

محاضرات عقد الايجار

طلبة السنة الثالثة، السداسي الثاني

المبحث الأول

مدخل للإيجار

يعتبر الإيجار من العقود القديمة في تاريخ الأنظمة القانونية¹، حيث يصنفه البعض في المرتبة الثالثة بعد كل من الماقيضة والبيع، ولقد ظهر الإيجار نتيجة تحول في الوضع الاقتصادي للطبقة الكادحة، حيث أصبح بمقدورها التخلي عن العمل لدى طبقة ملاك الأراضي والعقارات (الطبقة الغنية)، وهذا الأمر أدى من جهة أخرى إلى حاجة جزء من الطبقة الغنية إلى تحسين أوضاعها فاضطرت إلى تأجير عقاراتها، ومن ثم ظهر الإيجار، ولذلك يقال بأنه عقد الطبقة الوسطى²، فينتشر بقوتها وينحسر بضعفها.

نعالج بداية خصائص عقد الإيجار (المطلب الأول)، يلي ذلك تحديد معايير تكييف العقد في حالة التباسه بعقود أخرى (المطلب الثاني).

المطلب الأول

خصائص عقد الإيجار

عرف المشرع الجزائري الإيجار في نص المادة 467 من القانون المدني، بأنه عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة نظير بدل إيجار معلوم، ويظهر لنا من خلال نص المادة سالفة الذكر أن الإيجار عقد ملزم للجانبين إذ أن كل طرف فيه دائن ومدين في نفس الوقت، ويترتب على هذه الخاصية أن الإيجار يمكن فسخه ويمكن التمسك فيه بالدفع بعدم التنفيذ إذا اخل أحد الطرفين بتنفيذ ما عليه.

يعتبر الإيجار من عقود المعاوضة حيث أن كل طرف فيه يتلقى مقابلا نظير ما يلتزم به، ويترتب على ذلك أن أهلية الطرفين هي أهلية المعاوز لا أهلية المتبرع، فيكفي لانعقاد

¹ Les contrats de mise à disposition tels que le bail reposent sur l'exécution de l'obligation romaine de praestare. : Pascal PUIG, *Contrats spéciaux*, 4 édition, Dalloz, Paris 2011, p383

² - لمزيد من التفصيل أنظر: السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، مجلد رقم 06، دار إحياء التراث العربي، بيروت، دون سنة نشر، ص 23-25

الإيجار توفر التمييز أي 13 سنة، كما يترتب على اعتبار الإيجار معاوضة أن الغلط في شخص المتعاقد ليس غلطا جوهريا يستتبع قابلية العقد للإبطال، كما يترتب على اعتبار الإيجار معاوضة أن مسؤولية المؤجر تكون مشددة باعتباره معاوضا لا متبرعا، ومن ثم فهو يضمن العيب الخفي والتعرض على عكس المعير الذي لا يضمن ذلك باعتباره متبرعا.

يعتبر الإيجار أيضا من العقود الزمنية إذ أن مقدار التزامات الطرفين تتحدد على ضوء الزمن، ويترتب على ذلك أنه يسري عليه ما يسري على العقود الزمنية من حيث الفسخ والتعويض، ونحو ذلك لا يكون للفسخ أثر رجعي في الإيجار بل أثر مستقبلي، وذلك لأن ما مضى من الزمن لا يمكن إرجاعه، كما أن التعويض في حالة تأخر المؤجر عن تسليم العين المؤجرة يكون تعويضا عن عدم التنفيذ لا عن التأخر فيه.

أضف إلى ما سبق، أن الإيجار من العقود الشكلية في القانون الجزائري³، حيث لا يكفي لانعقاده توفر إرادتين بل وجب توفر محرر عرفي أو رسمي يتضمن محتوى الاتفاق تحت طائلة البطلان، بل لا يكفي المحرر فقد اشترط المشرع أيضا ضرورة ثبوت التاريخ، تحت طائلة البطلان أيضا، وحق المستأجر هو حق شخصي ولذلك فهو مال منقول ولو كان محله عقار⁴.

المطلب الثاني

التباس عقد الإيجار بعقود أخرى

يلتبس الإيجار بعقود أخرى⁵، في حالات عديدة، ونوردها على سبيل المثال لا الحصر، مع الإشارة إلى أن حالات الالتباس هذه تفترض وجود محرر عرفي أو رسمي وذلك بحكم أن الإيجار عقد شكلي، فإذا غاب المحرر فلا يقع التباس بعقد الإيجار، بل بعقد آخر.

يلتبس عقد الإيجار بعقد العارية في الحالة التي يبيع فيها شخص شيئا مع احتفاظه بحق استعمال هذا الشيء مدة من الزمن، ومن ثم يطرح السؤال حول تكييف هذا العقد هل

Pascal PUIG,op,cit,p418

³- وهو الوضع الذي نجده في الإيجار السكني في فرنسا أنظر:

⁴- أنظر: نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة 1998، ص 148

Pascal PUIG,op,cit ,p390-394

⁵- انظر في تمييز الإيجار عن بعض العقود في الفقه الفرنسي:

هو إيجار أم عارية، والمعيار هو مدى أخذ الطرفين لمدة الاستعمال عند تقدير الثمن، فإذا أخذت بعين الاعتبار فالعقد إيجار، والعكس يجعله عارية⁶.

يلتبس عقد الإيجار بعقد المقاولة في الحالة التي يحجز فيها شخص مكانا بمقابل ويلتزم مقدم المكان بالقيام بأعمال أخرى لمصلحة حاجز المكان، ومثال ذلك حجز مقعد في سرك أو في مسرح، فهنا نلاحظ وجود مكان زائد أعمال، فالعقد هنا قد يكون مقاولا وقد يكون إيجار، والمعيار هو الخدمة الجوهرية بالنسبة للطرفين هل هي الأعمال أو المكان، فإذا كانت الأعمال فالعقد مقاولا مثل حجز تذكرة سيرك، وإذا كان المكان فالعقد إيجار، مثل حجز مكان في حديقة عامة⁷.

يلتبس الإيجار بالوكالة في الحالة التي يتفق فيها المؤجر والمستأجر وقت إبرام عقد الإيجار على أن المستأجر سوف يقوم مباشرة بعد الإيجار بإعادة تأجير العين من الباطن، فالعقد هنا يحتمل وكالة بين الطرفين، فنقول بان المستأجر وكيل بالإيجار، ويحتمل الإيجار بان يكون متسلم العين مستأجرا أصليا والآخر مستأجرا من الباطن، والرأي الأولى بالترجيح هو اعتبار العقد وكالة لا إيجارا في هذا الفرض⁸.

المبحث الثاني

أركان الإيجار

نحدد بداية الأشخاص الذين يمنحهم القانون صلاحية التأجير (المطلب الأول)، يلي ذلك شروط الشيء المؤجر وبدل الإيجار (المطلب الثاني)، يلي ذلك ركن الشكل (المطلب الثالث).

المطلب الأول

الأشخاص الخولون بالتأجير

قبل الخوض في أركان الإيجار وجب تحديد من لهم صفة تأجير الشيء، فالمالك يحق له التأجير، والمنفعة كذلك، والوكيل له تأجير الشيء لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات، إلا إذا

⁶ - أنظر: السنهوري عبد الرزاق احمد، المرجع السابق، ص 08.

⁷ أنظر في هذا المعنى: المرجع نفسه، ص 12.

⁸ أنظر: المرجع نفسه، ص 14.

كانت الوكالة خاصة فله التأجير لمدة تزيد على ذلك، والولي والوصي والقيم ليس لهم التأجير في خصوص أموال القاصر لمدة تتجاوز ثلاث سنوات إلا بإذن القاضي، والمفلس ليس له التأجير بل يكون ذلك لوكيل التفليس (المادة 244 من القانون التجاري⁹)، والمحكوم عليه بعقوبة جنائية ليس له التأجير في ظل فترة تنفيذ العقوبة بل يتولى عنه ذلك القيم وفق أحكام الحجر القضائي (المادة 9 مكرر من قانون العقوبات¹⁰).

يطرح السؤال حول مدى قدرة أشخاص آخرين على التأجير، فصاحب حق الاستعمال لا يجوز له التأجير إلا إذا نص السند المنشئ لحقه على ذلك¹¹، والمستأجر لا يجوز له التأجير إلا بإذن كتابي من المؤجر¹²، والمشتري بعقد غير مشهر يجوز له التأجير على الرغم من عدم انتقال الملكية إليه، وذلك وفقا للرأي الراجح فقها، وذلك مرده أن إيجاره لا يضار منه الغير ولا البائع، فهذا الأخير يلتزم بضمان التعرض تجاهه.

أما إيجار ملك الغير، فهناك من يرى بأنه نافذ بين الطرفين، وغير نافذ في مواجهة مالك الشيء¹³، والذي نذهب إليه هو بطلان العقد نظرا لأن الشيء المؤجر ليس المنقول أو العقار المقدم من المؤجر بل هو الحق الذي يخول المؤجر صلاحية التأجير، فإذا انعدم هذا الحق انعدم الشيء المؤجر وبذلك ينعدم المحل فيكون العقد باطلا، أما إيجار الشريك في الشيوخ فهو جائز ما دام أن الشريك يملك الأغلبية المطلقة للأصبة¹⁴، أما إذا لم يكن كذلك فإن إيجاره نافذ بينه وبين المستأجر وغير نافذ في مواجهة باقي الشركاء، حيث يحث لهم طرد المستأجر.

المطلب الثاني

شروط الشيء المؤجر وبدل الإيجار

⁹ -أمر رقم 59-75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، المعدل ومتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 101، صادر بتاريخ 19 سبتمبر 1975.

¹⁰ -أمر رقم 156-66، مؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 49، صادر بتاريخ 11 يونيو 1966.

¹¹ -المادة 469 مكرر من قانون مدني.

¹² -المادة 505 من القانون مدني.

¹³ أنظر: السنهوري عبد الرزاق أحمد، المرجع السابق، ص 68-69.

¹⁴ أنظر في تأجير المال الشائع: سعد نبيل إبراهيم، الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 2003، ص 131.

الشيء المؤجر هو الحق الذي يمنح الشخص القدرة على التأجير فالمالك يؤجر ملكيته والمنفعة يؤجر حق الانتفاع والمستأجر يؤجر حقه الشخصي، ومن ثم إذا انعدم هذا الحق انعدم الشيء المؤجر ومن ثم بطل الإيجار.

يمكن القول أن الشيء المؤجر على النحو السابق هو الحق الذي يتمتع به المؤجر، والحق يرد على محل وهذا الأخير يجوز أن يكون منقولاً أو عقاراً، مالا مادياً أو معنوياً، فالإيجار يستوعب كل هذه الأشياء، ونحو ذلك وجب أن تتوفر في هذا المنقول أو العقار الشروط العامة للمحل¹⁵، ويجب أيضاً أن يكون الشيء المؤجر غير قابل للاستهلاك فإذا كان الشيء المؤجر لا يمكن استعماله إلا باستهلاكه لم يكن العقد إيجاراً بل يكون قرضاً أو عقداً آخر.

يجب أيضاً أن يتم الاتفاق على مدة للإيجار سواء كان ذلك صراحة أم ضمناً، ومثل الاتفاق الضمني على مدة أن يستأجر الشخص لمدة هي مدة حصوله على دبلوم أو أن يؤجر لمدة نهاية عقد عمله، ولقد طرح السؤال في الفقه حول جواز التأجير مدى الحياة، فهناك من يرى الجواز وهناك من يرى عدم الجواز نظراً لما يؤدي إليه هذا الوضع من التباس مع حق الانتفاع.

أما فيما يخص بدل الإيجار، فإن كان مبلغاً من النقود فيجب أن يكون مقدراً أو على الأقل قابلاً للتقدير، أما إذا كان بدل الإيجار شيئاً أو عملاً فيجب أن تتوفر فيه شروط المحل من وجود وتعيين ومشروعية.

بالنسبة لركن السبب في عقد الإيجار فلا جديد يذكر، حيث وجب أن يكون للإيجار سبب، وأن يكون أيضاً السبب الباعث إلى التعاقد متفقاً مع النظام العام والآداب العامة، ومن ثم إذا كان المستأجر مخيراً في دفع بدل الإيجار كان التزام المؤجر بدون سبب ومن ثم يقع العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً، وإذا كان غرض المستأجر من العين المؤجرة هو استعماله كمكان لاحتجاز الأشخاص أو ارتكاب جرائم معينة كان الباعث غير مشروع ومن ثم يقع العقد باطلاً لعدم مشروعية السبب¹⁶.

¹⁵- أنظر في شروط الشيء المؤجر: شعوة هلال، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 49.

¹⁶ أنظر في وجود السبب ومشروعيته: سرايش زكريا، الوجيز في مصادر الالتزام، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2014، ص 103، وانظر أيضاً: السعدي محمد صبري، الواضح في شرح القانون المدني، العقد والإرادة المنفردة، الطبعة الرابعة، دار الهدى، عين مليلة، 2009، ص 229.

المطلب الثالث

ركن الشكل

بموجب التعديل الذي أجراه المشرع الجزائري سنة 2007 أصبح الإيجار من العقود الشكلية، ونحو ذلك لا يكفي لانعقاده توفر الأركان العامة، بل يجب توفر سند رسمي أو عرفي يتضمن محتوى الإيجار، ولقد كان المرسوم التشريعي 93-03¹⁷ يحدد نموذجا يتعين إتباعه في كتابة الإيجار وذلك بموجب المرسوم التابع له وهو المرسوم التنفيذي 94-69¹⁸، ولكن بعد صدور القانون 11-04 المتضمن تنظيم نشاط الترقية العقارية، الغي المرسوم التشريعي 93-03 ومن ثم أصبح الإيجار حاليا دون نموذج ومن ثم يكفي توفر محرر موقع من الطرفين يتضمن الإشارة لما يفيد قيام عقد الإيجار، وفي فرنسا اشترطت المادة 03 من قانون 1989 أن يكون الإيجار السكني كتابة مع تحديد تاريخ الإيجار ومدته والعين المؤجرة وبديل الإيجار، والضمانات.¹⁹

من جهة أخرى اشترط المشرع ضرورة ثبوت تاريخ الإيجار تحت طائلة البطلان، ونحو ذلك يجب أن تتوفر إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة 328 من القانون المدني في خصوص محرر الإيجار وذلك تحت طائلة البطلان، من جهة أخرى فإن المشرع الجزائري اشترط شهر عقود الإيجار المبرمة لمدة تساوي 12 سنة، حيث لا تكون نافذة فيما بين الطرفين ولا الغير إلا من تاريخ الشهر، وهو ما عبر عنه المشرع في المادة 17 من الأمر 74-75 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

المبحث الثالث

آثار عقد الإيجار

نعالج الالتزامات التي يترتبها الإيجار على مرحلتين، نخصص الأولى للالتزامات المؤجر (المطلب الأول)، أما الثانية فنخصصها للالتزامات المستأجر (المطلب الثاني).

¹⁷- المرسوم التشريعي رقم 93-03، مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري (ملغى)، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 14، صادر بتاريخ 03 مارس 1993.

¹⁸- المرسوم تنفيذي رقم 94-69 مؤرخ في 19 مارس 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 17، صادر بتاريخ 30 مارس 1994.

¹⁹ Pascal PUIG, op, cit, p418.

المطلب الأول

التزامات المؤجر

يلتزم المؤجر بداية بتسليم العين المؤجرة (الفرع الأول)، كما يلتزم بعد التسليم بالتزامات أخرى أولها صيانة العين المؤجرة (الفرع الثاني)، يلي ذلك ضمان حياة هادئة للمستأجر في انتفاعه أو ما يسمى بضمان التعرض (الفرع الثالث)، كما يلتزم المؤجر بضمان العيب الخفي (الفرع الرابع).

الفرع الأول

التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة

يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة، ويتحقق التسليم وفق القواعد الخاصة بتسليم المبيع ومن ثم وجب على المؤجر بخصوص التسليم الفعلي أن يضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر و أن يعلمه بذلك²⁰، ومن ثم إذا كان الشيء المؤجر منقولاً فإن وضعه تحت تصرف المشتري يكون بالمناولة اليدوية، وإذا كان عقاراً فإن وضعه تحت تصرف المشتري يتم بإخلائه من المنقولات وتسليم المفاتيح على فرض أن بناءً، ويتعين أيضاً إعلام المستأجر، فإذا تحقق هذان الشرطان تحقق التسليم ولو لم يتسلم المستأجر العين تسليماً مادياً.

أما التسليم الحكمي فيتم في عدة حالات، أول هذه الحالات أن تكون العين المؤجرة في حياة المستأجر قبل الإيجار، كئذ يستأجر المبيع قبل تسليمه للمشتري، وثاني هذه الحالات أن يستبقي المؤجر العين المؤجرة بعد الإيجار بموجب عقد آخر يتطلب نقل الحياة ومثال ذلك أن يستبقي المؤجر العين باعتباره مقولاً بعد طلب المستأجر منه القيام بأعمال معينة، وثالث حالات التسليم الحكمي أن يقوم المستأجر بتأجير العين من الباطن قبل تسلمها.

²⁰ أنظر: شعوة هلال، المرجع السابق، ص 99.

يتعين على المؤجر أن يسلم العين المؤجرة بملحقاتها، وهذه الأخيرة هي ما أعد بصفة دائمة لخدمة العين المؤجرة كمخازن الحبوب بالنسبة للمزارع والمستودعات، ويتعين على المؤجر أن يسلم العين وفق الحالة التي اتفق عليها الطرفان.

لقد وضع المشرع إجراء لمصلحة المستأجر وهو إعداده لمحضر وصفي أثناء تسلم العين، فإذا تبين أن حالة العين غير سليمة أعفي من الإثبات بموجب هذا المحضر، أما إذا لم يتم إعداد المحضر فيعتبر أنه قد تسلم العين بحالة جيدة.

أولاً: ظروف التسليم

يخضع التسليم لقواعد التسليم المقررة بالنسبة لعقد البيع، ومن ثم يتعين تسليم العين بمجرد انعقاد عقد الإيجار ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك كما يجب تسليم الشيء في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت انعقاد الإيجار إذا كان الشيء محددًا بالذات، إما إذا كان الشيء المؤجر محددًا بالنوع فيتعين تسليمه في موطن المؤجر، وبالنسبة للعقار فبداية يتم التسليم في المكان الذي يوجد فيه.

تقع نفقات التسليم على المؤجر مثل نفقات إخلاء العقار من المنقولات، أو نفقات نقل الشيء المؤجر من عند الغير الحائز له... الخ.

ثانياً: عوارض التسليم

إذا تبين بأن هناك نقصاً أو زيادة في العين المؤجرة تعين تطبيق أحكام المادة 365 من القانون المدني في الحدود التي تسمح بها طبيعة عقد الإيجار، إذ إن النقص في الشيء المبيع معتبر بالنظر إلى النقص في العين المؤجرة لأنها على سبيل الاستعمال لا التمليك، ومن ثم يتعين مراعاة هذا الاختلاف.

تطبيقاً للمادة أعلاه، يحق للمستأجر طلب إنقاص الإيجار أو الفسخ بحسب الحالة، وتكون دعاوى طلب إنقاص الإيجار أو الفسخ أو طلب زيادة الأجرة، مقيدة بميعاد سنة من تاريخ التسليم الفعلي للعين المؤجرة²¹.

²¹-المادة 366 من القانون المدني.

إذا هلكت العين المؤجرة قبل التسليم وقع الهلاك على المؤجر وانفسخ الإيجار بقوة القانون، ومعنى تحمل المؤجر لتبعة الهلاك أنه يتحمل خسارة العين ولا يستطيع مطالبة المستأجر بدفع بدل الإيجار، أما إذا كان الهلاك جزئياً فلا مناص من تطبيق أحكام التلف التي تصيب المبيع قبل التسليم، فيتعين النظر إلى جسامته الهلاك، فإذا تبين بأنه جسيم كان للمستأجر طلب الفسخ مع التعويض إن كان المؤجر متسبباً في ذلك، أما إذا لم يكن جسيماً فيقتصر حقه على طلب إنقاص الأجرة.

يؤدي الهلاك سواء حدث قبل التسليم أو بعده إلى تحمل المؤجر لتبعته، وذلك باعتباره المالك²²، ومن ثم فإن الوضع يختلف عن قواعد الهلاك في عقد البيع حيث يتعين النظر إلى فترة ما قبل التسليم أو بعدها، وتكمن أهمية التمييز بين مرحلة ما قبل التسليم أو بعده في عقد الإيجار في مسألة الإثبات، حيث يعتبر المستأجر مسؤولاً عن كل هلاك يلحق العين المؤجرة بعد التسليم ما لم يثبت أن ذلك لا ينسب إليه²³، أما قبل التسليم فالمسؤولية على المؤجر، ومن ثم فإن التسليم تنجر عنه قرينة قانونية تفترض تسبب المستأجر في الهلاك، وهي قرينة قابلة لإثبات العكس، وتحمل المستأجر للمسؤولية عن الهلاك لا يعني تحمله تبعة الهلاك فهذه لها معنى آخر لم يذهب إليه المشرع في تنظيمه للإيجار، وإنما يقصد بتحمل المستأجر للمسؤولية أنه يلتزم بتعويض المؤجر عن الهلاك الجزئي أو الكلي الذي يلحق العين المؤجرة بعد تسلمه لها.

يكرس تحمل المؤجر لتبعة الهلاك سواء قبل التسليم أو بعده أن المادة 481 من القانون المدني، تجعل المؤجر ملزماً بإعادة العين المؤجرة إلى الحالة الصالحة للاستعمال إذا لحقها هلاك جزئي على الرغم من أنها تحت حيازة المستأجر، فهذا دليل جلي على أن المؤجر يتحمل التبعة، ولو قلنا أن المستأجر يتحمل تبعة الهلاك لما ألزم المشرع المؤجر بهذا العمل.

ثالثاً: جزاء اخلال المؤجر بالتسليم

²² أنظر: السنهوري عبد الرزاق أحمد، المرجع السابق، ص 244-245
²³ المادة 503 من القانون المدني.

إذا لم يتم المؤجر بتسليم العين امتناعا وتقصيرا جاز مطالبته بالتنفيذ العيني مع إمكانية فرض غرامة تهديدية، كما يحق للمستأجر المطالبة بفسخ الإيجار²⁴ تطبيقا للقواعد العامة، كما يحق للمستأجر الامتناع عن دفع بدل الإيجار إلى غاية تسليمه العين²⁵.

أما إذا حدث التسليم ولكن بصورة معيبة كأن تكون العين غير صالحة للاستعمال المعد لها أو يلحقها ضرر ينقص من الانتفاع بها كهلاك جزئي أو ما يقوم مقامه، كان للمستأجر طلب إنقاص الأجرة أو الفسخ بحسب الحالة²⁶.

لقد وضع المشرع إجراء مقررا لمصلحة المستأجر يعفيه من إثبات التسليم المعيب، ويتمثل هذا الإجراء في تحرير محضر وجاهي يتضمن حالة العين، فبغير هذا المحضر يصبح المستأجر في حكم من تسلم العين بحالة جيدة، ونحو ذلك يصبح ملزما بإثبات التسليم المعيب إذا ادعاه.

²⁴ انظر: شعوة هلال، المرجع السابق، ص 104.

²⁵ Pascal PUIG, op, cit, p421 et Dominique LEGAIS, *Sûretés et garanties du crédit*, 9^{ème} édition, Lextenso éditions, Paris 2013, p435

²⁶ المادة 477 من القانون المدني.