**الفصل الأول**

**عقد الإيجار**

نعالج في هذا الفصل عقد الإيجار،وهو احد أهم العقود الواردة على الانتفاع بالشيء حيث يحسن بنا أن نستهله بمدخل **(المبحث الأول)**،يلي ذلك التعرض الى أركانه**(المبحث الثاني)**،وبعد دراستنا للأركان يفتح لنا باب لدراسة آثاره**(المبحث الثالث)**،ولا يتبقى لنا بعد ذلك سوى دراسة أسباب انقضائه**(المبحث الرابع)**.

**المبحث الأول**

**مدخل للإيجار**

يعتبر الايجار من العقود القديمة في تاريخ الأنظمة القانونية[[1]](#footnote-2)،حيث يصنفه البعض في المرتبة الثالثة بعد كل من المقايضة 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 الوسطى[[2]](#footnote-3)،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 المادة467 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 المعاوض لا أهلية المتبرع،فيكفي لانعقاد الإيجار توفر التمييز أي 13سنة،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 الجزائري[[3]](#footnote-4)،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 عقار[[4]](#footnote-5).

**المطلب الثاني**

**التباس عقد الإيجار بعقود أخرى**

يلتبس الإيجار بعقود أخرى[[5]](#footnote-6)،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 هو إيجار أم عارية،والمعيار هو مدى أخذ الطرفين لمدة الاستعمال عند تقدير الثمن،فإذا أخذت بعين الاعتبار فالعقد إيجار،والعكس يجعله عارية[[6]](#footnote-7).

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 مقاولة وقد يكون إيجار،والمعيار هو الخدمة الجوهرية بالنسبة للطرفين هل هي الأعمال أو المكان،فإذا كانت الأعمال فالعقد مقاولة مثل حجز تذكرة سيرك،وإذا كان المكان فالعقد إيجار،مثل حجز مكان في حديقة عامة[[7]](#footnote-8).

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 الفرض[[8]](#footnote-9).

**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 المخولون بالتأجير**

قبل الخوض في أركان الإيجار وجب تحديد من لهم صفة تأجير الشيء،فالمالك يحق له التأجير،والمنتفع كذلك،والوكيل له تأجير الشيء لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات،إلا إذا 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 التفليسة**(المادة244 من القانون التجاري[[9]](#footnote-10))**،والمحكوم عليه بعقوبة جنائية ليس له التأجير في ظل فترة تنفيذ العقوبة بل يتولى عنه ذلك القيم وفق أحكام الحجر القضائي**(المادة9مكرر من قانون العقوبات[[10]](#footnote-11))**.

يطرح السؤال حول مدى قدرة أشخاص آخرين على التأجير،فصاحب حق الاستعمال لا يجوز له التأجير إلا إذا نص السند المنشئ لحقه على ذلك[[11]](#footnote-12)،والمستأجر لا يجوز له التأجير إلا بإذن كتابي من المؤجر[[12]](#footnote-13)،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 الشيء[[13]](#footnote-14)،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 الشيوع فهو جائز ما دام أن الشريك يملك الأغلبية المطلقة للأنصبة[[14]](#footnote-15)،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**

الشيء المؤجر هو الحق الذي يمنح الشخص القدرة على التأجير فالمالك يؤجر ملكيته والمنتفع 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 منقولا أو عقارا،مالا ماديا أو معنويا،فالإيجار يستوعب كل هذه الأشياء،ونحو ذلك وجب أن تتوفر في هذا المنقول أو العقار الشروط العامة للمحل[[15]](#footnote-16)،ويجب أيضا أن يكون الشيء المؤجر غير قابل للاستهلاك فإذا كان الشيء المؤجر لا يمكن استعماله إلا باستهلاكه لم يكن العقد إيجارا بل يكون قرضا أو عقدا آخر.

يجب أيضا أن يتم الاتفاق على مدة للإيجار سواء كان ذلك صراحة أم ضمنا،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 نظرا لما يؤدي إليه هذا الوضع من التباس مع حق الانتفاع.

أما فيما يخص بدل الإيجار،فإن كان مبلغا من النقود فيجب أن يكون مقدرا أو على الأقل قابلا للتقدير،أما إذا كان بدل الإيجار شيئا أو عملا 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،وان يكون أيضا السبب الباعث إلى التعاقد متفقا مع النظام العام والآداب العامة،ومن ثم إذا كان المستأجر مخيرا في دفع بدل الإيجار كان التزام المؤجر بدون سبب ومن ثم يقع العقد باطلا بطلانا مطلق،وإذا كان غرض المستأجر من العين المؤجرة هو استعماله كمكان لاحتجاز الأشخاص أو ارتكاب جرائم معينة كان الباعث غير مشروع ومن ثم يقع العقد باطلا لعدم مشروعية السبب[[16]](#footnote-17).

**المطلب الثالث**

**ركن الشكل**

بموجب التعديل الذي أجراه المشرع الجزائري **سنة2007** أصبح الإيجار من العقود الشكلية، ونحو ذلك لا يكفي لانعقاده توفر الأركان العامة،بل وجب توفر سند رسمي أو عرفي يتضمن محتوى الإيجار،ولقد كان **المرسوم التشريعي93-03[[17]](#footnote-18)** يحدد نموذجا يتعين إتباعه في كتابة الإيجار وذلك بموجب المرسوم التابع له وهو **المرسوم التنفيذي94-69[[18]](#footnote-19)**،ولكن بعد صدور **القانون11-04** المتضمن تنظيم نشاط الترقية العقارية،**الغي المرسوم التشريعي93-03** 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 **المادة03 من قانون1989** أن يكون الإيجار السكني كتابة مع تحديد تاريخ الإيجار ومدته والعين المؤجرة وبدل الإيجار،والضمانات[[19]](#footnote-20).

من جهة أخرى اشترط المشرع ضرورة ثبوت تاريخ الإيجار تحت طائلة البطلان،ونحو ذلك يجب أن تتوفر إحدى الحالات المنصوص عليها في **المادة328 من القانون المدني** في خصوص محرر الإيجار وذلك تحت طائلة البطلان،من جهة أخرى فإن المشرع الجزائري اشترط شهر عقود الإيجار المبرمة لمدة تساوي12سنة،حيث لا تكون نافذة فيما بين الطرفين ولا الغير إلا من تاريخ الشهر،وهو ما عبر عنه المشرع في المادة17 من **الأمر75ـ74 المتضمن تأسيس السجل العقاري**.

**المبحث الثالث**

**آثار عقد الإيجار**

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

**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 حيازة 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 بذلك[[20]](#footnote-21)،ومن ثم إذا كان الشيء المؤجر منقولا فإن وضعه تحت تصرف المشتري يكون بالمناولة اليدوية،وإذا كان عقارا فإن وضعه تحت تصرف المشتري يتم بإخلائه من المنقولات وتسليم المفاتيح على فرض أن بناء،ويتعين أيضا إعلام المستأجر ،فإذا تحقق هذان الشرطان تحقق التسليم ولو لم يتسلم المستأجر العين تسلما ماديا.

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

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 انه قد تسلم العين بحالة جيدة.

**أولا: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 وجب تسليم الشيء في المكان الذي كان موجودا فيه وقت انعقاد الإيجار إذا كان الشيء محددا بالذات،إما إذا كان الشيء المؤجر محددا بالنوع فيتعين تسليمه في موطن المؤجر،وبالنسبة للعقار فبداهة 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**.**

**ثانيا:عوارض التسليم**

إذا تبين بأن هناك نقصا أو زيادة في المبيع تعين تطبيق أحكام **المادة365 من القانون المدني،**حيث 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 المؤجرة[[21]](#footnote-22).

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 جزئيا فلا مناص من تطبيق أحكام التلف التي تصيب المبيع قبل التسليم،فيتعين النظر إلى جسامة الهلاك،فإذا تبين بأنه جسيم كان للمستأجر طلب الفسخ مع التعويض إن كان المؤجر متسببا في ذلك،أما إذا لم يكن جسيما فيقتصر حقه على طلب إنقاص الأجرة.

يؤدي الهلاك سواء حدث قبل التسليم أو بعده الى تحمل المؤجر لتبعته، وذلك باعتباره المالك[[22]](#footnote-23)،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 مسؤولا عن كل هلاك يلحق العين المؤجرة بعد التسليم ما لم يثبت أن ذلك لا ينسب إليه[[23]](#footnote-24)،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 **المادة481 من القانون المدني**،تجعل المؤجر ملزما 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.

**ثالثا:جزاء اخلال المؤجر بالتسليم**

إذا لم يقم المؤجر بتسليم العين امتناعا وتقصيرا جاز مطالبته بالتنفيذ العيني مع إمكانية فرض غرامة تهديدية،كما يحق للمستأجر المطالبة بفسخ الإيجار[[24]](#footnote-25) تطبيقا للقواعد العامة،كما يحق للمستأجر الامتناع عن دفع بدل الإيجار إلى غاية تسليمه العين[[25]](#footnote-26).

أما إذا حدث التسليم ولكن بصورة معيبة كأن تكون العين غير صالحة للاستعمال المعد لها او يلحقها ضرر ينقص من الانتفاع بها كهلاك جزئي او ما يقوم مقامه،كان للمستأجر طلب إنقاص الأجرة أو الفسخ بحسب الحالة[[26]](#footnote-27).

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.

**الفرع الثاني**

**التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة**

بما أن عقد الإيجار من العقود الزمنية فإن التزام المؤجر لا ينتهي بمجرد تسليم الشيء المؤجر بل يتعين عليه ضمان الانتفاع بالشيء طيلة مدة الإيجار،ولا يتحقق ذلك إلا بالصيانة التي تحفظ الشيء،ولذلك نقول انه يجب على المؤجر القيام بأعمال الصيانة التي تستهدف الحفاظ على الشيء المؤجر من الهلاك الكلي أو الجزئي،ومثال ذلك إصلاح الجدار الآيل للسقوط او السقف المتشقق المهدد بالانهيار،أو ترميم الأساسات المتآكلة....الخ

كما يتعين على المؤجر القيام بأعمال الصيانة التي تستهدف ضمان الانتفاع بالعين المؤجرة لا حفظها من الهلاك،ومثال ذلك تنظيف صهاريج المياه،أو الخزانات،وإزالة انسداد أنابيب الصرف الصحي.....الخ، **ولقد جاء في الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان** أن العين المؤجرة يجب أن تتلاءم مع المعتقدات الدينية للمستأجر،أي التزام المؤجر بالتدخل وتعديل العين بما يتناسب مع المعتقد الديني للمستأجر،ولكن محكمة النقض الفرنسية رفضت إلزام المؤجر بإجراء تعديلات على العين المؤجرة بما يتناسب مع المعتقد الديني،واعتبرت أن هذا الالتزام ليس من مجال عقد الإيجار باستثناء حالة الاتفاق عليه[[27]](#footnote-28).

فإذا لم يقم المؤجر بذلك طواعية بعد إخطار المستأجر له،جاز لهذا الأخير بعد اعذار المؤجر بموجب محرر غير قضائي أن يطلب فسخ الإيجار أو طلب إنقاص بدل الإيجار[[28]](#footnote-29) ،وإذا كانت هناك ترميمات مستعجلة جاز للمستأجر القيام بها دون الرجوع إلى المؤجر ولكن نفقتها تكون على هذا الأخير.

ينبغي الإشارة إلى أن المستأجر لا يجوز له منع المؤجر من إجراء الإصلاحات التي تستهدف المحافظة على العين المؤجرة،وإذا كانت الإصلاحات من شأنها الحد من انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة جاز له طلب الفسخ أو إنقاص بدل الإيجار،ولقد اعتبر المشرع أن بقاء المستأجر في العين على الرغم من الضرر الذي تسببه الترميمات تنازلا عن حقه في طلب الفسخ[[29]](#footnote-30)**.**

يمكن القول أن المستأجر وجب عليه إخطار المؤجر بكل ضرر لحق بالعين المؤجرة وتخلفه عن ذلك يجعله مسئولا عن كل تفاقم للضرر،وأساس ذلك أن المشرع بموجب **المادة497 مدني** يوجب على المستأجر إخطار المؤجر بكل خطر يتهدد الشيء المؤجر مهما كان.

ويلتزم المؤجر أيضا بالترميم،أي إصلاح كل تلف جزئي يلحق الشيء المؤجر فإذا تلفت العين المؤجرة كليا انفسخ الإيجار أما إذا تلفت جزئيا تعين على المؤجر إصلاح ذلك ما دام أن التلف لا يرجع إلى فعل المستأجر،أما إذا كان راجعا إلى عمل المستأجر فلا يحق له طلب الإصلاح بل يتعين عليه قبول العين على حالها إلى غاية نهاية الإيجار مع حق المؤجر في طلب التعويض عن الضرر اللاحق بالعين.

إذا امتنع المؤجر عن القيام بإصلاح التلف الجزئي جاز للمستأجر طلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة.

**الفرع الثالث**

**التزام المؤجر بضمان التعرض**

يلتزم المؤجر بالامتناع عن التعرض للمستأجر في انتفاعه بالشيء المؤجر،سواء كان التعرض ماديا أو قانونيا،ومثل التعرض المادي أن يغتصب المؤجر جزءا من العين المؤجر أو يضع مواد على الشيء المؤجر تحول بين المستأجر وانتفاعه بالشيء المؤجر،أما التعرض القانوني فهو قيام المؤجر برفع دعوى يدعي من خلالها حقا يتعارض مع حق المستأجر،كأن يكون المؤجر مستأجرا أصليا ويرفع دعوى على المستأجر من الباطن يطالبه فيها بإخلاء العين على أساس أنه ليس مخولا بالتأجير من الباطن،أو أن يكون المؤجر حائزا غير مالك ثم يكتسب ملكية الشيء بسبب من الأسباب فيبادر برفع دعوى استحقاق على المستأجر،ونشير إلى أن هناك بعض التشريعات تمنع المالك من إبرام عقد إيجار آخر في المدة المعاصرة للإيجار الأول[[30]](#footnote-31).

يترتب على التعرض القانوني الصادر من الغير قيام التزام عل عاتق المؤجر بالتدخل في الدعوى المرفوعة[[31]](#footnote-32)،وذلك بعد إخطار المستأجر له فإذا نجح في دفع تعرض الغير يكون المؤجر قد نفذ التزامه،أما إذا فشل في ذلك بأن صدر حكم لمصلحة الغير حائز لحجية الأمر المقضي قام التزام المؤجر بضمان الاستحقاق وهذا الأخير يتمثل في قدرة المستأجر على طلب إنقاص الأجرة أو طلب فسخ الإيجار[[32]](#footnote-33).

إذا لم يتدخل المؤجر في الدعوى على الرغم من إخطاره وصدر حكم لمصلحة الغير قام التزام المؤجر بضمان الاستحقاق،أما إذا لم يقم المستأجر بإخطار المؤجر بالدعوى المرفوعة وصدر حكم لمصلحة الغير فلا مسؤولية على المؤجر في هذه الحالة،إلا إذا أثبت المستأجر أن الغير كان على حق في دعواه.

لقد تناول المشرع الجزائري بعض صور التعرض القانوني الصادر من الغير وذلك في صورة تزاحم المستأجرين فإذا وجد مستأجران استمدا حقوقهما ممن له الصفة في التأجير كأن يستأجرا من نفس الشخص، حيث قرر المشرع أن الأولوية لمن كان له تاريخ إيجار أسبق في ثبوت التاريخ، ،فإن كان لهما نفس التاريخ، كانت الأولوية لمن حاز الأماكن[[33]](#footnote-34)،وقد يحدث أن يوجد شخصان لهما نفس التاريخ الثابت ولا يحوز فيه أحدهما العين المؤجرة،وفي هذه الحالة سوف يدفع المستأجر المدعى عليه الدعوى المرفوعة بانعدام المصلحة نظرا لأنه لا يحوز العين وبالتالي لا مصلحة للمستأجر الآخر في رفع دعوى عليه.

أما الصورة الأخرى للتعرض القانوني فتتمثل في قيام السلطة الإدارية بعمل يؤدي إلى الحد من انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ويكون عملها هذا تطبيقا للقانون،ومثال ذلك أن تنزع ملكية جزء من العين للمصلحة العامة أو أن تقرر حظر توقف المركبات أمامها فهنا يجوز للمستأجر إما طلب الفسخ أو إنقاص بدل الإيجار ويجوز له فضلا عن ذلك طلب التعويض إذا كان المؤجر قد تسبب في هذا العمل[[34]](#footnote-35).

**الفرع الرابع**

**التزام المؤجر بضمان العيب الخفي**

يلتزم المؤجر بضمان العيب الخفي وضمان الصفة التي تعهد بوجودها في الشيء المؤجر،ويشترط لقيام المؤجر بالضمان أن يكون العيب خفيا أي لا يمكن للمستأجر اكتشافه بفحص الرجل العادي،ويشترط أيضا أن يكون مؤثرا فلا مجال لضمان العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها[[35]](#footnote-36)،ويشترط ثالثا أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر وقت إبرام عقد الإيجار،حيث أن علمه يجعله متنازلا عن حقه في الضمان،ولم يشترط المشرع أن يكون العيب قديما[[36]](#footnote-37) ونحو ذلك إذا كان العيب غير موجود وقت التسليم ثم ظهر بعد ذلك التزم المؤجر بضمانه أيضا،ولم يحدد المشرع مدة لرفع دعوى ضمان العيب ونحو ذلك فهي تخضع للتقادم الطويل وهو 15سنة

إذا قام التزام المؤجر بالضمان كان للمستأجر حسب الحالة أن يطلب الفسخ أو إنقاص بدل الإيجار،أو يطالب بالتنفيذ العيني عن طريق إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاح العيب على نفقة المؤجر،ويجوز الاتفاق على إعفاء المؤجر من الضمان ويبطل هذا الاتفاق إذا تعمد البائع إخفاء العيب.

**المطلب الثاني**

**التزامات المستأجر**

لا يرتب الإيجار التزام وحيدا على عاتق المستأجر وهو دفع الأجرة، بل يلتزم باستعمال العين بحسب ما عدت له**(الفرع الأول)**،كما يلتزم باستعمال العين وفق عناية الرجل العادي**(الفرع الثاني)،**ويجب على المستأجر أن يقوم أيضا بالترميمات التأجيرية**(الفرع الثالث)،**و يلتزم أيضا برد العين المؤجرة**(الفرع الرابع)**،ولا يتبقى بعد ذلك سوى التزامه بدفع الأجرة**(الفرع الخامس)**.

**الفرع الأول**

**استعمال العين المؤجرة في حدود الغرض الذي أعدت له**

يلتزم المستأجر باستعمال العين بحسب الغرض المعد لها[[37]](#footnote-38)،والذي يحدد هذا الغرض هو الاتفاق أو طبيعة الشيء المؤجر،فإذا كان هناك اتفاق على أن الشيء المؤجر يستغل للسكن لم يجز استعماله للتجارة أو كمرقد أو فندق،ولا يجوز استعمال السيارة المؤجرة للاستعمال السياحي في دورة رياضية لسباق السيارات[[38]](#footnote-39).

أما إذا غاب الاتفاق فإن ذلك يطرح صعوبات في تحديد الغرض الذي أعدت له العين[[39]](#footnote-40)،ولذلك من المستحسن تحديده بدقة وقت التفاوض على عقد الإيجار،والحل في حالة غياب الاتفاق هو وجوب النظر إلى طبيعة الشيء،فالسيارة السياحية لا يجوز استعمالها لنقل الأشخاص أو البضائع،والشقة الموجودة في عمارة لسكن العائلات لا يجوز استعمالها كمصنع أو كمرقد....الخ.

لا يجوز للمستأجر أن يحدث تغييرات في العين المؤجرة دون إذن كتابي من المؤجر حتى ولو كانت تغييرات نافعة،ومن ثم إذا قام المستأجر بفتح نوافذ جديدة في العين أو باب جديد عد مسئولا تجاه المؤجر ويجوز لهذا الأخير مطالبته بالتنفيذ العيني والتعويض إن كان له مقتضى[[40]](#footnote-41).

يجوز استثناء للمستأجر إحداث تغييرات إذا حصل على إذن كتابي وهنا يتعين على المؤجر تعويضه على المصاريف النافعة التي أنفقها،وثانيا يجوز للمستأجر إحداث تغييرات بسيطة نصت عليها **المادة493 مدني**،وهي تركيب أنابيب للغاز أو كوابل للهاتف أو غير ذلك من مقتضيات الحياة العصرية،ويشترط لإمكانية القيام بهذه التغييرات ألا تهدد سلامة العقار وان نكون وفق القواعد المعمول بها،فإذا لم يتوفر هذان الشرطان وجب على المستأجر طلب تدخل المؤجر،وفي هذه الحالة يتعين على المستأجر تعويض المؤجر عما تكبده من نفقات إذا لم تكن هذه التركيبات من ملحقات العين المؤجرة،أما إذا كانت من ملحقاتها فلا يعوض المستأجر للمؤجر شيئا.

**الفرع الثاني**

**التزام المستأجر باستعمال الشيء المؤجر بمعيار الرجل العادي**

يجب على المستأجر أن يستعمل الشيء استعمالا عاديا فإذا كان الشيء المؤجر سيارة وجب على المستأجر ألا يسرع بها سرعة تفوق تلك التي يسير بها الرجل العادي،وإذا كان الشيء المؤجر بيتا لم يجز تنظيفه داخليا بخرطوم المياه،وإذا كانت الشقة المؤجرة تستعمل في العادة من قبل خمسة أشخاص لا يجوز للمستأجر أن يسكن فيها أكثر من هذا العدد،والاستعمال الذي يخالف استعمال الرجل العادي يوصف أيضا بالاستعمال التعسفي للعين المؤجرة،أي الاستعمال الذي يؤدي بالإخلال بهدوء الأماكن وبالإخلال المعنوي بالأماكن المؤجرة،مثل **استعمال المفرقعات،وأعمال العنف،وممارسة الدعارة**[[41]](#footnote-42).

فإذا خالف المستأجر ذلك،جاز للمؤجر الاعتراض ولو لم يقع أي ضرر،فإذا اعذره المؤجر ولم ينتهي جاز له طلب التنفيذ العيني مع غرامة تهديدية فضلا عن حقه في الفسخ وفق القواعد العامة.

يعتبر المستأجر مسئولا عن أي تلف يلحق العين المؤجرة إلى غاية أن يثبت بأنه التلف وقع على الرغم من بذله لعناية الرجل العادي ومن ثم فإن عبء إثبات بذل العناية يقع على المستأجر لا على المؤجر[[42]](#footnote-43).

إذا نشب حريق في العين المؤجرة اعتبر المستأجر مسئولا عنه ولا تنتفي مسؤوليته إلا بإثبات السبب الأجنبي،ومن ثم فإن مسؤولية المستأجر عن الحريق تقوم على الخطأ المفترض غير القابل لإثبات العكس[[43]](#footnote-44).

عالج المشرع الجزائري حالة الحريق الذي ينشب في ظل مؤجر واحد ومستأجرين متعددين،أي قيام مالك وحدة عقارية سواء كانت شقة واحدة مؤجرة لعدة أشخاص أو طابق مملوك لشخص ومؤجر لعدة أشخاص أو عمارة....الخ،حيث تقوم مسؤولية جميع المستأجرين عن التعويض في حالة الحريق إذا كان قد مس الأجزاء التي يشغلونها،إذ يجب عليهم تعويض المؤجر بحسب قيمة الجزء الذي يشغله كل واحد،وهي مسؤولية غير تضامنية ما لم يوجد اتفاق بخلاف ذلك،ويمكن لأي من المستأجرين أن ينفي مسؤوليته إذا أثبت أن الحريق قد بدأ في الجزء الذي يشغله مستأجر آخر.

**الفرع الثالث**

ـ**التزم المستأجر بالقيام بالترميمات التأجيرية**

الترميمات التأجيرية هي صيانة العين المؤجرة بالنسبة للأمور البسيطة،والتي يعد تكليف المؤجر بها من قبيل التعسف الذي لا يقره القانون،ونحو ذلك فإن إصلاح أقفال الأبواب وتغيير الحنفيات التي أتلفها الكلس،تعتبر من أعمال الصيانة التي وجب على المستأجر أن يقوم بها،والذي يحدد الترميمات التأجيرية هو العرف الجاري العمل به[[44]](#footnote-45).

**الفرع الرابع**

**التزام المستأجر برد العين المؤجرة**

يجب على المستأجر عند انقضاء الإيجار بأي سبب من الأسباب أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت التسليم،فإذا بقي فيها التزم بتعويض المؤجر عن القيمة الايجارية للعين وعن الضرر الذي لحقه جراء مكوث المستأجر فيها،كأن تضيع عن المؤجر صفقة كراء العين ببدل أعلى ولمدة طويلة.

قرر المشرع لمصلحة المؤجر إجراء اختياريا ييسر عليه إثبات حالة العين وهو تحرير محضر عند رد العين يتضمن أوصافها،حيث يكفي لإقامة مسؤولية المستأجر وجود اختلاف بين محضر التسليم ومحضر الرد،ويتم رد العين بنفس طريقة التسليم عن طريق وضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق.

**الفرع الخامس**

**التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار**

يجب على المستأجر أن يدفع بدل الإيجار في الآجال المتفق عليها،فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الرجوع إلى المواعيد المعمول بها في الجهة فإذا كانت تقضي بضرورة تسبيق نصف الأجرة قبل تسليم العين وجب عليه الالتزام بذلك،وإذا لم يكن في جهة العين المؤجرة قاعدة تضبط المواعيد بأن اختلفت من مؤجر لآخر،أو لم يكن في المنطقة مؤجرون يمكن الاستئناس بمواعيدهم،وجب إعمال القواعد العامة وهي تقضي بضرورة تنفيذ الالتزام فور نشوئه،والتزام المستأجر ينشأ بعد انقضاء الإيجار،أي بعد أن يتم الدائن (المؤجر)تقديم خدماته.

أما مكان دفع بدل الإيجار فهو موطن المستأجر[[45]](#footnote-46)،ولكن الأمر يحتاج إلى تفصيل،فإذا كان بدل الإيجار مبلغا من النقود أو منقولا مثليا أو قيميا،فإن موطن المستأجر هو المعتبر،أما إذا كان بدل الإيجار عقار أو عملا،فيتحدد مكان دفع البدل بمكان العقار ومكان تنفيذ العمل.

يتقادم حق المؤجر بخمس سنوات ولو أقر بها المستأجر،ويبتدئ حسابها من تاريخ نهاية الإيجار،وإذا كانت الأجرة ثابتة في سند فإن مدة التقادم تكون خمس عشرة سنة[[46]](#footnote-47)،ويحق للمؤجر حبس جميع المنقولات المثقلة بامتياز المؤجر ضمانا لحقه في الأجرة،والمنقولات المعنية هي تلك التي تتحقق بأجرة مستحقة لمدة سنتين أو لكامل مدة الإيجار إذا كانت تقل عن سنتين[[47]](#footnote-48)،ويحق للمؤجر حبسها حتى ولو لم تكن مملوكة للمستأجر،ويحق له أن يعترض على نقلها دون رضائه.

**المبحث الثالث**

**انقضاء عقد الإيجار**

ينقضي الإيجار بالأسباب العامة لانقضاء العقود وهي انتهاء المدة[[48]](#footnote-49) والفسخ والانفساخ والتقايل والشرط الفاسخ،واتحاد الذمة مثل شراء المستأجر للعين المؤجرة.

ينقضي الإيجار بأسباب خاصة به وهي وفاة المؤجر[[49]](#footnote-50)،وبالإرادة المنفردة للمستأجر لسبب مهني أو عائلي[[50]](#footnote-51)،وكذلك بطلب من ورثة المستأجر الذين أقاموا معه مدة ستة أشهر إذا أصبحت تكاليف الإيجار باهظة بالنسبة لهم أو أصبح يزيد عن حاجتهم،ويجب عليهم ممارسة حق الإنهاء في خلال ستة أشهر من الوفاة.

لا يؤدي نقل ملكية العين المؤجرة إلى انتهاء الإيجار بل ينفذ في حق من انتقلت إليه الملكية جبرا أو إراديا،مثل أن يبيع المؤجر العين أو يهبها،وفي هذه الحالة يجب على المستأجر أن يدفع بدل الإيجار إلى من انتقلت إليه الملكية إذا كان يعلم بانتقالها ويقع عبء إثبات العلم على من انتقلت إليه العين.

ينقضي الإيجار كقاعدة عامة دون الحاجة إلى **التنبيه بالإخلاء**،وهذا الأخير هو إنذار مسبق بإنهاء الإيجار يتعين القيام به قبل الإنهاء بشهرين،وليس له شكل خاص،ولذلك فإن التنبيه بالإخلاء هو استثناء حدده المشرع في حالات على سبيل الحصر وهي في حالة طلب المستأجر الإنهاء لسبب عائلي أو مهني،وكذلك في حالة طلب ورثة المستأجر لإنهاء الإيجار حيث يتعين عليهم إشعار المستأجر ومنحه شهرين،كما يجب التنبيه بالإخلاء إذا اتفقا الطرفان على وجوب قيام المؤجر به.

**المبحث الرابع**

**التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن**

إن حق المستأجر في مواجهة المؤجر هو حق شخصي،ومن ثم يملك المستأجر أن يتصرف في حقه الشخصي من الناحية المبدئية شأنه في ذلك شأن كل ذي حق مالي،غير أن المشرع قيد هذا التصرف نظرا لما قد يجلبه من أضرار على مصالح المؤجر،ومن ثم نجد أن المشرع اشترط في **المادة505 من القانون المدني** الموافقة الكتابية للمؤجر على الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار.

يتمثل الفرق بين التنازل عن الإيجار،والإيجار من الباطن،في أن الإيجار من الباطن يجعلنا أمام عقدين الأول بين المؤجر والمستأجر،والثاني بين هذا الأخير والمستأجر من الباطن،بينما في التنازل عن الإيجار نكون بصدد حوالة الحق حيث نبقى في إطار عقد إيجار واحد[[51]](#footnote-52)،نعالج بداية التنازل عن الإيجار**(المطلب الأول)**،يلي ذلك الإيجار من الباطن**(المطلب الثاني).**

**المطلب الأول**

**التنازل عن الإيجار**

إذا قام المستأجر بالتنازل عن حقه على العين المؤجرة لمصلحة الغير، كان هذا التنازل مشروط بموافقة المؤجر الكتابية**(المادة505 مدني)**،والمقصود بالتنازل هنا أن يقوم المستأجر بتحويل حقه إلى الغير عن طريق نظام حوالة الحق،فهذا التنازل غير نافذ في موجهة المؤجر أي يعتبر كأن لم يكن إلا إذا وافق عليه المؤجر كتابيا[[52]](#footnote-53)، ومن ثم فإن التنازل عن الإيجار يخضع لقواعد حوالة الحق،ويبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له طيلة مدة الإيجار**(المادة506 مدني)**.

**المطلب الثاني**

**الإيجار من الباطن**

إذا قام المستأجر بإيجار من الباطن،فإننا نكون أمام علاقتين،الأولى تلك التي تربطه بالمؤجر،والثانية تلك التي تربطه بالمستأجر من الباطن،فالعلاقة الأولى تبقى محكومة بعقد الإيجار القائم بين المؤجر والمستأجر الأصلي من حقوق والتزامات،أما العلاقة الثانية فتكون خاضعة للشروط التي تعاقد عليها الطرفان في الإيجار الفرعي[[53]](#footnote-54)،غير أن الإيجار من الباطن لا يجوز أن تتجاوز مدته الإيجار الأصلي،وإذا انقضى هذا الأخير زال معه الإيجار من الباطن[[54]](#footnote-55).

الأصل أن المؤجر ليست له أي دعوى يمكن أن يرفعها على المستأجر من الباطن كما أن هذا الأخير ليست له أي دعوى يرفعها على المؤجر لأننا أمام عقدين مستقلين.

غير أن المستأجر الفرعي يصبح مدينا مباشرا للمؤجر فيما يخص الأجرة فقط، من الوقت الذي ينذره هذا الأخير[[55]](#footnote-56)،ويقصد بالإنذار إعلام المؤجر للمستأجر من الباطن بأن الأجرة وجب أن تدفع له لا إلى المستأجر الأصلي.

إذا أخل المستأجر الأصلي بدفع الأجرة للمؤجر،فلهذا الأخير أن ينذر المستأجر من الباطن حتى يستوفي من عنده الأجرة،ولكن المستأجر من الباطن يلتزم بالأجرة في الحدود التي يدين بها للمستأجر الأصلي،ومن ثم إذا كان الإيجار الأصلي اجرته**20000دج** وكان الإيجار من الباطن هو**15000دج** التزم المؤجر من الباطن بالقيمة الأخيرة دون الأولى،وفي الحالة العكسية يلتزم المستأجر من الباطن بنفس القيمة **اي15000دج**، والفارق يدفعه للمستأجر الأصلي.

أما إذا كان المستأجر من الباطن قد دفع الأجرة للمستأجر الأصلي على الرغم من الإنذار فإن دفعه لا يبرئ ذمته تجاه المؤجر حيث وجب أن يدفع له مرة ثانية[[56]](#footnote-57)،ويرجع بعد ذلك على المستأجر الأصلي،وإذا ادعى المستأجر من الباطن أن الأجرة قد عجلت للمستأجر الأصلي أي قد دفع كامل الأجرة بشكل مسبق ولم يبقى ملتزما تجاه المستأجر الأصلي بأي شيء،كان هذا الإدعاء نافذا في حق المؤجر إذا كان ثابت التاريخ قبل الإنذار أو كان عرف يقضي بالتعجيل،مثل أن يكون بيد المستأجر من الباطن ورقة رسمية مؤرخة قبل الإنذار تفيد تعجيل الأجرة، وإلا فإنه لا ينفذ في حقه[[57]](#footnote-58).

٭٭٭

**الفصل الثاني**

ا**لمقاولة**

المقاولة من بين أهم عقود العمل،عرفها المشرع الجزائري في نص **المادة549 مدني** على أنها عقد يلتزم بمقتضاه شخص أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتلقاه،ويتضح من خلال هذا التعريف أن عقد المقاولة هو عقد رضائي،حيث لا يلزم لانعقاده توفر الكتابة،ويخضع في إثباته للقواعد العامة،وذلك لا يجعل من تقديم فاتورة كدليل إثبات أمرا كافيا في جميع الحالات[[58]](#footnote-59).

تعتبر المقاولة عقد معاوضة أيضا، و من العقود الملزمة للجانبين،ونحو ذلك يخضع لأحكام جميع هذه العقود.وتعتبر المقاولة في الغالب من **الأعمال التجارية**،مادامت مندرجة ضمن الأعمال المنصوص عليها في المادة الثانية من القانون التجاري(مقاولات التأجير،مقاولات الحفر والبناء،مقاولات التحويل والإصلاح،مقاولات الخدمات...)،ومن ثم فإن المقاول متى كان تاجرا اختص القسم التجاري بنظر الدعاوى التي ترفع عليه،وكان الإثبات ضده بجميع الطرق[[59]](#footnote-60).

نعالج بداية التباس عقد المقاولة بعقود أخرى**(المبحث الأول)**،يلي ذلك ما يترتب عن المقاولة من حقوق والتزامات**(المبحث الثاني)**،وفي الأخير نعالج انقضاء المقاولة**(المبحث الثالث)**

**المبحث الأول**

**التباس عقد المقاولة بعقود أخرى**

يلتبس **عقد المقاولة بعقد العمل** من حيث أن كل من العامل والمقاول يقدمان عملا مقابل أجر،والمعيار المعتمد لتمييزهما هو مدى وجود علاقة التبعية،فإذا توفرت هذه الأخيرة فالعقد عمل وإذا غابت فالعقد مقاولة،فمقدم العمل الذي يخضع للمراقبة والإشراف يعتبر عاملا ومثاله العامل بالمصنع و البناء والدهان،أما الذي لا يخضع للإشراف والرقابة فهو مقاول مثل المهندس فهذا الأخير لا يراقبه رب العمل أثناء إعداده للتصميم.

يسهل التمييز بين **الوكالة والمقاولة** إذ أن الأولى محلها عمل يؤدي إلى إبرام تصرف قانوني والثانية محلها عمل مادي[[60]](#footnote-61)،ولكن يقع التباس في الحالة التي يقوم فيها شخص بخليط من الأعمال المادية والقانونية تقع على محل واحد وبينهما علاقة تكاملية،ومثال ذلك أن يعهد صاحب الأرض إلى مهندس بإعداد تصميم وشراء مواد البناء لتجسيد التصميم،فهنا يلتبس الوضع والمعيار الذي نراه مناسبا هو العنصر الغالب فإذا كان العمل المادي هو الأكثر حضورا كان العقد مقاولة،وفي الحالة العكسية يكون العقد وكالة.

يلتبس عقد **المقاولة بعقد الشركة** في الحالة التي تكون فيها مساهمة أحد الأشخاص في الشركة هي عملا يقدمه،ويتلقى مقابلا معينا،فهنا يحتمل العقد أن تكون علاقة الشخص هي علاقة مقاول برب العمل،ويحتمل العقد أيضا أن تكون علاقة هذا الشخص هي علاقة شريك بالشركة،والمعيار المعتمد هو النظر إلى مدى تحمل هذا الشخص للخسائر فإذا تحقق ذلك كان العقد شركة وإلا فالعقد مقاولة،فالشريك هو من يستفيد من الأرباح ويتحمل الخسائر[[61]](#footnote-62).

لا يلتبس **عقد المقاولة بعقد الصفقات العمومية و الأشغال العامة**،حيث أن كل عقد بين مقاولة ومؤسسة عمومية ذات طابع إداري أو جماعة إقليمية(بلدية ولاية دولة)،يعتبر عقدا إداريا تسري عليه قواعد القانون الإداري وتختص به المحاكم الإدارية، وإذا كان العقد مع الإدارة قد تجاوزت قيمة الصفقة فيه**12 مليون دينار** وذلك بحسب **المادة13 من المرسوم الرئاسي15ـ247** الخاص بالصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام،فإنه يخضع لقواعد الصفقات العمومية.

أما العقد الذي يربط مقاولة بمؤسسة عمومية ذات **طابع تجاري أو صناعي** فهو عقد مقاولة يختص به القسم التجاري مثل العقد الذي يربط مقاولة بناء بمؤسسة سونلغاز أو نفطال.....الخ.

يسهل التمييز بين المقاولة والإيجار،فالمقاولة تؤدي في كثير من الأحيان إلى نقل ملكية شيء مصنوع مع تقديم خدمات،وهو ما لا يتوفر في الإيجار[[62]](#footnote-63)،ولكن هناك حالات التباس تم التعرض لها في تطرقنا للإيجار.

**المبحث الثاني**

**آثار المقاولة**

نعالج في هذا المبحث الالتزامات التي يرتبها عقد المقاولة سواء في جانب المقاول أو في جانب رب العمل،تكون البداية بالتزامات المقاول**(المطلب الأول)**،يعقب ذلك التزامات رب العمل**(المطلب الثاني)،**كما نتناول التزامات الطرفين في إطار المقاولة من الباطن**(المطلب الثالث)**.

**المطلب الأول**

**التزامات المقاول**

يلتزم المقاول باحترام طريقة انجاز العمل ومدة الانجاز **(الفرع الأول)**،كما وجب عليه بعد الانتهاء من العمل تسليمه**(الفرع الثاني)**،كما يقع على عاتقي المقاول والمهندس المعماري التزام بالضمان في فيما شيداه من منشآت**(الفرع الثالث)**.

**الفرع الأول**

**احترام طريقة انجاز العمل**

يلتزم المقاول بإنجاز العمل بحسب الطريقة المبينة في العقد فإن لم يتم النص على طريقة معينة وجب الرجوع إلى عرف الصنعة،وإذا كان المقاول قد قدم مادة العمل من عنده ضمن ما قد يوجد فيها من عيوب خفية،وترفع الدعوى في اجل سنة من تسليم العمل،والمقاول في ضمانه للعيوب الخفية يكون في حكم البائع بما أنه ورد المادة،بينما يكون رب العمل في حكم المشتري[[63]](#footnote-64).

أما إذا كان رب العمل هو الذي قدم المادة فعلى المقاول أن يحافظ عليها وأن يقدم حسابا إلى رب العمل عنها،وان يرد له ما بقي منها.

يلتزم المقاول أيضا بأن يحترم مدة الإنجاز فإذا لم تكون هناك مدة متفق عليها وجب الرجوع إلى ما يجري التعامل به في مثل هذه المشاريع،ويؤدي تأخر المقاول إلى إمكانية رجوع رب العمل عليه بالتعويض أو التنفيذ العيني أو الفسخ،وقد جاء في احد قرارات المحكمة العليا أن قضاة الموضوع لا يتعين عليهم إلغاء العقد مباشرة (الفسخ)بل عليهم الحكم بضرورة تنفيذ الطرف المقصر لالتزامه،ومما جاء في هذا القرار:**"..وحيث أن أحد الطرفين قصر في تنفيذ التزاماته فعلى القاضي أن يحكم عليه بذلك.**

**وحيث كان على قضاة المجلس أن يحكم على المقاول أن يتم الأشغال الملتزم بإنجازها وعلى صاحب السكن أن يدفع المبالغ المتفق عليها في العقد....وحيث أن القرار منتقد عندما أمر بإلغاء العقد المبرم خالف المادة549 من ق.م يتعين معه نقضه[[64]](#footnote-65).."**

نجد أن الاجتهاد القضائي الفرنسي في نفس مسار الاجتهاد القضائي الجزائري،حيث أن المبدأ هو تنفيذ المقاول لالتزامه عينا مادام تنفيذ العمل ممكنا،أي انه يتعين عدم اللجوء إلى الطرق الأخرى مادام يمكن للمقاول أن ينفذ ما التزم به[[65]](#footnote-66).

لقد جاء في **المادة553 من القانون المدني،**على أنه إذا ثبت أثناء سير العمل أن المقاول يقوم به على وجه معيب جاز لرب العمل إنذاره مع إعطائه أجلا لتصحيح طريقة العمل،فإن لم يلتزم خلال ذلك الأجل جاز لرب العمل إما طلب الفسخ أو العهد إلى مقاول آخر لإنجاز العمل،ولقد اعتبر المجلس الأعلى(المحكمة العليا حاليا)أن الرسالة لا تقوم مقام الإنذار،بل واعتبرها من قبيل الدليل المصطنع،ومما جاء في القرار**:"حيث وبالرجوع إلى القرار المطعون فيه والمستندات المرفقة به يتبين أن الطاعن لم يقم بالإجراءات المنصوص عليها في المادة المذكورة أعلاه واكتفى بتوجيه رسالتين للمطعون ضده.....تلك الرسالتان التي لا تعتبر في حد ذاتها وسيلة إثبات[[66]](#footnote-67)...".**

**الفرع الثاني**

**التزام المقاول بتسليم العمل**

يلتزم المقاول أيضا بان يسلم العمل إلى رب العمل في المدة المتفق عليها فإن لم تكون هناك مدة ففي مدة معقولة بحسب ما يجري عليه التعامل،وأما مكان التسليم فيختلف بحسب كون العمل واردا على عقار أو منقول فإذا كان واردا على عقار فمنطقيا يكون مكان التسليم هو مكان وجود العقار أما إذا ورد على منقول ولم يوجد اتفاق حول مكان التسليم،فيكون مكان التسليم هو مكان وجود رب العمل إذا كان المنقول في حيازة رب العمل أما في المنقولات الأخرى فيجري تطبيق القواعد العامة حيث وجب تسليمه في موطن المقاول،ويتم التسليم بوضع العمل تحت تصرف رب العمل بحيث يتمكن من الانتفاع به دون عائق مثل إخلاء المقاول لورشة العمل وتركيب الميكانيكي للواحق السيارة لكي تصبح مهيأة للسير.

**الفرع الثالث**

**التزام المقاول بالضمان**

يلتزم المقاول والمهندس المعماري بأن يضمنا ما قد يظهر في البناء من عيوب أو ما يلحقه من تهدم خلال عشر سنوات من تسليم العمل نهائيا،وتكون مسؤوليتهما تضامنية،وهي قائمة على الخطأ المفترض غير القابل لإثبات العكس،مع أنها مسؤولية عقدية،ومن ثم فلا يجوز نفيها إلا بإثبات السبب الأجنبي.

تقوم مسؤولية المقاول والمهندس ولو ثبت أن التهدم راجع إلى عيب في الأرض،ويجب أن ترفع الدعوى في خلال ثلاث سنوات من ظهور العيب أو حصول التهدم،ولا يأخذ في أجل رفع الدعوى بنظام أقصر الأجلين فلو ظهر العيب بعد تسعة سنوات و11 شهرا كان لرب العمل أن يرفع الدعوى في اجل يستمر إلى 13 سنة إلا شهر،ونشير إلى أن المقاول الأصلي لا يتمتع بهذه الدعوى في مواجهة المقاول من الباطن،وجزاء هذه المسؤولية هو إما إصلاح الضرر وفي حالة تعذر ذلك وجب على المقاول والمهندس تعويض رب العمل.

**المطلب الثاني**

**التزامات رب العمل**

يلتزم رب العمل بداية بتهيئة الظروف المناسبة لكي يتمكن المقاول من انجاز العمل،كما يلتزم رب العمل بدفع أجرة المقاول،ولا يتبقى لرب العمل بعد ذلك من التزام سوى تسلم العمل،وسنقسم دراسة هذه الالتزامات إلى قسمين من منظور محل الحق الشخصي من حيث كونه عملا أو إعطاء شيء،فنخصص المرحلة الأولى لالتزام رب العمل بإعطاء شيء أي دفع الأجرة**(الفرع الأول)**،بينما نخصص المرحلة الثانية إلى التزام رب العمل بالقيام بعمل،أي تمكين المقاول من الانجاز،وتسلم رب العمل للعمل**(الفرع الثاني).**

**الفرع الاول**

**التزام رب العمل بإعطاء شيء**

يلتزم رب العمل بدفع الأجرة عند تسلمه للعمل ما لم يوجد اتفاق على أن تدفع قبل ذلك،وإذا لم تحدد الأجرة سلفا بين الطرفين ونازع فيها أحدهما حددها القاضي على أساس قيمة العمل ونفقات المقاول.

إذا حددت الأجرة سلفا لم يكن للمقاول طلب الزيادة ولو ظهر أن هناك أعمال غير متوقعة[[67]](#footnote-68)،وذلك باستثناء أربع حالات،الأولى أن تكون الأجرة قد حددت بناء على مقايسة على أساس الوحدة،والمقايسة هي بيان يقدمه المقاول يحدد فيها نوع الأعمال المراد القيام بها وقيمة السلع إن كان هو من يتولى تقديم المادة،أما المقايسة على أساس الوحدة فتكون أكثر دقة حيث تحدد أجرة كل عمل بحسب معيار قياس مثل أن يحدد الدهان أن المتر المربع من الجدار بكذا والمتر الطولي من الحديد بكذا**devis**.

فإذا كان هناك اجر حدد على مقايسة على أساس الوحدة وظهرت هناك أعمال إضافية غير متوقعة وجب التمييز بين مجاوزة المقايسة مجاوزة محسوسة أو جسيمة ففي الحالة الأولى وجب على رب العمل زيادة الأجر للمقاول،أما في الحالة الثانية فلا يلزم رب العمل على ذلك بل له التحلل من المقاولة مع دفع قيمة ما أنجز من عمل وقيمة ما أنفقه المقاول،دون أن يلزم رب العمل بدفع تعويض عن فوات الكسب.

المقصود بتجاوز المقايسة مجاوزة محسوسة مجاوزة مقدار الأعمال المحددة في المقايسة،لا مجاوزة أسعارها،فالعبرة بالأسعار الواردة في المقايسة حتى ولو تغيرت الأسعار في السوق[[68]](#footnote-69).

أما الحالة الأخرى التي يجوز فيها طلب زيادة الأجر أن يكون الأجر قد حدد جزافا على أساس تصميم،ثم أن رب العمل أخطأ في التصميم بحيث يتعين تعديله بإضافة أعمال،فهنا وجب عليه دفع أجرة إضافية،أما لو عدل التصميم دون خطأ في جانب رب العمل فلا يلزم بدفع أي زيادة،والحالة الثالثة التي تبيح للمقاول طلب الزيادة أن يكون هناك اتفاق على الزيادة في حالة أعمال غير متوقعة أو تعديلات،ويجب أن يكون هذا الاتفاق كتابيا إذا كانت المقاولة كتابية،والحالة الرابعة التي يجوز فيها طلب الزيادة هي حالة حدوث ظروف استثنائية عامة تجعل تنفيذ المقاول للأعمال بالأجرة السابقة يهدده بخسارة جسيمة،وهذا في الحقيقة تطبيق لنظرية الظروف الطارئة،فهنا يجب إعادة التوازن بين الطرفين،ويجب أن تكون الحوادث عامة غير متوقعة مثل ارتفاع مفاجئ في أسعار المواد أو حدوث ندرة في البنزين تؤدي إلى ارتفاع أسعار نقل المواد............الخ.

**الفرع الثاني**

**التزام رب العمل بالقيام بأعمال**

يلتزم رب العمل بتمكين المقاول من إنجاز العمل وذلك بإزالة جميع العقبات التي قد تحول بينه وبين انجاز العمل،مثل إخلاء العقار من الأثاث لمباشرة الأشغال،أو إزالة مواد معينة على الأرض المعدة للبناء.....الخ،وإذا لم يقم رب العمل بذلك جاز للمقاول طلب التنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض.

إن الالتزام الأخير الذي يقع على عاتق رب العمل هو تسلم العمل،وزمان ومكان التسلم منطقيا هو نفسه الخاص بالتسليم،وإذا امتنع رب العمل عن التسلم جاز للمقاول إعذاره بشكل رسمي حيث يعتبر التسلم في حكم التام بعد هذا الإجراء أي أن رب العمل يتحمل جميع المخاطر،ويذهب بعض شراح القانون الفرنسي إلى اعتبار التسلم عملا قانونيا يمكن رب العمل من معاينة العمل والتأكد من مدى مطابقته للاتفاق[[69]](#footnote-70).

نشير إلى أن هلاك الشيء قبل التسليم بقوة قاهرة يكون على عاتق المقاول ويفسخ العقد بقوة القانون، وتهلك المادة على من وردها من الطرفين،أما الهلاك بخطأ المقاول فيقيم مسؤوليته العقدية،أما إذا اعذر المقاول بالتسليم ثم هلك الشيء بقوة قاهرة،فسخ العقد وتحمل المقاول تبعة الهلاك مع وجوب تعويضه لرب العمل.

إذا كان رب العمل قد اعذر بالتسلم ولم يتسلم وقعت تبعة الهلاك عليه،وكذلك الحال لو أن الهلاك قد حدث بين يدي المقاول بسبب عيب في المادة التي قدمها رب العمل أو كان المتسبب في الهلاك هو رب العمل.

**المطلب الثالث**

**المقاولة من الباطن**

يحدث أحيانا ألا يستطيع المقاول التكفل بجميع الأعمال الموكلة إليه إما نتيجة قصر إمكانياته، وإما لغياب تخصص فني في بعض الأعمال،ومن ثم يلجأ إلى التعاقد مع مقاول آخر ليتكفل ببعض أعمال المقاولة أو كلها،ويسمى المقاول المتعاقد معه بالمقاول من الباطن،وفي هذه الحالة نكون بصدد عقدي مقاولة،الأول قائم بين رب العمل والمقاول الأصلي،والثاني قائم بين المقاول الأصلي والمقاول من الباطن.

يكون العقدان السابقان خاضعان لقواعد المقاولة،غير أن كل عقد يبقى محكوما بشروطه الخاصة من حيث الأجر والأعمال،ويكون المقاول الأصلي في حكم رب العمل بالنسبة للمقاول من الباطن،فيلتزم نحوه بكل التزامات رب العمل والمقاول من الباطن يلتزم بكافة التزامات المقاول نحو المقاول الأصلي.

سمح المشرع الجزائري بالمقاولة من الباطن شأنه في ذلك شأن معظم التشريعات المقارنة،نظرا لما يمثله هذا الضرب من التعاقد من وسيلة تساهم في تسهيل انجاز المشاريع المختلفة وخلق مناصب شغل، ومن ثم إفادة الاقتصاد،غير أن المقاولة من الباطن لا تجوز إذا اشترط رب العمل ذلك في العقد،أو لم يشترط ذلك ولكن طبيعة العمل تقتضي انجازه من المقاول دون غيره، مثل عمل الفنان والممثل والحرفي......الخ،غير أن المقاول الأصلي يكون مسؤولا عما ينجزه المقاول من الباطن أي يكون في حكم الضامن[[70]](#footnote-71).

إذا تمت المقاولة من الباطن،فإن المقاول من الباطن له دعوى مباشرة يرفعها على رب العمل لمطالبته بما هو مستحق للمقاول الأصلي،كما أن عمال المقاول من الباطن يملكون الرجوع بالدعوى المباشرة على كل من رب العمل لمطالبته بما هو مستحق للمقاول الأصلي ودعوى على المقاول الأصلي لمطالبته بما هو مستحق للمقاول من الباطن[[71]](#footnote-72)،وإذا قام المقاول من الباطن بالتعاقد مع مقاول آخر فإن المقاول الأصلي يأخذ حكم رب العمل،ومن ثم فإن هذا المقاول الأخير لا يستطيع الرجوع على رب العمل الأول بل يرجع على المقاول الأصلي وذلك لأن المشرع افترض هذه العلاقة في إطار عقدين لا ثلاثة.

نشير إلى أن عمال المقاول الأصلي يملكون الرجوع على رب العمل أيضا بموجب دعوى مباشرة لمطالبته بما هو مستحق للمقاول الأصلي.

نجد في فرنسا أن **قانون1975** أعطى للمقاول الفرعي الحق في الرجوع بدعوى على رب العمل بحسب كون هذا الأخير من أشخاص القانون العام أو الخاص،فإذا كان رب العمل من أشخاص القانون الخاص كانت طريقة الرجوع هي الدعوى المباشرة،أما إذا كان رب العمل من أشخاص القانون العام،كانت طريقة الرجوع هي إجراء الدفع المباشر[[72]](#footnote-73).

**المبحث الثالث**

**انقضاء المقاولة**

تنقضي المقاولة وفقا للمبادئ العامة بتنفيذها عن طريق قيام المقاول بإنجاز الأعمال المعهودة إليه وبقيام رب العمل بدفع الأجر،وتنتهي المقاولة أيضا بالفسخ واستحالة التنفيذ والتقايل.

لن نعرض للأسباب العامة بحكم أنها تخضع للقواعد العامة ومن ثم نتعرض مباشرة إلى الأسباب الخاصة،بداية بتحلل رب العمل من المقاولة**(المطلب الأول)**،يلي ذلك وفاة المقاول**(المطلب الثاني).**

**المطلب الأول**

**تحلل رب العمل من المقاولة**

حيث أعطى المشرع لرب العمل دون المقاول أحقية إنهاء المقاولة بإرادته المنفردة[[73]](#footnote-74)،ويشترط لممارسة هذا الحق أن يكون العمل المعهود للمقاول لم يتم انجازه بعد فإذا أنجز فلا معنى للتحلل من العقد،ويشترط أيضا أن يقوم رب العمل بتعويض المقاول عما أنفقه وما أنجزه من أعمال وما كان يستطيع كسبه لو انه أتم العمل،ويشترط ثالثا ألا يكون هناك شرط في العقد يمنع رب العمل من التحلل حيث أن هذه القاعدة ليست من النظام العام ومن ثم يجوز الاتفاق على مخالفتها[[74]](#footnote-75).

**المطلب الثاني**

**وفاة المقاول**

تؤدي وفاة المقاول إلى انقضاء عقد المقاولة بمعنى أن ورثته لا يلزمون بتنفيذ الأعمال محل العقد،ولكي تكون الوفاة سببا في انقضاء عقد المقاولة يجب أن تكون مؤهلات المقاول محل اعتبار في العقد[[75]](#footnote-76)،ومثال ذلك التعاقد مع رسام أو نحات أو ممثل..........الخ،وفي حالة انقضاء المقاولة تعين على رب العمل أن يدفع للتركة قيمة ما تم وقيمة ما صرف[[76]](#footnote-77)،مع أحقية رب العمل في طلب تسليم ما تم انجازه وما بدئ في انجازه نظير تعويض يدفعه.

أما إذا كانت مؤهلات المقاول غير محل اعتبار في العقد فإن عقد المقاولة لا ينقضي وتنصرف آثار العقد في هذه الحالة إلى الخلف العام .

لكن رب العمل يجوز له طلب فسخ العقد إذا كان الورثة لا تتوفر فيهم ضمانات حسن تنفيذ العمل كأن لا يكونوا من حرفة سلفهم أو أن يكون سلوكهم لا يبعث على الاطمئنان، والقاضي له سلطة تقديرية فقد يحكم بالفسخ أو يرفضه[[77]](#footnote-78). أما وفاة رب العمل فلا تؤدي إلى انقضاء المقاولة وتطبق في شأنها القواعد العامة حيث يستمر العقد بين المقاول وورثة رب العمل،مادامت شخصية رب العمل ليست محل اعتبار في العقد[[78]](#footnote-79).

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 edition,Dalloz,Paris2011,p383 [↑](#footnote-ref-2)
2. ـ لمزيد من التفصيل أنظر:السنهوري عبد الرزاق،**الوسيط في شرح القانون المدني،الإيجار والعارية**،مجلد رقم06،دار إحياء التراث العربي،بيروت،دون سنة نشر،ص23-25 [↑](#footnote-ref-3)
3. ـ وهو الوضع الذي نجده في الإيجار السكني في فرنسا أنظر:Pascal PUIG,op,cit,p418 [↑](#footnote-ref-4)
4. ـ أنظر :نبيل إبراهيم سعد،**العقود المسماة** ،الجزء الثاني،الطبعة الأولى،دار النهضة العربية،القاهرة1998،ص148 [↑](#footnote-ref-5)
5. ـ انظر في تمييز الإيجار عن بعض العقود في الفقه الفرنسي: Pascal PUIG,op,cit ,p390-394 [↑](#footnote-ref-6)
6. **ـ** أنظر:السنهوري عبد الرزاق احمد ،المرجع السابق،ص08**.** [↑](#footnote-ref-7)
7. **ـ**أنظر في هذا المعنى**:**المرجع نفسه،ص12. [↑](#footnote-ref-8)
8. **ـ**أنظر :المرجع نفسه،ص14. [↑](#footnote-ref-9)
9. -أمر رقم75-59،مؤرخ في 26سبتمبر1975،يتضمن القانون التجاري،معدل ومتمم،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية،عدد101،صادر بتاريخ19سبتمبر1975. [↑](#footnote-ref-10)
10. -أمر رقم66-156،مؤرخ في 08يونيو1966،المتضمن قانون العقوبات،المعدل والمتمم،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية،عدد49،صادر بتاريخ11يونيو1966. [↑](#footnote-ref-11)
11. -المادة469 مكرر من قانون مدني. [↑](#footnote-ref-12)
12. -المادة505 من القانون مدني. [↑](#footnote-ref-13)
13. **ـ**أنظر :السنهوري عبد الرزاق أحمد،المرجع السابق،ص68ـ69. [↑](#footnote-ref-14)
14. ـأنظر في تأجير المال الشائع :سعد نبيل إبراهيم،**الحقوق العينية الأصلية،**منشورات الحلبي الحقوقية،بيروت2003،ص131. [↑](#footnote-ref-15)
15. ـ أنظر في شروط الشيء المؤجر :شعوة هلال،**الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني**،الطبعة الأولى،جسور للنشر والتوزيع،الجزائر،2010،ص49. [↑](#footnote-ref-16)
16. ـأنظر في وجود السبب ومشروعيته **:**سرايش زكريا**،الوجيز في مصادر الالتزام،**الطبعة الثانية،دار هومه،الجزائر2014،ص103،وانظر أيضا:السعدي محمد صبري،**الواضح في شرح القانون المدني،العقد والإرادة المنفردة**،الطبعة الرابعة،دار الهدى،عين مليلة2009،ص229. [↑](#footnote-ref-17)
17. -المرسوم التشريعي رقم93-03،مؤرخ في01 مارس1993،يتعلق بالنشاط العقاري(ملغى)،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية،عدد14،صادر بتاريخ03 مارس1993. [↑](#footnote-ref-18)
18. - المرسوم تنفيذي رقم94-69 مؤرخ في 19 مارس1994،يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة21 من المرسوم التشريعي93-03،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية،عدد17،صادر بتاريخ30 مارس1994. [↑](#footnote-ref-19)
19. ـPascal PUIG,op,cit,p418 [↑](#footnote-ref-20)
20. ـأنظر :شعوة هلال،المرجع السابق،ص99. [↑](#footnote-ref-21)
21. -المادة366 من القانون المدني. [↑](#footnote-ref-22)
22. ـأنظر:السنهوري عبد الرزاق أحمد،المرجع السابق،ص244-245 [↑](#footnote-ref-23)
23. -المادة503 من القانون المدني. [↑](#footnote-ref-24)
24. ـانظر:شعوة هلال،المرجع السابق،ص104. [↑](#footnote-ref-25)
25. ـPascal PUIG,op,cit,p421 et Dominique LEGEAIS ,*Sûretés et garanties du crédit*,9édition,Lextenso éditions, Paris2013,p435 [↑](#footnote-ref-26)
26. -المادة477 من القانون المدني. [↑](#footnote-ref-27)
27. Les pratique dictées par les conviction religieuses des preneurs n’entrent pas, sauf convention expresse, dans le champ contractuelle du bail. : Pascal PUIG,op,cit,p424 [↑](#footnote-ref-28)
28. -المادة 480 من القانون المدني. [↑](#footnote-ref-29)
29. -المادة482 من القانون المدني. [↑](#footnote-ref-30)
30. ـانظر:مصطفى مجدي هرجة ،**التزامات المؤجر المستأجر في ضوء قانون المساكن لسنة1981**،دار الفكر والقانون،الاسكندرية1995،ص54 [↑](#footnote-ref-31)
31. ـأنظر :شعوة هلال،المرجع السابق،ص126. [↑](#footnote-ref-32)
32. -المادة484 من القانون المدني. [↑](#footnote-ref-33)
33. -المادة485 من القانون المدني. [↑](#footnote-ref-34)
34. -المادة486 من القانون المدني. [↑](#footnote-ref-35)
35. -المادة488 من القانون المدني. [↑](#footnote-ref-36)
36. ـأنظر :السنهوري عبد الرزاق احمد،المرجع السابق،ص435. [↑](#footnote-ref-37)
37. -المادة491 مدني [↑](#footnote-ref-38)
38. Pascal PUIG**,**op,cit**,**p433 [↑](#footnote-ref-39)
39. Ibid**,**p433 [↑](#footnote-ref-40)
40. -المادة492 مدني [↑](#footnote-ref-41)
41. Pascal PUIG,op,cit,p432 [↑](#footnote-ref-42)
42. -المادتان495ـ503 مدني. [↑](#footnote-ref-43)
43. -المادة496 مدني. [↑](#footnote-ref-44)
44. ـأنظر في هذا المعنى**:**شعوة هلال،المرجع السابق،ص162. [↑](#footnote-ref-45)
45. -المادة498 مدني. [↑](#footnote-ref-46)
46. -المادتان309ـ313 مدني. [↑](#footnote-ref-47)
47. -المادة995 مدني. [↑](#footnote-ref-48)
48. ـ ولا يوجد الامتداد القانوني لمدة الإيجار في القانون المدني الجزائري كما هو الحال في بعض التشريعات:انظر:محمد المنجي،**الامتداد القانوني لعقد الإيجار،**الطبعة الثانية،منشأة المعارف،الاسكندرية2000،ص22. [↑](#footnote-ref-49)
49. ـحيث أن وفاة المستأجر لا تنهي الإيجار بل يستمر مع ورثته وتوصف هذه الحالة في بعض التشريعات بالامتداد القانوني ،انظر:سعيد احمد شعله**،قضاء النقض في امتداد عقد الإيجار،**منشأة المعارف ،الاسكندرية1996،ص34. [↑](#footnote-ref-50)
50. ـوتجيز بعض التشريعات للمؤجر أن يسترد العين المؤجرة لغرض الهدم ما يعتبر إنهاء للإيجار بإرادة من المؤجر،وهو ما لم ينص عليه المشرع الجزائري،انظر:عفيف شمس الدين**،قانون الإيجارات بين الأصل والتعديل**،الطبعة الخامسة،منشورات الحلبي الحقوقية،بيروت2007،ص66 [↑](#footnote-ref-51)
51. ـأنظر **:**السنهوري عبد الرزاق أحمد،المرجع السابق،ص662 [↑](#footnote-ref-52)
52. ـ ويطرح السؤال حول مدى خضوع حوالة الحق في هذه الحالة إلى الشكلية،حيث نجد قرارا للمحكمة العليا يذهب إلى أن التنازل عن الإيجار ليس بشرط أن يكون في إطار الشكلية،ومما جاء في قرار المحكمة العليا:**"...في حين أن القانون لا يشترط الشكلية بالنسبة للمستأجر عندما يريد أن يتنازل عن حقه في الإيجار لأن حق الإيجار هو حق منفعة فقط لا حق تمليك..."،أنظر:**المحكمة العليا(الجزائر)،قرار رقم:90502،مؤرخ في:27ـ05ـ1992. [↑](#footnote-ref-53)
53. ـ **انظر:**السنهوري عبد الرزاق أحمد،المرجع السابق،ص703 [↑](#footnote-ref-54)
54. **ـأنظر :**المرجع نفسه،ص704ـ705. [↑](#footnote-ref-55)
55. -المادة507 مدني. [↑](#footnote-ref-56)
56. ـأنظر :السنهوري عبد الرزاق أحمد،المرجع السابق،ص741. [↑](#footnote-ref-57)
57. -المادة507 مدني. [↑](#footnote-ref-58)
58. Pascal PUIG,op,cit,p544 [↑](#footnote-ref-59)
59. ـأنظر:السنهوري عبد الرزاق أحمد،**الوسيط في شرح القانون المدني،العقود الواردة على العمل،**مجلد رقم07،دار إحياء التراث العربي،بيروت،دون سنة نشر،ص47. [↑](#footnote-ref-60)
60. Pascal PUIG,op,cit,p543 [↑](#footnote-ref-61)
61. ـالسنهوري عبد الرزاق احمد،العمل،المرجع السابق،ص30 [↑](#footnote-ref-62)
62. Pascal PUIG,op,cit,p543 [↑](#footnote-ref-63)
63. -Pascal PUIG,op,cit ,p521 [↑](#footnote-ref-64)
64. -أنظر :المحكمة العليا(الجزائر)،قرار رقم:61489،مؤرخ في:13ـ06ـ1990،المجلة القضائية،العدد04،1991،ص65. [↑](#footnote-ref-65)
65. -Pascal PUIG,op,cit,p522 [↑](#footnote-ref-66)
66. ـانظر:المجلس الأعلى(الجزائر)،قرار رقم:51553،مؤرخ في:11ـ11ـ1987،المجلة القضائية،عدد03،1992،ص23. [↑](#footnote-ref-67)
67. - والاجتهاد القضائي القديم في فرنسا أجاز تعديل اجر المقاول أنظر:Pascal PUIG,op,cit,p544 [↑](#footnote-ref-68)
68. ـانظر:قدري عبد الفتاح الشهاوي**،عقد المقاولة**،منشأة المعارف،الاسكندرية2002،ص203 [↑](#footnote-ref-69)
69. Pascal PUIG,op,cit,p544 [↑](#footnote-ref-70)
70. -المادة564 مدني. [↑](#footnote-ref-71)
71. -المادة565 مدني. [↑](#footnote-ref-72)
72. -Pascal PUIG,op,cit,p525 [↑](#footnote-ref-73)
73. -المادة566 مدني. [↑](#footnote-ref-74)
74. ـأنظر :السنهوري عبد الرزاق أحمد،العمل،المرجع السابق،ص247. [↑](#footnote-ref-75)
75. -المادة569 مدني. [↑](#footnote-ref-76)
76. -المادة570 مدني. [↑](#footnote-ref-77)
77. ـالسنهوري عبد الرزاق أحمد**،** العمل،المرجع السابق،ص621. [↑](#footnote-ref-78)
78. ـ قدري عبد الفتاح الشهاوي،المرجع السابق،ص280. [↑](#footnote-ref-79)