

التزام المستأجر بالوفاء ببدل الإيجار وفقا للقانون رقم: 05/07

سيار عز الدين، أستاذ مساعد،

جامعة بومرداس

ملخص:

الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم وفقا للمادة 467 من القانون رقم: 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل والمتمم للقانون المدني الجزائري، وعليه يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار إلى المؤجر مقابل استعمال الشيء المؤجر، ويجوز أن يكون البديل نقدا أو بتقديم عمل آخر، ويتعين على المستأجر الوفاء به في المواعيد المتفق عليها فإن لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء بالبديل في المواعيد المعمول بها في الجهة، و يكون الوفاء في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك، كما أن الوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك، ويمكن للطرفين الاتفاق على كفالة لضمان الوفاء ببدل الإيجار والتكاليف، كما يحق للمؤجر ضمانا لحقوقه الناشئة عن الإيجار أن يجبس جميع المنقولات القابلة للحجز في العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر، وإذا أحل المستأجر بالتزامه سواء من حيث مقدار بدل الإيجار، أو من حيث زمان ومكان استحقاقه حق للمؤجر طبقا للقواعد العامة المطالبة بالتنفيذ العيني لهذا الالتزام أو فسخ العقد مع التعويض عن الضرر.

Résumé:

Le bail est un contrat par lequel le bailleur donne en jouissance une chose au locataire pour une durée déterminée en contrepartie d'un loyer connu Conformément à l'article 467 de la loi n ° 07/05 en date du 13/05/2007 modifiant et complétant le code civil algérien, ainsi, le locataire est tenu de payer le loyer contre l'utilisation de la chose louée, Le loyer peut être fixé en espèces ou en toute autre prestation, et le preneur doit payer le loyer aux termes convenus et, en l'absence de convention, aux termes fixés par l'usage local, ainsi le paiement du loyer se fait dans le lieu de résidence du bailleur, et ce, en l'absence d'un accord ou d'une convention contraire, et le paiement d'une partie du loyer, peut, jusqu'à preuve du contraire, répondre des dus antérieurs, Le bailleur a, pour garantir ses créances découlant du bail, un droit de rétention sur les meubles saisissables garnissant les lieux loués, tant qu'ils sont grevés du privilège du bailleur, alors même qu'ils n'appartiennent pas au preneur, et si le locataire a violé ses conditions à la fois du montant du loyer, ou en termes de temps et de lieu lui reviennent droit au bailleur conformément aux règles générales prétendre exécution en nature de cette obligation, ou résilier le contrat avec la réparation du préjudice.

مقدمة:

لم يعط المشرع في ظل القانون القديم تعريفاً لعقد الإيجار، إنما اكتفى بالإشارة إلى أن الإيجار ينقذ بين المؤجر والمستأجر، لكن بعد التعديل الذي استحدثه المشرع بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل والمتمم للقانون المدني،

فتعرضت إلى ضمانات الوفاء بالبدل. ويتمحور المقال حول الإشكالية التالية: ما مدى فعالية التعديلات التي استحدثها المشرع بموجب القانون رقم 05/07 فيما يتعلق بالتزام المستأجر بالوفاء ببدل الإيجار إلى المؤجر؟ ولإلمام بالموضوع نتعرض إلى مضمون الالتزام بدفع بدل الإيجار (مبحث أول)، ثم نعرض إلى ضمانات الوفاء به (مبحث ثان)، لننتقل إلى جزاء الإخلال بهذا الالتزام (مبحث ثالث).

المبحث الأول: مضمون الالتزام بدفع بدل الإيجار

انطلاقاً من تعريف عقد الإيجار السابق فإن المقابل الذي يلتزم به المستأجر نظير انتفاعه بالعين المؤجرة قد أصبح تحت تسمية "بدل الإيجار" عوضاً عن مصطلح "الأجرة" الذي كان مستعملاً قبل التعديل، ولإحاطة بمضمون هذا الالتزام نتطرق إلى المقصود بالبدل وأطراف المديونية في الالتزام بدفعه (مطلب أول)، ثم نعرض إلى تنفيذ الالتزام بدفع بدل الإيجار (مطلب ثان).

المطلب الأول: المقصود بالبدل وأطراف المديونية في الالتزام بدفعه.

يلتزم المستأجر نظير استعماله للعين المؤجرة وانتفاعه بها بالوفاء ببدل الإيجار إلى المؤجر، فما المقصود به؟ (فرع أول)، ومن هم أطراف المديونية في الالتزام بدفعه؟ (فرع ثان).

الفرع الأول: المقصود ببدل الإيجار.

يعرف بدل الإيجار بأنه: "العوض الذي يلتزم المستأجر بأدائه لقاء الانتفاع"،⁵ ويستوي أن يكون البدل مبلغاً من النقود،⁶ أو عمل آخر يقدمه المستأجر،¹ كتقديم

⁵ محمدي فريدة، محاضرات في عقد الإيجار وفقاً للقانون 05/07، أقيمت على طلبة السنة الثالثة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2009/2008، ص 16.

⁶ يختلف بدل الإيجار عن الثمن في عقد البيع لأن الثمن يكون دائماً مبلغاً نقدياً وفقاً للمادة 352 من القانون المدني.

بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"، فهذا التعريف يجعل من عقد الإيجار ذا طابع إيجابي، إذ يُلزم المؤجر بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لا أن يتركه ينتفع بها، مما يعني أن المشرع في تعديله قد وسع من نطاق التزامات المؤجر لقاء بدل الإيجار الذي يلتزم المستأجر بدفعه.

وطالما كان هذا العقد من العقود الملزمة للجانبين وفقاً للتعريف السابق فإن حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً كاملاً وهادئاً يقابله مجموعة من الالتزامات تقع على عاتقه، ومما يترتب عن هذا العقد أن يصبح المستأجر حائزاً للعين المؤجرة حيازة شرعية¹ تمكنه من تحقيق الانتفاع الذي يصبو إليه، ولأجل بلوغ ذلك يلتزم بمجموعة من الالتزامات أهمها الالتزام بدفع بدل الإيجار إلى المؤجر،² إذ لا يمكن تصور وجود عقد الإيجار دون الوفاء به،³ وإلى جانب كون هذا الالتزام من الالتزامات الرئيسية التي تقع عاتق المستأجر فإنه يعد أيضاً ركناً في العقد،⁴ غير أن دراستنا في هذا السياق تتمحور حول بدل الإيجار من حيث كونه التزام وليس من حيث كونه ركن في قيام هذا العقد.

ولقد نظم المشرع هذا الالتزام في المواد من 498 إلى 501 من القانون المدني، إذ نصت المادة 498 على زمان و مكان الوفاء ببدل الإيجار، وتطرق المادة 499 إلى إثبات الوفاء به، أما المادتين 500 و 501

¹ ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، ط. 1، الديوان الوطني لأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 40.

² عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، ج. 1، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2000، ص 322.

³ MALAURIE, PH, AYNES, L – GAUTHIER, Y VES, Droit civil, les contrats spéciaux, 2^e édition, éditions juridiques associées, paris, 2005, p 389.

⁴ عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، ط 2، البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان الأردن، 2011، ص 300.

لذلك بعد التعديل كان في الفقرة الثانية من المادة 467، وعليه يمكننا القول أن المشرع لم يأت بجديد في المسألة سوى استبداله لمصطلح "الأجرة" إلى "بدل إيجار" وتغييره لموقع المواد.

الفرع الثاني: أطراف المديونية في الالتزام بدفع البديل.

يقتضي الأصل أن يكون المؤجر هو الدائن ببديل الإيجار والمستأجر هو المدين به، لكن قد يتفق الطرفان أو ينص القانون على أن يكون الدائن والمدين من غير المؤجر والمستأجر، ويشترط في كل الحالات أن يكون الوفاء بالبديل من شخص ذي صفة وإلى شخص كذلك، وفيما يلي نبين الدائن بالبديل (أ)، ثم المدين به (ب).

أ - الدائن بالبديل.

يلتزم المستأجر بأن يدفع بدل الإيجار إلى المؤجر باعتباره دائنا أو إلى كل من تتوفر فيه صفة المؤجر كالمالك، أو إلى نائب المؤجر نيابة اتفاقية أو قانونية أو قضائية كالولي أو الوصي أو الوكيل أو الحارس القضائي،⁷ كما يكون لورثة المؤجر المتوفى الصفة التي تخولهم الحق في استيفاء البديل من المستأجر بعد انتقال الإيجار إليهم، ويكون هذا الاستيفاء بحسب النصيب الشرعي لكل منهم،⁸ ويجوز للمؤجر أن يحول حقه إلى شخص آخر وفقا لقواعد حوالة الحق، فإذا قبل المستأجر للحوالة أو أعلن بها فعندئذ لا يجوز له أن يفي بالبديل إلى غير المحال إليه وإلا كان وفاؤه باطلا.⁹ كما يمكن للمستأجر أن يفي ببديل الإيجار إلى دائن المؤجر الحاجز لهذا البديل "في حجز ما للمدين لدى الغير" بعد حصوله على حكم قضائي بصحة

مقدار من المحصول أو تقديم منفعة إلى المؤجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة،² وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 467 من القانون المدني بقولها: "يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقدم أي عمل آخر".

ويكون لطرفي عقد الإيجار -بحسب الأصل- الحرية في تحديد بدل الإيجار عن طريق الاتفاق،³ غير أن الغالب في الأمر أن يكون مبلغا نقديا يؤديه المستأجر لقاء تمكنه من استعمال العين المؤجرة والانتفاع بها، ويتم الوفاء بالبديل بشكل دوري وبحسب الوحدة الزمنية المعتمدة كالיום أو الشهر أو السنة، كما يمكن للمستأجر أن يعجل في الوفاء به دفعة واحدة عن كل مدة الإيجار⁴، كما لا يقتصر هذا الالتزام على أصل البديل فحسب إنما يتسع ليشمل ملحقاته كتسديد فواتير الكهرباء والماء... الخ.⁵

يُلاحظ أنه سبق للمشرع وأن أجاز تحديد أجرة الإيجار إما نقدا أو بتقدم أي عمل آخر في مادة منفردة هي المادة 470 قبل إلغائها،⁶ غير أن إجازته

¹ استعمل المشرع في المادة 467 من القانون المدني وعلى غرار ما كان منصوص عليه في المادة 470 قبل إلغائها مصطلح "أو بتقدم أي عمل آخر"، وقد يُفهم أن المشرع استبعد بذلك أداء شيء آخر غير النقود أو القيام بعمل، في حين نجد النص الفرنسي يعبر عن ذلك بمصطلح "prestation" والذي يقابله في التشريعات العربية مصطلح "تقدمة" وهذا ما يراه الأستاذ هلال شعوة الأفضل للدلالة على المعنى المقصود.

² محمد حسين منصور، شرح العقود المسماة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2010، ص 426.

³ جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في عقد الإيجار، د.ط، منشورات زين الحقوقية، بيروت لبنان، 2013، ص 38.

⁴ هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة له (ق 05/07)، ط1، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 56.

⁵ قد يدخل تسديدها في البديل الذي يدفعه المستأجر للمؤجر، وقد يتحملها المستأجر بناء على اتفاق بين الطرفين.

⁶ كانت المادة 470 الملغاة تنص على أنه: "يجوز أن تكون أجرة الإيجار إما نقودا، وإما تقدم أي عمل آخر".

⁷ هلال شعوة، المرجع نفسه، ص 171.

⁸ أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، ط3، د.د.ن، مصر، 2013، ص 237.

⁹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 466.

قانوني،⁶ وإذا تعدد المستأجرون لعين واحدة، أو ترك المستأجر المتوفى عدة ورثة التزموا جميعهم بالوفاء به بقدر نصيب كل منهم في الانتفاع دون أن يكونوا متضامنين بينهم في أدائه ما لم ينص على التضامن صراحةً في العقد أو يُفهم دلالةً من الظروف المحيطة بالتعاقد، أما البديل الذي كان مستحقاً قبل وفاة المستأجر فيدخل في دين التركة قبل تقسيمها.⁷

من جهة أخرى يجوز للغير أن يفى ببديل الإيجار إلى المؤجر عن فترة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ويكون له أن يرجع على هذا الأخير بما دفعه.⁸

المطلب الثاني: تنفيذ الالتزام بدفع البديل.

لدراسة تنفيذ المستأجر لالتزامه بدفع بدل الإيجار إلى المؤجر نتطرق إلى زمان الوفاء بالبديل ومكانه (فرع أول)، ثم نعرض إلى إثبات الوفاء بالبديل وتقدم دينه (فرع ثان).

الفرع الأول: زمان الوفاء بالبديل ومكانه.

نتعرض فيما يلي إلى زمان وفاء المستأجر ببديل الإيجار إلى المؤجر (أ)، ثم ننتقل إلى مكانه (ب).

أ - زمان الوفاء بالبديل.

طبقاً للفقرة الأولى من المادة 498 السالفة الذكر يلتزم المستأجر بأن يدفع بدل الإيجار في الموعد المتفق عليه في العقد، فقد يتفق الطرفان على أن يُدفع البديل

⁶ أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص 236.

⁷ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 464.

⁸ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 172. 173.

إذا كان بدل الإيجار منصبا على عمل يلتزم المستأجر بالقيام به لكن قام به شخص آخر من الغير كالرضاص أو البناء مثلا دون أن يستوفي هذا الغير أجرته من المستأجر نظير العمل الذي أداه فلا يمكنه أن يرجع على المؤجر وفقا لقواعد الإثراء بلا سبب على اعتبار أن إثراء المؤجر هنا كان له سبب محدد في عقد الإيجار وعليه لا يكون أمام هذا الغير إلا الرجوع على المستأجر. (د. محمد فريدة، المرجع السابق، ص 69).

الحجز،¹ وفي هذا الغرض لا يجوز للمستأجر أن يفى بالبديل إلى المؤجر وإلا كان وفاؤه باطلا.²

هذا ويكون للمستأجر أن يدفع البديل إلى كل شخص انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة إراديا أو جبرا³ كانتقال الملكية إلى المشتري المالك "المؤجر الجديد"،⁴ وفي هذه الحالة يلتزم المستأجر بالوفاء بالبديل إلى المالك المؤجر الجديد من يوم انتقال ملكية العين المؤجرة إلى هذا الأخير.

أما إذا سبق للمستأجر وأن قام بدفع البديل مقدما فلا يمكنه أن يحتج بذلك إذا أثبت المالك الجديد للعين أن المستأجر كان يعلم حين الدفع بانتقال الملكية، أو كان من المفروض حتما أن يعلم بذلك وفقا للمادة 469 مكرر 4 من القانون المدني.⁵

ب - المدين بالبديل.

يعد المستأجر مدينا ببديل الإيجار فهو الذي يلتزم بالوفاء به إلى المؤجر من وقت التعاقد سواء كان هذا البديل متفق عليه في العقد أو كان محددًا بمقتضى نص

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، د. ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، د. س. ن، ص 241.

² محمد فريدة، المرجع السابق، ص 68.

³ تنص المادة 730 فقرة 4 من ق. إ. م. إ. وفقا لتعديل سنة: 2008 على أنه: "إذا سبق للمستأجر أن دفع الأجرة للمدين المحجوز عليه قبل تبليغه الرسمي صح وفاؤه، ويُسأل عنها المدين بصفتها حائزا لها".

⁴ تنص المادة 469 مكرر 3 من القانون المدني على أنه: "إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إراديا أو جبرا يكون الإيجار نافذا في حق من انتقلت إليه الملكية".

⁵ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 171.

⁶ تنص هذه المادة على أنه: "لا يجوز للمستأجر أن يحتج على من انتقلت إليه الملكية بما دفعه مقدما من بدل الإيجار إذا أثبت هذا الأخير أن المستأجر كان يعلم وقت الدفع بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتما أن يعلم ذلك. وفي حالة عدم إثبات ذلك فلا يكون لمن انتقلت إليه الملكية إلا الرجوع على المؤجر السابق".

تنص الفقرة الثانية من المادة 498 من القانون المدني على أنه: "ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك". يتضح من نص هذه الفقرة أن مكان الوفاء ببديل الإيجار يتحدد بناء على اتفاق بين المؤجر والمستأجر، فإذا تم الاتفاق على ذلك وجب الوفاء في المكان المتفق عليه كأن يكون موطن المؤجر، وإذا لم يتفق الطرفان على مكان معين للوفاء فإنه يدفع في المكان الذي جرى عرف الجهة على أن يكون مكانا للوفاء كأن يكون موطن المؤجر أو المستأجر، كما تُعد الفقرة تطبيقاً للقواعد العامة في المادة 282 من القانون المدني والتي تجعل الوفاء بالالتزام يتم في موطن المدين "المستأجر"، وعملاً بذلك فإن دفع بدل الإيجار يكون في موطن هذا الأخير متى تخلف الاتفاق أو عرف الجهة على تحديد مكان الوفاء، وهذا في الحالة التي يكون فيها البديل نقوداً أو شيئاً معيناً بالنوع كأن يكون جزءاً من المحصول، أما إذا كان البديل شيئاً معيناً بالذات "عقار" -وإن كان نادر الوقوع- فإن مكان الوفاء هو مكان وجود العقار عند التعاقد طبقاً للفقرة الأولى من المادة 282 من القانون المدني، وبخلاف ذلك يرى البعض أن موطن المستأجر⁵ هو مكان الوفاء بالبديل بغض النظر عن طبيعته⁶.

الفرع الثاني: إثبات الوفاء بالبديل وتقدم دينه.

نتطرق فيما يلي إلى إثبات الوفاء بالبديل (أ)، ثم نعرض إلى تقدم دينه (ب).

أ - إثبات الوفاء بالبديل.

⁵ يقصد بموطن المستأجر «domicile du preneur» الموطن الحالي له يوم الوفاء ولو كان هذا الموطن غير الموطن الذي كان له وقت العقد". (راجع في ذلك د. محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد الإيجار، د. ط، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2004، ص222).

⁶ أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص243.

مسبقاً قبل بدء الانتفاع بالعين المؤجرة، أو يُدفع مقسماً قبل كل فترة زمنية أو بعدها¹.

وعملاً بالقاعدة العامة في المادة 112 من القانون المدني فإن تفسير الشك حول زمان الوفاء بالبديل في حال غموضه يكون لمصلحة المدين وهو المستأجر، فإذا اتفق الطرفان مثلاً على شهر معين للوفاء به وكان الشك يحوم حول اليوم المحدد لذلك، فإن تاريخ الوفاء هو آخر يوم من الشهر المتفق عليه تحقيقاً لمصلحة المستأجر باعتباره مدين². وإذا لم يتفق الطرفان على موعد محدد للوفاء بالبديل تعين دفعه في المواعيد المعمول بها في الجهة التي تتواجد بها العين المؤجرة عملاً بالعرف السائد هناك، ففي حالة تأجير مبنى مثلاً يُدفع بدل الإيجار في شكل أقساط شهرية في أول كل شهر أي مع بدء الانتفاع³، وإذا لم يكن هناك عرف ينظم المسألة فإن زمان الوفاء يكون فور ترتيب الالتزام نهائياً في ذمة المدين طبقاً للقواعد العامة في الفقرة الأولى من المادة 281 من القانون المدني.

هذا وإذا كان المستأجر معسراً بحيث لا يمكنه سداد البديل في الموعد المحدد في العقد جاز للقاضي لما يتمتع به من سلطة أن يمنحه مهلة للوفاء وفقاً للقواعد العامة في الفقرة الثانية من المادة 281 من القانون المدني، غير أن التأخر الكبير في الوفاء بشكل متكرر ومتتالي دون عذر أو مبرر شرعي قد يدل على سوء نية المستأجر⁴.

ب - مكان الوفاء بالبديل.

¹ محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، ط2، (البيع، التأمين "الضمان"، الإيجار)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2013، ص. 902.

² هلال شعوة، المرجع نفسه، ص174.

³ أحمد شرف الدين، المرجع السابق، 241.

⁴ حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، (عقد الإيجار،.....)، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، ص. 64.

بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك".

يستفاد من هذا النص أن دفع المستأجر لقسط من بدل الإيجار يعد قرينة قانونية بسيطة على وفائه بالأقساط السابقة حتى يثبت المؤجر عكسها، لأن هذا الأخير لا يقبل بحسب المنطق أن يقبض قسط من البدل عن مدة معينة إلا إذا قبض القسط المستحق عن المدة التي سبقتها،⁶ وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 2010/04/08 في الملف رقم 620073 قضية (ب.ح) ضد (س.د) والذي جاء فيه: "لكون العقد التوثيقي الموجود بينهما يفترض أن المستأجر كان يدفع الإيجار نهاية كل شهر وهي قرينة على دفع الإيجار ومن ادعى عكسها فهو مطالب بتقديم الدليل"⁷.

ب - تقادم دين البدل .

يسقط حق المؤجر في بدل الإيجار بمضي خمس سنوات تحسب من تاريخ استحقاقه طبقاً للفقرة الأولى من المادة 309 من القانون المدني، وإذا كان البدل يدفع مقسطاً فإن حساب مدة التقادم بالنسبة لكل قسط يبدأ من تاريخ استحقاقه، أما إذا كان تسديده دفعة واحدة فإن حسابها يسري من تاريخ استحقاق كل البدل⁸ وإذا حرر سند يثبت حق المؤجر في البدل فإن هذا الحق لا يسقط إلا بمرور خمسة عشرة سنة طبقاً للفقرة الثانية من المادة 313 من القانون المدني.

إن التقادم بمضي خمس سنوات هو تقادم خاص ببدل الإيجار باعتباره دين دوري ومتجدد على عاتق المستأجر، أما التعويضات التي يلتزم هذا الأخير بدفعها فإنها تتقادم بمضي خمسة عشرة سنة، وهو تقادم طويل المدى وفقاً للمادة 308 من القانون

⁶ عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار، منشأة المعارف،

الإسكندرية مصر، 2004، ص. 245.

⁷ مجلة المحكمة العليا، قرار، العدد الأول، سنة 2012.

⁸ هلال شعوة، المرجع السابق، ص. 178.

بما أن عقد الإيجار يعد تصرفاً قانونياً فإنه يُرجع في إثبات الوفاء بالبدل إلى القواعد العامة في هذا الشأن،¹ وبتطبيق المادة 323 من القانون المدني² فإن عبء إثبات الوفاء بالبدل يتحمله المستأجر لكونه المدين به.

يجب على المستأجر أن يثبت وفائه بالبدل كتابةً سواء كان تسديده دفعة واحدة أو على أقساط طالما زادت قيمة البدل ككل أو القسط الواحد منه عن المئة ألف دينار جزائري وفقاً للفقرة الأولى من المادة 333 من القانون المدني،³ ويقتضي هذا الإثبات تقديم وصل بالدفع،⁴ هذا ويمكن للمستأجر أن يثبت قيامه بدفع البدل إذا وجد مبدأً ثبوت بالكتابة والذي يقصد به: "كل كتابة تصدر عن الخصم ويكون من شأنها أن تجعل وجود التصرف القانوني المدعى به قريب الاحتمال"⁵.

كما يجوز للمستأجر أيضاً أن يثبت بالشهود ما كان يجب عليه أن يثبته بالكتابة وفقاً للمادة 336 من القانون المدني إذا وجد مانع مادي أو أدبي يحول دون الحصول على الدليل الكتابي، أو إذا فقد الدائن سنده الكتابي بسبب أجنبي خارج عن سيطرته.

وتنص المادة 499 من القانون المدني على أنه: "الوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء

¹ محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص. 907.

² تنص هذه المادة على أنه: "على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه".

³ تنص هذه الفقرة على أنه: "في غير المواد التجارية إذا كان التصرف القانوني تزيد قيمته عن 100.000 دينار جزائري أو كان غير محدد القيمة فلا يجوز الإثبات بالشهود في وجوده أو انقضائه ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك".

⁴ محمدي فريدة، المرجع السابق، ص. 72.

⁵ علي أحمد الجراح، قواعد الإثبات بغير الكتابة في المواد المدنية المدنية والتجارية، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2010، ص. 437.

المؤجر أو إعفائه من تقديمها، غير أنه كان ينبغي في تحديده للكفالة أن يضع لها حدا أقصى يُمنع على الطرفين تجاوزه، كما يُلاحظ أنه قد قرّن الكفالة بضمان البدل والتكاليف، في حين أنه يمكن للطرفين الاتفاق على تقديم ضمان نقدي لحسن استعمال العين المؤجرة، أو تقديم مبلغ نقدي لضمان كل ما قد يلحق بها من هلاك أو تلف بسبب المستأجر،⁴ ويقصد بالتكاليف الحقوق المترتبة عن إبرام العقد، ومنها التعويضات التي يتحملها المستأجر تجاه المؤجر عن الأضرار التي قد يُلحقها بهذا الأخير، كالتعويض الذي يلتزم به بسبب التخلف عن القيام بالترميمات التأجيرية.⁵

سنرى أنه يحق للمؤجر بالاتفاق بينه وبين المستأجر أن يقوم بحبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة لضمان حصوله على بدل الإيجار وفقا للمادة 501 من القانون المدني، فإذا حصل واتفق الطرفان على ذلك يفترض عندئذ إعفاء المستأجر من تقديم الكفالة المنصوص عليها في المادة 500، وعليه لا يكون هذا الأخير ملزم بتقديم الكفالة المتفق عليها متى كانت المنقولات التي قام المؤجر بحبسها كافية لسداد دين البدل.⁶

المطلب الثاني: حقوق المؤجر على منقولات العين المؤجرة.

تمكينا للمؤجر من ضمان استيفاء بدل الإيجار منحه المشجع حقا ممتازا على منقولات العين المؤجرة (أولا)،

مال معين من أمواله ضمانا للوفاء بالبدل بإنشاء تأمين للدائن كالرهن الرسمي أو الحيازي وفي هذه الحالة لا يتعدى التزام الكفيل تجاه الدائن حدود قيمة المال المرهون، وأيا كان نوعها فإنها تقدم من طرف الغير. (د. محمد فريدة، المرجع السابق، ص 69. هلال شعوة، المرجع نفسه، ص 186).

⁴ محمد فريدة، المرجع السابق، ص 70.

⁵ هلال شعوة، المرجع نفسه، ص 185.

⁶ محمد فريدة، المرجع السابق، ص 69. 70.

المدني. يلتزم المستأجر بدفع البدل في شكل نقدي أو بتقاسم عمل وذلك في زمان ومكان محددين، ويتحمل هذا الأخير عبء إثبات قيامه بالتزامه، وبعد الوفاء بقسط منه قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة، لكن ما هي الضمانات التي أقرها المشرع للوفاء بهذا بالبدل؟.

المبحث الثاني: ضمانات الوفاء ببدل الإيجار

يهدف المؤجر أساسا في مقابل تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة إلى الحصول على بدل الإيجار، وتعزيزا لهذا الحق منحه المشرع ضمانات لاستيفائه، فألزم المستأجر بتقديم كفالة¹ (مطلب أول)، وأعطى للمؤجر حقوق على منقولات العين المؤجرة (مطلب ثان).

المطلب الأول: تقديم المستأجر لكفالة.

تنص المادة 500 من القانون المدني² على أنه: "يمكن للأطراف الاتفاق على كفالة لضمان الوفاء ببدل الإيجار والتكاليف". يتضح من هذا النص أن المشرع قد منح لطرفي عقد الإيجار حرية الاتفاق على أن يقدم المستأجر كفالة³ تضمن وفائه بالبدل والتكاليف إلى

¹ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 185.

² كانت المادة 500 تنص على ضمان من ضمانات الوفاء بالبدل لم يتطرق إليها بعد التعديل وهو إلزام المستأجر بوضع منقولات في العين المؤجرة، وتمثل هذه المنقولات في أثاث أو بضائع، أو محاصيل، أو مواشي، أو أدوات تكون ذات قيمة كافية لضمان الوفاء ببدل الإيجار لمدة سنتين، أو لضمان الوفاء بكافة البدل إذا كان الإيجار لأقل من سنتين، وبذلك يكون المشرع قد عوّض هذا الضمان بالنص على إمكانية اتفاق طرفي عقد الإيجار على كفالة يقدمها المستأجر.

³ تنص المادة 644 من القانون المدني على أنه: "الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يف به المدين نفسه".

. الكفالة نوعان إما أن تكون كفالة شخصية أو كفالة عينية، ويقصد بالكفالة الشخصية الاتفاق على تقديم كفيل شخصي للوفاء ببدل الإيجار، أما الكفالة العينية فيقصد بها تقديم الكفيل

من المادة 995 من القانون المدني، أما إذا كانت المنقولات الموجودة في العين المؤجرة مملوكة للمستأجر الفرعي فإن حق الامتياز يثبت للمؤجر متى اشترط هذا الأخير صراحةً عدم التأجير الفرعي،³ أما إذا لم يشترط ذلك فإن حق الامتياز لا يثبت له إلا بقدر المبالغ المستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر الفرعي طبقاً للفقرة الثالثة من المادة السالفة الذكر.

ويبقى هذا الحق قائماً على الأموال المثقلة به، والتي قد تُخْرَج من العين المؤجرة دون قبول من المؤجر أو دون علمه حتى ولو لم يبق في العين ما يكفي لضمان حقه في بدل الإيجار والحقوق الأخرى، وفي هذه الحالة لا يؤثر بقاء حق الامتياز على حق الغير الذي انتقلت إليه تلك الأموال بحسن نية،⁴ ويستمر هذا الحق قائماً لمدة ثلاث سنوات إذا قام المؤجر بتوقيع حجز استحقاق في الأجل القانوني طبقاً للفقرة الخامسة من المادة 995 من القانون المدني.

يحول حق الامتياز للمؤجر التقدم على الدائنين العادين في استيفاء بدل الإيجار، فإذا كانت العين المؤجرة منزلاً وقع حقه على الأثاث الموجود فيه، وإذا كانت مصنعة وقع على منتجات المصنع وآلاته... الخ⁵، ورغم أن حق الامتياز يمنح صاحبه حق التقدم والتبعية غير أنه يتأثر بقاعدة "الحيازة في المنقول سند الملكية"، فإذا كان للمؤجر حق امتياز على منقولات العين المؤجرة ثم حازها شخص آخر بسند صحيح وبحسن نية، فإن

كما منحه الحق في حبس هذه المنقولات (ثانياً)، وحجزها تحفظياً (ثالثاً).

أولاً: امتياز المؤجر على منقولات العين المؤجرة.

تنص الفقرة الأولى من المادة 995 من القانون المدني على أنه: "يكون لأجرة المباني والأراضي الزراعية لسنتين أو لكامل مدة الإيجار إن قلت عن ذلك، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار امتياز على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي".

انطلاقاً من نص هذه الفقرة يثبت لمؤجر العقارات كالمباني والأراضي الزراعية حق امتياز¹ على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، ويضمن حق الامتياز استيفاء المؤجر للبدل المستحق لمدة سنتين أو لمدة الإيجار إن قلت مدته عن السنتين، فضلاً عن ذلك يضمن للمؤجر كل حق آخر ترتب له عن عقد الإيجار، كالحق في التعويض بسبب إحلال المستأجر بإحدى التزاماته².

يُردُّ حق الامتياز على كل ما يوجد في العين المؤجرة من منقولات قابلة للحجز ومملوكة للمستأجر، كما يرد أيضاً على المنقولات المملوكة لزوجته هذا الأخير أو للغير طالما كان المؤجر لا يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق لهذا الغير عليها طبقاً للفقرة الثانية

¹ يُعرف حق الامتياز فقهاً على أنه: "حق عيني يحول صاحبه سلطة مباشرة يقرها القانون لأصحاب الديون الممتازة مراعاةً منه لصفات ديونهم، وهي تقع على جميع منقولات المدين وعقاراته، أو على منقول معين، أو على عقار معين منها، وتحول الدائن أن يرجع على غيره من الدائنين في استيفاء حقه من ثمن الأموال في أي يد تكون". (د. بيان يوسف رجب، شرح القانون المدني، حقوق الامتياز، ط 1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2009، ص 30).

المادة 982 من القانون المدني حق الامتياز كما يلي: "الامتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاةً منه لصفته، ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني".

² أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص 248.

³ التأجير الفرعي يعني قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة إلى شخص آخر يسمى مستأجر فرعي لمدة معينة، غالباً ما تدخل في نطاق مدة عقد الإيجار الأصلي، وذلك لقاء بدل إيجار معلوم. (د. أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص 302).

⁴ أنظر في ذلك الفقرة 5 من المادة 995 من القانون المدني.

⁵ مزيد من الأمثلة راجع: د. جعفر محمد جواد الفضلي، المرجع السابق، ص 100.

ولو كان هذا الأخير حسن النية، ويجب على المؤجر أن يطالب بالاسترداد في أجل ثلاثون يوما من تاريخ علمه بخروج هذه المنقولات، ويسقط الحق في الاسترداد بمضي مدة سنة ابتداء من هذا التاريخ طبقا للفقرة الثانية من المادة 202 من القانون المدني⁴، ويرى بعض الفقهاء أن قيام المؤجر باسترداد المنقولات من حائزها حسن النية لا يحول دون مطالبة هذا الأخير بحقوقه⁵.

يلاحظ أن المادة 501 المعدلة لم تشترط لقيام المؤجر بالحبس أن تكون حقوقه ثابتة، إنما اكتفت بأن يكون عقد الإيجار مصدرا لهذه الحقوق على خلاف ما كانت عليه المادة قبل التعديل⁶.

ورد على حق المؤجر في الحبس أو على حقه في استرداد ما أُخرج منها استثناءات نصت عليها الفقرة الثالثة من المادة 501 من القانون المدني بقولها: "ولا يجوز للمؤجر استعمال حقه في الحبس أو في الاسترداد إذا كان نقل هذه المنقولات تقتضيه حرفة المستأجر، أو تقتضيه شؤون الحياة العادية، أو كانت المنقولات التي أُقيمت في العين المؤجرة أو التي طلب استردادها تفي ببدل الإيجار"، وطبقا لنص هذه الفقرة لا يجوز للمؤجر استعمال حقه في الحبس أو الاسترداد في الحالات التالية:

⁴ تنص هذه الفقرة على أنه: "غير أنه لحابس الشيء إذا خرج من يده بغير علمه أو بالرغم من معارضته، أن يطلب استرداده، إذا قام هو بهذا الطلب خلال 30 يوما من الوقت الذي علم فيه بخروج الشيء من يده ما لم تنقض سنة من وقت خروجه".

⁵ هلال شعوة، المرجع السابق، 183. 184.

⁶ كانت الفقرة 1 من المادة 501 قبل التعديل تنص على أنه: "يحق للمؤجر ضمنا لكل حقوقه الثابتة من عقد الإيجار أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة مادام حق المؤجر ثابتا عليها ولو لم تكن مملوكة على ملك المستأجر وللمؤجر أن يتعرض لنقلها، فإذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه كان له الحق في استردادها ممن حازها ولو عن حسن نية دون إضرار بحقوق الحائز".

الحيازة عندئذ من شأنها أن تُطهر هذه المنقولات من حق الامتياز¹.

ثانيا: حبس المؤجر لمنقولات العين المؤجرة.

تطرت الفقرة الأولى من المادة 501 من القانون المدني إلى هذا الحق بقولها: "يحق للمؤجر ضمنا لحقوقه الناشئة عن الإيجار أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز في العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر".

لضمان حق المؤجر في البديل أجاز له المشرع في نص هذه الفقرة أن يحبس جميع المنقولات الموجودة في العين المؤجرة حتى ولو كانت مملوكة لغير المستأجر بشرط أن لا يتجاوز في حبسه حدود الامتياز المقرر قانونا وهو ضمان البديل لمدة سنتين، فضلا عن ذلك يجب أن يرد الحبس على المنقولات القابلة للحجز ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر².

وتعرضت المادة 501 فقرة ثانية من القانون المدني إلى حالة إخراج المنقولات من العين بقولها: "يجوز للمؤجر أن يعترض على نقلها، وإذا نقلت رغم اعتراضه أو دون علمه، جاز له استردادها من الحائز ولو كان حسن النية، ولهذا الأخير المطالبة بحقوقه".

انطلاقا من نص هذه الفقرة يحق للمؤجر أن يعترض على خروج المنقولات من العين المؤجرة³، فإذا أُخرجت على الرغم من معارضته أو بدون علمه أمكن له استردادها من تحت يد الحائز الذي انتقلت إليه حتى

¹ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، التأمينات العينية، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، ط 2010، ص 306.

² عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 259.

³ يلاحظ الفقه أن اعتراض المؤجر على خروج المنقولات من العين المؤجرة يجب أن يكون بالطرق القانونية كتوقيع حجز تحفظي عليها وليس باللجوء إلى القوة أو إلى الاستعانة برجال الشرطة على اعتبار أن إخراج المنقولات من العين المؤجرة لا يشكل جريمة. (د. عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 359).

يحق للمؤجر أن يوقع حجزا تحفظيا⁵ على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، والتي له حق امتياز عليها سواء عادت ملكيتها للمستأجر أو لزوجته أو حتى لغيره،⁶ والدافع إلى هذا الإجراء هو خشية المؤجر من تصرف المستأجر في هذه المنقولات ونقلها إلى حائز حسن النية مما يحول دون استرجاعه لها.⁷

لم ينص المشرع في القانون المدني على هذا الإجراء، غير أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لسنة 2008 تطرق إلى ذلك في المادتين 653 و654 منه،⁸ والتي تميز لمؤجر المباني أو الأراضي الزراعية أو الحقول أو البساتين أن يحجز تحفظيا على منقولات مستأجره والمزروعات والأثاث والثمار الموجودة في الأراضي المؤجرة على التوالي قصد استيفائه للبدل المستحق عن إيجارها، أما المادة 655 منه فهي تميز للمؤجر أن يوقع حجزا تحفظيا على المنقولات المثقلة بامتيازه قانونا والموجودة بالمبنى أو المزرعة إذا تم

1- إذا كان إخراج المنقولات الموجودة في العين المؤجرة تقتضيه حرفة المستأجر،¹ كأن تكون هذه المنقولات بضائع معدة للبيع.

2- إذا كان إخراج المنقولات تتطلبه شؤون الحياة العادية لإخراج السيارة من المرآب.²

3- إذا كانت المنقولات التي أُبقيت في العين المؤجرة أو تلك التي أُخرجت وطلب المؤجر استردادها كافية للوفاء ببدل الإيجار.³

يُلاحظ أن الصياغة التي جاءت بها المادة 501 المعدلة قد أزلت نوع من الضبابية خاصة في استعمال المشرع لمصطلح المنقولات تصد الحيس والاسترداد على خلاف ما كانت عليه المادة قبل التعديل، حيث كان المشرع يستعمل مصطلح الأشياء تارة ومصطلح المنقولات تارة أخرى، ولقد تدارك المشرع ذلك ووحد المصطلحات، لأن مصطلح الأشياء قد يحمل أكثر من معنى.⁴

ثالثا: الحجز التحفظي لمنقولات العين المؤجرة.

⁵ يعرف الحجز التحفظي على أنه: "وضع أموال المدين المنقولة والمادية والعقارية تحت يد القضاء لمنع المدين من التصرف فيها على أن يتحمل الدائن مسؤولية الحجز". (د. بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، ط 1، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص154).

⁶ أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص251.

⁷ محمدي فريدة، المرجع السابق، ص70.

⁸ تنص المادة 653 من ق م إ على أنه: "يجوز لمؤجر المباني أن يحجز تحفظيا على منقولات مستأجره الموجودة في هذه المباني وفاء للأجرة المستحقة عن الإيجار".

. تنص المادة 654 من ق م إ على أنه: "يجوز لمؤجر الأراضي الزراعية أو الحقول أو البساتين، أن يحجز تحفظيا على المزروعات والثمار الموجودة في تلك الأراضي، وفاء للأجرة المستحقة عن إيجارها".

⁹ تنص المادة 655 من ق م إ على أنه: "يجوز للمؤجر أن يحجز تحفظيا على المنقولات الموجودة بالمبنى أو المزرعة إذا نقلت من مكانها بغير رضا المؤجر والتي له عليها حق الامتياز المنصوص عليه في القانون، ما لم يكن قد مضى على نقلها مدة ستين (60) يوما".

¹ إن المعنى الذي قصده المشرع من استعماله لمصطلح "حرفة" هو مهنة لأن دلالة هذه الأخيرة أوسع خاصة وأن النص الفرنسي قد عبر عن ذلك بمصطلح *profession du « la.preneur »*

² محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص915.

³ ترى الدكتورة محمدي فريدة أنه كان على المشرع أن يضيف استثناء آخر على حق المؤجر، يتمثل في عدم جواز حبسه للمنقولات أو استردادها في حال ما إذا كانت الكفالة المقدمة طبقا للمادة 500 كافية للوفاء ببدل الإيجار. (د. محمدي فريدة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص71).

⁴ كانت الفقرة 2 من المادة 501 قبل التعديل تنص على أنه: "وليس للمؤجر أن يستعمل حقه في الحيس أو في الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء لأمر تقتضيه حرفة المستأجر أو تقتضيه شؤون الحياة العادية أو كانت المنقولات التي تركت بالعين المؤجرة أو التي طلب استردادها تفي تماما بضمان الأجرة".

إخراجها من مكانها بدون رضاه، ويراعى في توقيعه عدم مرور ستون يوما على تاريخ إخراجها.

إن الضمانات التي قررها المشرع في هذا المجال من شأنها تمكين المؤجر من استيفاء البدل المستحق، لكن إذا أخل المستأجر بالوفاء به فإنه يتعرض للجزاء القانونية.

المبحث الثالث: جزاء الإخلال بالالتزام بدفع بدل الإيجار

إذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع بدل الإيجار على النحو السابق بيانه سواء من حيث مقداره أو زمان ومكان استحقاقه حق للمؤجر عملا بالقواعد العامة أن يطالب بالتنفيذ العيني (مطلب أول)، كما يثبت له الحق في فسخ الإيجار مع التعويض عن كل ضرر أصابه جراء هذا الإخلال (مطلب ثان).

المطلب الأول: التنفيذ العيني.

إذا تخلف المستأجر عن الوفاء ببديل الإيجار إلى المؤجر نظير انتفاعه بالعين المؤجرة أمكن لهذا الأخير اللجوء إلى القضاء لإجباره على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا، أي بدفع البدل المستحق، ويشترط لصحة التنفيذ العيني أن يكون المؤجر قد وجه إعدارا¹ مسبقا للمستأجر بضرورة الوفاء، كما يشترط أيضا أن يكون التنفيذ لا يزال ممكنا وفقا للقواعد العامة في المادة 164 من القانون المدني.

يقتضي التنفيذ العيني استصدار المؤجر حكما قضائيا يلزم المستأجر بدفع بدل الإيجار،² فإذا صدر حكم بذلك جاز له حينها أن يطالب بالحجز على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة وبيعها بالمزاد

¹ تنص المادة 180 من القانون المدني على أنه: " يكون إعدار المدين بإنذاره، أو بما يقوم الإنذار، ويجوز أن يتم الإعدار عن طريق البريد على الوجه المبين في هذا القانون، كما يجوز أن يكون مترتبا على اتفاق يقضي بأن يكون المدين معذرا بمجرد حلول الأجل دون حاجة إلى أي إجراء آخر".

² عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 246.

العيني، ويعد الحجز من الحقوق الممتازة يهدف من ورائها المؤجر إلى استيفاء البدل المستحق من ثمن هذه المنقولات وذلك بحسب مرتبة حقه³.

وغني عن البيان أنه في حال صدور حكم بدفع البدل المستحق إلى المؤجر فلا يجوز لهذا الأخير أن يرجع عن ذلك إلى طلب الفسخ، أما قبل صدور الحكم فيجوز له أن يغير في طلباته ويقرن طلب التنفيذ العيني بطلب الفسخ⁴.

المطلب الثاني: الفسخ والتعويض.

قد يفضل المؤجر بدلا من التنفيذ العيني أن يطلب فسخ الإيجار (فرع أول)، مع التعويض (فرع ثان).

الفرع الأول: الفسخ.

إذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع البدل المستحق في الزمان والمكان المحددين حق للمؤجر عندئذ أن يطلب فسخ الإيجار،⁵ ويثبت هذا الحق إذا لم يف المستأجر بالبدل بعد إعداره من قبل المؤجر بعقد غير قضائي وهو الغالب، فالإعذار أمر يوجهه المؤجر إلى المستأجر بضرورة الوفاء عن طريق محضر قضائي، ويعد هذا الإجراء وسيلة لإثبات عدم تنفيذ المستأجر لالتزامه.

ويشترط لقبول طلب المؤجر بالفسخ القضائي لعقد الإيجار أن لا يكون تخلف المستأجر عن الوفاء بالبدل مبرر قانونا، لأن وجود المبرر الشرعي لذلك من شأنه

³ محمدي فريدة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص 73.

⁴ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 483.

⁵ مجدي أحمد عزام، المرجع السابق، ص 198.

. ينتقد بعض الفقه مصطلح "الفسخ" كجزء لعدم تنفيذ عقد الإيجار ويعوضه بمصطلح "الإنهاء" لأن الزمن في هذا العقد جوهرى فإذا انقضى العقد فلا يكون لانقضائه أثر رجعي في حين أن للفسخ أثر رجعي. (أنظر د. علي علي سليمان، ضرورة إعادة النظر في القانون المدني، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص 155).

فسخ عقد الإيجار دونما حاجة للقيام بأي إجراء آخر"³.

من جانب آخر قد يتفق المؤجر والمستأجر على أن يكون عقد الإيجار المبرم بينهما مفسوخا بحكم القانون⁴ بمجرد تأخر المستأجر في الوفاء بالبدل أو بأحد أقساطه، وذلك دون حاجة إلى حكم قضائي، وإن هذا الاتفاق لا يعفي المؤجر من توجيه إعدار للمستأجر طبقا للفقرة الأولى من المادة 120 من القانون المدني⁵.

وقد يعلق عقد الإيجار على شرط فاسخ يتمثل في عدم سداد المستأجر للبدل المستحق إلى المؤجر ويترتب عن تحققه زوال العقد دون حاجة إلى إعدار المستأجر⁶، ويقتضي الأصل في حال تحقق هذا الشرط إعادة طرقي عقد الإيجار إلى الحالة التي كانا عليها وقت نشوء الالتزام، والاستثناء هو أن أثر الشرط الفاسخ يكون من وقت تحققه⁷، ونظرا للدور الأساسي الذي يلعبه الزمن في هذا العقد بحيث يكون تنفيذه مستمرا طيلة مدته⁸ فإنه لا يمكن للمستأجر رد المنفعة التي حصل

إسقاط الحق في طلب الفسخ¹، وقد يرفض القاضي هذا الطلب إذا رأى استنادا إلى سلطته التقديرية أن إخلال المستأجر بالتزامه قليل الأهمية أي لم يبلغ من الأهمية ما يبرر معه فسخ العقد، كما قد يمنح المستأجر مهلة معقولة للوفاء بالبدل².

وتجدر الإشارة إلى أن محضر امتناع المستأجر عن دفع بدل الإيجار المحدد بموجب حكم قضائي نهائي كافٍ لتبرير طلب فسخ عقد الإيجار دون حاجة لأي إجراء آخر، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 09/04/2008 ملف رقم 410625 قضية (ورثة س.م.د و من معه) ضد (ب.ع.ن)، إذ جاء في جزء من حيثيات هذا القرار ما يلي: "حيث يبين فعلا من القرار المطعون فيه أن قضاة المجلس ألغوا الحكم الابتدائي الصادر في 28/12/2003 والقاضي بطرد المطعون ضده من السكن المتنازع عليه، وقضوا من جديد برفض الدعوى الأصلية شكلا تأسيسا على عدم احترام الطاعنين الحاليين للإجراءات الشكلية الواجبة الإتيان عند رفع الدعوى الأصلية شكلا، في حين أن هذه الدعوى تأسست منذ البداية على إخلال المستأجر المطعون ضده بالتزاماته التعاقدية المنصوص عليها في المادة 119 من القانون المدني وذلك عندما امتنع المستأجر عن دفع الإيجار المحدد بموجب الحكم القضائي النهائي الصادر في 03/06/2001 حسب ما جاء في محضر الامتناع المؤرخ في 04/04/2002 الذي له القوة القانونية في إثبات واقعة الإخلال بالالتزام من قبل المستأجر المطعون ضده، ومثل هذه الحجية كافية لتبرير طلب

³ مجلة المحكمة العليا، قرار، العدد الثاني، سنة 2009.

⁴ يسمى هذا الاتفاق بالفسخ الاتفاقي .

⁵ تنص هذه الفقرة على أنه: "يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون حاجة إلى حكم قضائي. وهذا الشرط لا يعفي من الإعدار، الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين".

⁶ محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 73.

⁷ تنص الفقرة 1 من المادة 208 من القانون المدني على أنه: "إذا تحقق الشرط يرجع أثره إلى اليوم الذي نشأ فيه الالتزام، إلا إذا تبين من إرادة المتعاقدين أو من طبيعة العقد أن وجود الالتزام، أو زواله، إنما يكون في الوقت الذي تحقق فيه الشرط".

⁸ BENCHANE, A, Le droit algérien des contrats, Données fondamentales, Editions universitaires de Dijon, Dijon, France, 2011, p44.

¹ بوغاري عودة، انتهاء عقد الإيجار في القانون المدني، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2006/2007، ص 139.

² هلال شعوة، المرجع السابق، ص 179.

من التوازن في العقد فقد تدخل بسن القانون رقم 05/07 مُعدلاً لبعض نصوص القانون المدني ومُلغياً لأخرى، ولقد توقفنا عند جميع المواد المنظمة لهذا الالتزام سواء المعدلة أو غير المعدلة، و من خلال معالجتنا للموضوع نخلص إلى بعض الاستنتاجات و نقدم بعض الاقتراحات.

يُلاحظ أنه سبق للمشرع وأن أجاز تحديد أجره الإيجار إما نقداً أو بتقديم أي عمل آخر في مادة منفردة هي المادة 470 قبل إلغائها، غير أن إجازته لذلك بعد التعديل كان في الفقرة الثانية من المادة 467، وعليه يمكننا القول أن المشرع لم يأت بجديد في المسألة سوى استبداله لمصطلح "الأجرة" إلى "بدل إيجار" وتغييره لموقع المواد.

استعمل المشرع في المادة 467 من القانون المدني وعلى غرار ما كان منصوص عليه في المادة 470 قبل إلغائها مصطلح "أو بتقديم أي عمل آخر"، وقد يُفهم أن المشرع استبعد بذلك أداء شيء آخر غير النقود أو القيام بعمل، في حين نجد النص الفرنسي يعبر عن ذلك بمصطلح "prestation" والذي يقابله في التشريعات العربية مصطلح "تقدمة" وهو ما نراه. الأفضل للدلالة على المعنى المقصود.

يتضح من نص المادة 500 أن المشرع قد منح لطرفي عقد الإيجار حرية الاتفاق على أن يقدم المستأجر كفالة تضمن وفائه بالبدل والتكاليف إلى المؤجر أو إعفائه من تقديمها، غير أنه كان ينبغي في تحديده للكفالة أن يضع لها حداً أقصى يُمنع على الطرفين تجاوزه، كما يُلاحظ أنه قد قرّن الكفالة بضمان البدل والتكاليف، في حين أنه يمكن للطرفين الاتفاق على تقديم ضمان نقدي لحسن استعمال العين المؤجرة، أو تقديم مبلغ نقدي لضمان كل ما قد يلحق بها من هلاك أو تلف بسبب المستأجر.

يُلاحظ أن الصياغة التي جاءت بها المادة 501 المعدلة قد أزلت نوع من الضبابية خاصة في استعمال

عليها من العين المؤجرة، وإن كان باستطاعة المؤجر رد البديل الذي قبضه¹.

ثانياً: التعويض.

طبقاً للقواعد العامة في الفقرة الأولى من المادة 119 من القانون المدني يحق للمؤجر أن يطالب بالتعويض عن الأضرار التي قد تلحق به جراء عدم وفاء المستأجر بالبديل المستحق، ويثبت هذا الحق سواء اختار المؤجر طلب التنفيذ العيني أو طلب الفسخ،² فضلاً عن ذلك ذلك يجوز له أن يطالب بتعويض المصاريف القضائية والفوائد المترتبة عن التأخر في الوفاء، كما له أن يطالب بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته،³ ويقدر التعويض في هذه الحالة بالبديل المستحق عن المدة المتبقية من الإيجار الذي تم فسخه خاصة إذا لم يعاد إيجار العين من جديد بدون تقصير من طرف المؤجر⁴. ومن جانب آخر تسمح القواعد العامة في المادة 183 من القانون المدني⁵ بإمكانية التحديد المسبق لقيمة التعويض الذي يتحمله المستأجر بسبب عدم وفائه بالبديل أو التأخر فيه وهو ما يعرف بالشرط الجزائي.

خاتمة:

وفي الختام نقول أن الحاجة إلى إبرام عقد الإيجار في تزايد مستمر، ومع هذا التزايد اتسعت رقعة الصراعات بين طرفيه بسبب التضارب في المصالح وحدوث الاختلافات بشأن الالتزامات المفروضة على كل منهما، ومنها الالتزام بالوفاء ببديل الإيجار الذي يثير بعض الإشكالات، وسعيًا من المشرع إلى تحقيق نوع

¹ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 179 . 180.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 488.

³ محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 911.

⁴ عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 249.

⁵ تنص هذه المادة على أنه: "يجوز للمتعاقدين أن يحددا مقدماً مقدماً قيمة التعويض بالنص عليها في العقد، أو في اتفاق لاحق، وتطبق في هذه الحالة أحكام المواد 176 إلى 181".

ينتقد بعض الفقه مصطلح " الفسخ " كجزء لعدم تنفيذ عقد الإيجار ويعوضه بمصطلح " الإنهاء "، وهو ما نراه الأنسب لأن الزمن في هذا العقد جوهري فإذا انقضى العقد فلا يكون لانقضائه أثر رجعي في حين أن للفسخ أثر رجعي.

المشرع لمصطلح "المنقولات" بصدد الحبس والاسترداد على خلاف ما كانت عليه المادة قبل التعديل، حيث كان المشرع يستعمل مصطلح "الأشياء" تارة ومصطلح "، " المنقولات" تارة أخرى، ولقد تدارك المشرع ذلك ووحد المصطلحات، لأن مصطلح الأشياء قد يحمل أكثر من معنى.