

التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وفقاً للقانون رقم 05/07

المعدل والمتمم للقانون المدني

*L'obligation de délivrance de la chose louée
imcombant au de bailleur selon la loi 07/05
modifiant et complétant le code civil*

أ/ سيار عز الدين - أستاذ مساعد -

كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس -

siar.azedine@gmail.com

الملخص:

يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها وفقاً لاتفاق الطرفين، وخالية من جميع العوائق التي تحول دون الانتفاع بها، وإثبات ذلك نص المشرع في المادة 476 القانون 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني على أن يلحق عقد الإيجار بمحضر أو بيان وصفي يتضمن أن العين قد سُلمت في حالة صالحة للاستعمال، فإذا تم التسليم دون هذا المحضر أو البيان الوصفي يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس، ويسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة نفس الأحكام التي تسري على تسليم المبيع خاصة ما تعلق منها بزمان ومكان تسليم الشيء المؤجر، وإذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أجرت من أجله، أو طرأ على هذا الاستعمال نقصاً معتبراً جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا اقتضى الأمر ذلك.

الكلمات المفتاحية: تسليم العين المؤجرة، البيان الوصفي، إنقاص بدل الإيجار.

Résumé:

Le bailleur est tenu de livrer au preneur la chose louée en état de servir à l'usage auquel elle est destinée suivant la convention des parties, Et libre de tous les obstacles à l'utilisation de la chose louée, Afin de prouver que le législateur bailleur stipule dans son article 476 la loi 07/05 modifiant et complétant le code civil procès-verbal de constat ou un état descriptif est dressé contradictoirement et annexé au contrat de bail. Et toutefois, si la chose louée est délivrée sans qu'un procès-verbal ou un état descriptif ne soit dressé, le preneur est présumé l'avoir réceptionnée en bon état, sauf preuve contraire, et Sont applicables à l'obligation de délivrance de la chose louée les dispositions régissant l'obligation de délivrance de la chose vendue, notamment celles relatives à la date et au lieu de la délivrance de la chose louée, et Si la chose louée est délivrée au preneur dans un état tel qu'elle est impropre à l'usage pour lequel elle a été louée ou si cet usage subit une diminution notable, le preneur peut demander la résiliation du contrat ou une réduction du prix, proportionnelle à la diminution de l'usage et la réparation du préjudice subi dans les deux cas, s'il y a lieu.

Mots clés: Livrer au preneur la chose louée, procès-verbal, la réduction du prix.

مقدمة:

لم يعط المشرع في ظل القانون القديم تعريفاً لعقد الإيجار، إنما اكتفى بالإشارة إلى أن الإيجار ينقصد بين المؤجر والمستأجر، لكن بعد التعديل الذي استحدثه المشرع بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل والمتمم للقانون المدني، وتحديداً في الفقرة الأولى من المادة 467 منه فإن هذا العقد أصبح يعرف كما يلي: "الإيجار عقد يمكن المؤجر 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.

وتهدف مجمل هذه الالتزامات إلى تحقيق غاية واحدة تتمثل في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة معينة مقابل بدل إيجار، ولا يعد هذا التمكين في حقيقة الأمر التزاما بالمعنى الصائب، إنما هو عملية قانونية تتحقق عملياً عن طريق تنفيذ المؤجر تدريجياً لكل الالتزامات المفروضة عليه قانوناً.¹ ويرى بعض الفقه أن التزامات المؤجر ما هي إلا وسائل لتحقيق الهدف المبتغى من وراء إبرام عقد الإيجار وهو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، فالتمكين من الانتفاع -حسب هذا الرأي- هو الالتزام الوحيد والجوهري،² وبلوغ هذا الهدف يلتزم المؤجر بدايةً بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر مع ما قد تشتمل عليه من ملحقات.

يعد الالتزام بتسليم العين المؤجرة أهم الالتزامات التي يتحملها المؤجر على اعتبار أن تسليم العين هو أول مرحلة نحو تمكين المستأجر من الانتفاع بها،³ ولذلك فلا مجال للحديث عن تحقق هذا الانتفاع من عدمه ما لم يتم المؤجر بالتسليم،⁴ ويأتي هذا الالتزام من الناحية الزمنية في طبيعة الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر،⁵ إذ يتم تنفيذ العقد بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر،⁶ فالتسليم هو "وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها بدون عائق، ولو لم يتسلمها تسليماً مادياً مادام المؤجر مكنه من التسليم".⁷

ولقد نظم المشرع أحكام هذا الالتزام في المواد 476، 477، 478 من القانون المدني، فنصت الأولى على التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة في حالة

تصلح للاستعمال، وتناولت الثانية جزاء تسليم العين في حالة لا تكون فيها صالحة للاستعمال، أما الثالثة فأحالت شأن تسليم العين المؤجرة إلى الأحكام المنظمة لتسليم المبيع خاصة ما تعلق منها بتاريخ هذا التسليم ومكانه.

ويتمحور هذا المقال حول الإشكالية التالية:

ما مدى فعالية التعديلات التي استحدثها المشرع بموجب القانون رقم

05/07 فيما يتعلق بالتزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر؟

وللإجابة على الإشكالية نتعرض من خلال هذا المقال إلى نطاق الالتزام بالتسليم (مبحث أول)، ثم ننتقل إلى تنفيذ الالتزام بالتسليم (مبحث ثان)، لنتطرق في الأخير إلى الجزء المترتب عن إحلال المؤجر بالتزامه بالتسليم (مبحث ثالث).

المبحث الأول: نطاق الالتزام بالتسليم

لتحديد نطاق الالتزام بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر لا بد من تحديد ما يجب على المؤجر تسليمه بدقة، والحالة التي يجب أن يتم عليها التسليم، وفي هذا الشأن نصت الفقرة الأولى من المادة 476 من القانون المدني⁸ على أنه: "يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين".

وفيما يلي نتعرض إلى محل الالتزام بالتسليم (مطلب أول)، ثم إلى الحالة التي يجب أن يتم عليها التسليم (مطلب ثان).

المطلب الأول: محل الالتزام بالتسليم

لقد أحال المشرع مسألة تحديد محل الالتزام بالتسليم إلى النصوص الواردة بشأن تحديد محل تسليم الشيء المبيع وفقا للمادة 478 من القانون المدني⁹ والتي جاء نصها كما يلي: "يسري على تسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام خاصة ما تعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء

المؤجر". بهذه الإحالة فإننا نرجع في بيان محل الالتزام بالتسليم إلى الأحكام الواردة بشأن تسليم المبيع، على أن يراعى في ذلك -بطبيعة الحال- خصوصية الإيجار والفوارق التي تميزه عن البيع،¹⁰ وتتناول فيما يلي تسليم العين المؤجرة (أولا)، ثم تسليم ملحقاتها (ثانيا).

أولا: تسليم العين المؤجرة

تضح من المادة 476 من القانون المدني أن المؤجر ملزم بتسليم العين المؤجرة نفسها التي تم الاتفاق عليها في العقد، ولا يجوز له أن يسلم عين أخرى حتى ولو كانت أفضل مما اتفق عليه الطرفين إلا إذا قبلها المستأجر، وعندئذ نكون بصدد تجديد للالتزام بتغيير المحل.¹¹

على المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة المتفق عليها وبالمقدار المعين في عقد الإيجار،¹² وبناء على طبيعة هذه الأخيرة يتحدد ما يلتزم المؤجر بتسليمه، فإذا كانت العين المؤجرة شيئا معيناً بالذات وجب عليه تسليم ما اتفق عليه بعينه، أما إذا كانت شيئا معيناً بالنوع فقط التزم بتسليم عين من النوع المبين في العقد وبنفس درجة الجودة، أما في حال إغفال الطرفان التعرض إلى درجة جودة الشيء التزم المؤجر بتسليم شيء من صنف متوسط تطبيقاً للقاعدة العامة في الفقرة الثانية من المادة 94 من القانون المدني.¹³

ذكرنا أن المادة 478 من القانون المدني قد أحالتنا في شأن تسليم العين المؤجرة إلى الأحكام الخاصة بتسليم المبيع، وبالرجوع إلى هذه الأخيرة نجد المادة 365 من القانون المدني تنص على أنه: "إذا عين في عقد البيع مقدار المبيع كان البائع مسؤولاً عما نقص منه بحسب ما يقضي به العرف غير أنه لا يجوز للمشتري أن يطلب فسخ العقد لنقص في البيع"¹⁴ إلا إذا أثبت أن النقص يبلغ من الأهمية درجة لو كان يعلمها المشتري لما أتم البيع.

وبالعكس إذا تبين أن قدر الشيء المبيع يزيد على ما ذكر بالعقد، وكان الثمن مقدرا بحسب الوحدة وجب على المشتري إذا كان المبيع غير قابل للتقسيم أن يدفع ثمنا زائدا¹⁵ إلا إذا كانت الزيادة فاحشة ففي هذه الحالة يجوز له أن يطلب فسخ العقد كل هذا ما لم يوجد اتفاق يخالفه".

تطبيقا لهذا النص فإنه إذا تضمن العقد تعيينا للعين المؤجرة ومقدارها التزم المؤجر بتسليمها مع ضمانه لمقدارها، وإذا كان الشيء المؤجر معينا بالمقدار التزم المؤجر بتسليم المقدار المتفق عليه، أما عن حالتي النقص أو الزيادة في هذا المقدار فنوضحها فيما يلي:

أ. حالة النقص في العين المؤجرة:

طبقا للفقرة الأولى من المادة 365 المذكورة آنفا إذا اتفق الطرفان في عقد الإيجار على مقدار العين المؤجرة فإن المؤجر ملزم بتسليم المقدار المذكور في العقد، فإذا تبين في الواقع وجود نقص في المقدار سُئِلَ عنه المؤجر إلا إذا كان هذا النقص تافها بحيث يجري العرف على التسامح فيه، أما إذا كان النقص في مقدار العين كبيرا ولم تجر العادة أو العرف على التسامح فيه جاز للمستأجر أن يطالب بإنقاص بدل الإيجار، كما يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا كان النقص في المقدار يبلغ درجة كبيرة من الأهمية،¹⁶ دون أن يكون له الحق في طلب تكملة العين المعينة بذاتها إلى القدر المذكور في العقد.¹⁷

ب. حالة الزيادة في العين المؤجرة:

طبقا للفقرة الثانية من المادة 365 السالفة الذكر إذا اتضح وجود زيادة في العين المؤجرة عما هو متفق عليه في عقد الإيجار فإنه يجب العمل بالاتفاق، فإن لم يوجد اتفاق وجب العمل بالعرف، أما إذا لم يكن هناك عرف للمسألة وجب التمييز بين أمرين:

الأمر الأول: إذا كان بدل الإيجار مقدر بحسب الوحدة، مثلا 500 دينار للمتر المربع وكانت العين المؤجرة قابلة للتقسيم، فإن الزيادة في مقدار العين لا تدخل في الإيجار ويستردها المؤجر، أما إذا كانت العين لا تقبل التقسيم كحديقة فواكه مثلا فيجب على المستأجر تكملة بدل الإيجار، أما إذا بلغت الزيادة درجة من الجسامة بحيث لو علم بها المستأجر لما أبرم العقد، ففي هذه الحالة يكون للمستأجر الحق في طلب فسخ الإيجار.

الأمر الثاني: إذا كان بدل الإيجار مقدر جملة واحدة، فليس للمؤجر عندئذ الرجوع على المستأجر للمطالبة بالزيادة فيه سواء أكانت العين المؤجرة تقبل التقسيم أم لا، وفي هذه الحالة يحق للمستأجر الانتفاع بالقدر الزائد دون أن يلتزم بدفع مقابلا عنه.¹⁸

وتطبيقا للمادة 366 من القانون المدني¹⁹ فإن الدعاوى المترتبة عن النقص أو الزيادة في مقدار العين المؤجرة تسقط بمرور سنة واحدة تسري من يوم التسليم الفعلي للعين المؤجرة إذا كانت هذه الأخيرة معينة بذاتها، وحكمة المشرع من جعل مدة تقادمها قصيرة "سنة واحدة" هي العمل على استقرار المعاملات.²⁰

إذا كانت العين المؤجرة شيئا معيناً بالذات ولم يسلمها المؤجر بأكملها، فإن حق المستأجر في المطالبة بالجزء الباقي لا يسقط إلا بمضي 15 سنة طبقا للقواعد العامة في المادة 149 من القانون المدني،²¹ أما إذا كانت العين شيئا معيناً بالنوع، فإن الدعاوى الناشئة عن النقص أو الزيادة في مقدارها تخضع في تقادمها للقواعد العامة فتسقط دعوى المستأجر الرامية إلى المطالبة بالقدر الناقص بمضي 15 سنة، أما دعوى المؤجر المطالبة برد القدر الزائد فهي دعوى استرداد ما دفع بغير حق، وتسقط بمضي 10 سنوات من التاريخ الذي يعلم فيه المؤجر بأنه

سلم للمستأجر مقداراً يزيد عما اتفق عليه الطرفان، أو بمضي 15 سنة من يوم التسليم.²²

ثانياً: تسليم ملحقات العين المؤجرة

لا يقتصر التزام المؤجر بالتسليم على العين المؤجرة فحسب، إنما يمتد إلى ما قد تشتمل عليه من ملحقات لازمة لتحقيق الانتفاع الذي يصبو إليه المستأجر،²³ والملاحظ في هذا الشأن أن المشرع قد أسقط النص على الملحقات في المادة 476 المعدلة مما يجعلنا نتساءل عن السبب الذي جعله يقوم بهذا الإسقاط؟

لقد أراد المشرع من وراء هذا الإسقاط تفادي تكرار النص على الملحقات طالما أحال مسألة تسليم العين المؤجرة إلى النصوص المنظمة لتسليم الشيء المبيع وفقاً للمادة 478 المعدلة، وليس رغبةً منه في عدم اعتبار الملحقات مما يسري عليه التسليم، غير أن ذلك لا يعني أن ملحقات العين المؤجرة هي نفسها ملحقات المبيع نظراً للاختلاف الموجود بين العقدين من حيث الطبيعة والخصائص.

يُعد تنفيذ المؤجر لالتزامه بالتسليم ناقصاً ما لم يشتمل على الملحقات، والتي يقصد بها "كل ما هو مستقل عن الشيء لكنه أعد بصفة دائمة ليكون تابعا له وملحقاً به"، وتتحدد ملحقات العين المؤجرة تبعا لطبيعة هذه الأخيرة، كاعتبار الفناء أو الحديقة أو المستودع من ملحقات المنزل المؤجر، كما يعتبر من ملحقات العين المؤجرة كل ما يلزم للانتفاع بها كحق الارتفاق... الخ، ونظراً لتنوع الأشياء المؤجرة فإنه من الصعوبة بمكان حصر كل ما يعتبر من ملحقاتها، كما يمكن تحديد ما يعتبر من الملحقات وما لا يعتبر منها بالاتفاق بين المؤجر والمستأجر، وفي جميع الحالات يجب أن يُبين في عقد الإيجار طبيعته هذه الملحقات.²⁴

المطلب الثاني: الحالة التي يجب أن يتم عليها التسليم

تنص الفقرة الأولى من المادة 476 من القانون المدني على وجوب تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها، ولإثبات حالة العين عند التسليم استحدثت المشرع بموجب التعديل إجراء جديداً يتمثل في تحرير محضر التسليم أو البيان الوصفي في الفقرتين الثانية والثالثة، ونتطرق فيما يلي إلى تسليم العين المؤجرة في حالة تصلح للاستعمال المعد لها (أولاً)، ثم نعرض إلى تحرير محضر التسليم أو البيان الوصفي (ثانياً).

أولاً: تسليم العين المؤجرة في حالة تصلح للاستعمال المعد لها

طبقاً للفقرة الأولى من المادة 476 السالفة الذكر يلتزم المؤجر بأن يسلم العين المؤجرة في حالة تصلح للاستعمال المعد لها وفقاً لاتفاق الطرفين حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بها، فإذا اتفقا مثلاً على أن البناية تؤجر لاستعمالها كسكن التزم المؤجر بتسليمها في حالة تصلح لهذا الغرض بأن تكون أبوابها ونوافذها سليمة وجدرانها نظيفة ومفاتيحها كاملة... الخ.²⁵

وإذا افترض أن العين المؤجرة لم تكن صالحة للاستعمال الذي أعدت له، وجب على المؤجر قبل التسليم أن يجعلها صالحة لذلك بأن يقوم بالترميمات التي يتطلبها حسن الانتفاع بها حتى ولو كانت من قبيل الترميمات التأجيرية التي تقع على كاهل المستأجر بعد التسليم،²⁶ ومن جهة أخرى يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة خالية من جميع العوائق التي تحول دون الانتفاع بها، ومثال ذلك التزامه بإخلاء العين من حيازة شخص آخر كان حائزاً لها بصفته مستأجر سابق²⁷ أو معتصب لها أو شخص يدعي ملكيتها.

إن التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة في حالة تصلح للاستعمال المعد لها يعد حكماً مقررًا لإرادة طرفي عقد الإيجار وليس مُلزماً لهما، ومن ثم يجوز الاتفاق على مخالفته، كأن يتفقا صراحةً في العقد على إعفاء المؤجر من تسليمها في حالة

حسنة، بأن يشترط هذا الأخير على المستأجر تسليمه العين على الحالة التي كانت عليها وقت العقد أو على الحالة التي ستكون عليها أثناء بدء الانتفاع بها، كما يمكن للطرفين أن يتفقا ضمنيا على الحالة التي يجب أن تُسلم عليها العين المؤجرة، ومثال ذلك الحالة التي يكون فيها المستأجر قد تسلم العين المؤجرة في حالة غير صالحة وأقام بها مدة طويلة دون أن يطالب المؤجر بتصليحها، فعندئذ يعد المستأجر متنازلا ضمنيا عن حقه في التصليح.²⁸

ثانيا: تحرير محضر التسليم أو البيان الوصفي

إضافة إلى اشتراطه للكتابة في إبرام عقد الإيجار،²⁹ نص المشرع بموجب التعديل على أن يلحق عقد الإيجار بمحضر أو بيان وصفي يبين أن العين المؤجرة قد سُلمت في حالة صالحة للاستعمال، دون أن يشترط إفراغ هذا المحضر في شكل معين طبقا للفقرة الثانية من المادة 476 من القانون المدني التي جاء نصها كما يلي: "تتم معاينة الأماكن وجاهياً بموجب محضر أو بيان وصفي يُلحق بعقد الإيجار".

وفقا لهذا النص يمكن لطرفي عقد الإيجار أن يقوموا بتحرير محضرا بالتسليم أو بيانا وصفيا يتضمن أوصاف العين المؤجرة وملحقاتها عند التسليم من خلال جرد وحصر محتوياتها، ولهذا المحضر فائدة مزدوجة بالنسبة لكلا الطرفين،³⁰ إذ يمكن المؤجر من امتلاك الدليل الكتابي الذي يثبت قيامه بتسليم العين، كما يثبت استلام المستأجر لها ويبين مقدارها والحالة التي سُلمت عليها، وبذلك لا يستطيع المستأجر الادعاء بغير ما تضمنه هذا المحضر أو البيان الوصفي، كما يمكن المؤجر من تحديد مقدار العين وحالتها عند ردها في نهاية الإيجار.³¹

وما يؤكد على أهمية محضر التسليم بالنسبة للمستأجر نص الفقرة الثالثة من المادة 476 من القانون المدني بقولها: "غير أنه إذا تم تسليم العين المؤجرة دون

محضر أو بيان وصفي، يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس".

وفقا لهذا النص فإن غياب المحضر أو البيان الوصفي قرينة على أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة ولو أنها قرينة بسيطة تقبل إثبات العكس،³² وعليه فإن وجود هذا المحضر أو البيان الوصفي ليس إلزاميا لتمام التسليم إنما يستحسن تحريره خاصة بالنسبة للمستأجر.³³

أما بخصوص نفقات تحرير محضر التسليم أو البيان الوصفي فيتحملها المؤجر على اعتبار أن تحريره يعد عمل متمم لالتزامه بالتسليم.

بينما أنه يتعين على المؤجر تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها وفقا لاتفاق الطرفين، وخالية من جميع العوائق التي تحول دون الانتفاع بها، إلا أن هذا التسليم ينبغي أن يتم تنفيذه على وجه معين وفي ظروف محددة.

المطلب الثاني: تنفيذ الالتزام بالتسليم

سبق ورأينا أن المادة 478 من القانون المدني قد جعلت من الأحكام المنظمة للالتزام بتسليم المبيع تسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة، خاصة ما تعلق منها بزمان هذا التسليم ومكانه، وعليه نرجع في دراستنا لتنفيذ هذا الالتزام إلى الأحكام التي أوردها المشرع بخصوص تسليم المبيع، وللإحاطة بذلك نتطرق فيما يلي إلى الكيفية التي يتم وفقها تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر (أولا)، ثم نعرض إلى ظروف التسليم ونفقاته (ثانيا).

أولا: كيفية التسليم

تنص المادة 367 من القانون المدني على أنه: "يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسليما ماديا مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك، ويحصل

التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع، وقد يتم التسليم بمجرد تراضي الطرفين على البيع إذا كان المبيع موجودا تحت يد المشتري قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر لا علاقة له بالملكية".³⁴

يستفاد من هذا النص أن تسليم المبيع يكون إما تسليمًا فعليًا أو تسليمًا حكميًا، وبنفس الكيفية يتم تسليم العين المؤجرة تطبيقًا لحكم المادة 478 من القانون المدني التي تُخضع تسليم العين المؤجرة إلى الأحكام الواردة بشأن تسليم المبيع، ومن هذا المنطلق فإن تسليم العين إلى المستأجر قد يكون تسليمًا فعليًا (أ)، كما قد يكون تسليمًا حكميًا (ب).

أ: التسليم الفعلي

يتم التسليم الفعلي بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها³⁵ والانتفاع بها بدون عائق حتى ولو لم يتسلمها تسليمًا فعليًا طالما أن المؤجر قد أخبره بوضعها تحت تصرفه،³⁶ ويرتكز التسليم الفعلي على عنصرين:

العنصر الأول: وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر

يقوم المؤجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن هذا الأخير من حيازتها والانتفاع بها بدون عائق، وعليه يتطلب تمام التسليم إزالة كل عائق يحول دون انتفاع المستأجر بالعين بغض النظر عن مصدره وعمّا إذا كان هذا العائق يشكل تعرضًا قانونيًا أو ماديًا كما سنوضحه لاحقًا، فإذا كانت العين المؤجرة مشغولة بمستأجر آخر انتهت مدة انتفاعه بها أو بمغتصب لها فإن ذلك من شأنه أن يحول دون تمام عملية التسليم.³⁷

العنصر الثاني: إعلام المستأجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه

يجب على المؤجر أن يُعلم المستأجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه، فإذا قام بذلك عُمدَ موفيا بالتزامه بالتسليم حتى ولو لم يتسلمها المستأجر تسليماً مادياً،³⁸ ولا يشترط أن يتخذ هذا الإعلام شكلاً خاصاً، فقد يتم بخطاب عربي أو رسمي أو بكتاب مسجل أو غير مسجل أو شفوي، ويقع على عاتق المؤجر إثبات قيامه بالإعلام بكافة طرق الإثبات.³⁹

وباقتزان هذين العنصرين يتم التسليم الفعلي للعين المؤجرة حتى ولو لم تنتقل حيازتها فعلياً إلى المستأجر.

يتم التسليم وفقاً للكيفية التي تتفق وطبيعة العين المؤجرة، فإذا كانت منزلاً فإن التسليم يكون بإعطاء مفاتيحه للمستأجر، وإذا كانت أرضاً فيتم بالإذن للمستأجر بزراعتها، أما المنقولات فيتم تسليمها بالمناولة اليدوية إذا كانت مادية، ويتسليم السندات أو التصريح بالانتفاع إذا كانت معنوية كبراءة الاختراع.⁴⁰

ب: التسليم الحكمي (المعنوي)

يتم التسليم الحكمي للعين المؤجرة بتغيير صفة الحيازة لها،⁴¹ إذ يكفي أن يتفق طرفي عقد الإيجار على أن العين قد تم تسليمها دون أن يحصل نقل مادي لها،⁴² فالتسليم الحكمي تصرف قانوني لا يرقى إلى العمل المادي، مما يجعله يختلف عن التسليم الفعلي الذي يقوم على انتقال الحيازة المادية للعين المؤجرة،⁴³ ولقد نصت المادة 812 من القانون المدني على هذا النوع من التسليم بقولها: "يجوز نقل الحيازة دون تسليم مادي إذا استمر الحائز واضعاً يده لحساب من يخلفه في الحيازة أو استمر الخلف واضعاً يده ولكن لحساب نفسه".

ويتبين من هذا النص أن للتسليم الحكمي صورتان:

الصورة الأولى: إذا كانت العين قبل الإيجار في يد حائز لها على سبيل

العارية أو الوديعة أو الرهن الحيازي، ثم اتفق مالك هذه العين مع حائزها على أن

يؤجرها له، فإن التسليم عندئذٍ يكون قد تم بمجرد تغيير صفة الحيازة من مستعير للعين أو مودع إليه أو مرتحن إلى مستأجر لها،⁴⁴ ويعد المستأجر حائزا فعليا للعين المؤجرة بمجرد حصول هذا الاتفاق دون حاجة إلى استيلاء مادي جديد، لكن لا بد من التأكيد في الاتفاق على بقاء العين في يد حائزها بصفته مستأجرا لها لا كمستعير أو مودع لديه أو مرتحن.⁴⁵

الصورة الثانية: بعد إبرام عقد الإيجار يبقى المؤجر حائزا للعين المؤجرة ليس كمؤجر إنما كمستأجر من الباطن أو مستعير أو مودع لديه، وذلك بسبب تغيير في صفة حيازته للعين المؤجرة، فتبقى الحيازة في يده بدلا من أن ينقلها إلى المستأجر بموجب عقد الإيجار ثم يعود ويستلمها مجددا بموجب عقد إيجار فرعي أو عقد عارية أو وديعة أو عقد آخر، وفي هذه الصورة لا بد من الاتفاق بين المتعاقدين على أن حيازة المؤجر للعين يعد تسليمها لها إلى المستأجر ثم إعادة حيازتها بموجب العقد الجديد الذي يلي عقد الإيجار.⁴⁶

ثانيا: ظروف التسليم ونفقاته

رأينا أن المادة 478 من القانون المدني قد أحالت مسألة تسليم العين المؤجرة إلى الأحكام الواردة بشأن تسليم المبيع، إلا أنه بالرجوع إلى هذه الأخيرة لم نجد فيها ما ينظم ظروف تسليم المبيع ونفقاته، لذا تعين الرجوع إلى القواعد العامة في الوفاء بالتزام، ونتطرق إلى ظروف التسليم (أ)، ثم نعرض إلى نفقاته (ب).

أ: ظروف التسليم

يُقصد بظروف التسليم في هذا الصدد زمان تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر (1) ومكانه (2).

1. زمان التسليم:

إذا وجد اتفاق بين طرفي عقد الإيجار يعين الوقت الذي يتم فيه تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر عند هذا الوقت وقتا للتسليم، أما إذا أغفلا تعيينه التزم

المؤجر بالتسليم مباشرة عقب إبرام العقد طبقا للقاعدة العامة في الفقرة الأولى من المادة 281 من القانون المدني التي جاء فيها ما يلي: "يجب أن يتم الوفاء فور ترتيب الالتزام نهائيا في ذمة المدين، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك". هذا وقد يُفهم ضمنيا من عدم تعيين المتعاقدين صراحة لوقت التسليم أنهما أحالا تحديده على العرف بالنظر إلى دوره البارز في ذلك، غير أن تحديد العرف لوقت التسليم يختلف باختلاف طبيعة العين المؤجرة، فإذا كانت مسكنا فإن العرف يقضي ببدء إيجارها مطلع الشهر، وإذا كانت أرضا زراعية فيبدأ من السنة الزراعية المحددة بشهر سبتمبر، أما إذا تخلف العرف في تحديد وقت التسليم فإنه يتم فور انعقاد الإيجار.⁴⁷

من جهة أخرى لا مانع من منح المؤجر مهلة معقولة حتى يقوم بالتسليم متى اقتضت ظروف العقد أو طبيعة العين المؤجرة ذلك، فيتم تأخير العملية إلى وقت آخر خاصة إذا كانت هذه العين من الأشياء المعينة بالنوع ولم تكن بحوزة المؤجر عند التعاقد، وأنه سيحصل عليها لاحقا، كما قد يقتضي العرف منح هذه المهلة،⁴⁸ كتأجيل تسليم السيارة المؤجرة إلى حين الانتهاء من القيام بأعمال الصيانة والمراقبة التقنية التي تخضع لها قبل إعادة تأجيرها مجددا.

في المقابل وعملا بالمادة 390 من القانون المدني⁴⁹ الواردة بشأن حبس المبيع، فإنه متى اشترط المؤجر التعجيل بدفع بدل الإيجار المستحق حق له أن يجبس العين المؤجرة، ويمتنع عن تسليمها إلى حين قبضه لهذا البدل حتى ولو قدم المستأجر رهنا أو كفالة، لأن الرهن أو الكفالة لا يعوضان بأي حال من الأحوال استيفاء المؤجر للبدل.⁵⁰

كما يحق للمؤجر أن يجبس العين المؤجرة حتى لو لم يجل الأجل الذي اشترطه للوفاء ببدل الإيجار متى سقط حق المستأجر في الأجل،⁵¹ أي بشهر إفلاسه أو إضعافه للتأمينات التي قدمها للمؤجر أو نكوله عن وعده بتقديمها،⁵²

غير أنه في هذه الحالة إذا قدم المستأجر رهنا أو كفالة كتأمين لوفائه ببدل الإيجار عند حلول أجله جاز له أن يطالب بالتسليم، لأن حق المؤجر في الحبس يسقط عندئذٍ.

2. مكان التسليم.

تنص المادة 282 من القانون المدني على أنه: "إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك. أما في الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء، أو في المكان الذي يوجد فيه مركز مؤسسته إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه المؤسسة".

انطلاقاً من القاعدة العامة الواردة في هذا النص فإن تسليم العين المؤجرة يتم في المكان الذي وقع عليه الاتفاق بين الطرفين على أن يكون مكاناً للتسليم، فإذا وجدت العين في مكان آخر التزم المؤجر بنقلها إلى المكان المتفق عليه.⁵³ وإذا لم يتفق طرفي عقد الإيجار على مكان محدد لتسليم العين المؤجرة وجب التفرقة بين ما إذا كانت العين المؤجرة شيئاً معيناً بالذات أم شيئاً معيناً بالنوع، فإذا كانت شيئاً معيناً بالذات فإن تسليمها يكون في المكان الذي وجدت فيه عند التعاقد، أما إذا كانت شيئاً معيناً بالنوع فإن تسليمها يكون في موطن المؤجر أو في مركز مؤسسته إذا كان الإيجار المبرم بين الطرفين عمل يتعلق بهذه المؤسسة،⁵⁴ أما فيما يتعلق بتأجير شيء واجب التصدير⁵⁵ فإن مكان وصوله يعد مكاناً للتسليم ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك، كالاتفاق مثلاً على أن يكون مكان الشحن مكاناً للتسليم.⁵⁶

ب: نفقات التسليم.

لم يتطرق القانون المدني ضمن النصوص المنظمة لعقدي البيع أو الإيجار إلى من يتحمل نفقات التسليم، لذا يتعين الرجوع في بيان ذلك إلى القواعد العامة

في المادة 283 من القانون المدني التي تنص على أنه: "تكون نفقات الوفاء على المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك".

يتضح من النص أن تحديد الملتزم بنفقات التسليم يكون باتفاق طرفي عقد الإيجار، فإذا لم يكن هناك اتفاق حول المسألة وجب عليهما الرجوع إلى العرف السائد المنظم لها، فإن لم يوجد اتفاق أو عرف يبين الملتزم بهذه النفقات، فإن المؤجر هو من يتحملها باعتباره مدينا بالتسليم،⁵⁷ وتتضمن هذه النفقات كل ما يلزم لوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر وإعلامه بذلك، ومن أمثلتها نفقات نقل العين إلى مكان التسليم، ونفقات قياس الأرض إذا كانت بحاجة لذلك، ونفقات إرسال مفاتيح الشقة المؤجرة... إلخ.⁵⁸

من جانب آخر يتحمل المستأجر نفقات تسلمه للعين المؤجرة، لأن هذا التسلم واجب يقع على عاتقه، والمثال على ذلك نفقات تنقله إلى مكان التسليم.⁵⁹

إذا لم يراع المؤجر في تنفيذه لالتزامه بالتسليم الكيفية التي بينها المشرع من حيث وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر وتمكينه من حيازتها والانتفاع بها، أو إذا لم يتقيد بزمان هذا التسليم أو مكانه فإنه يتعرض للجزاءات القانونية.

المطلب الثالث: جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم

تنص المادة 477 من القانون المدني على أنه: "إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للاستعمال الذي أجزت من أجله أو طراً على هذا الاستعمال نقص معتبر جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار، أو إنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا اقتضى الأمر ذلك".⁶⁰

تطرق هذا النص إلى الجزاءات المترتبة عن إخلال المؤجر بالتزامه بتسليم العين المؤجرة من حيث الحالة التي يجب أن تكون عليها هذه الأخيرة، وبما أن

النص يعد تطبيقا للقواعد العامة فإن حكمه يسري أيضا على إخلال المؤجر بالتسليم بسبب التأخير فيه أو الامتناع عنه.⁶¹

يلاحظ أن التعديل الذي طرأ على هذا النص يعد تعديلا ثانويا، لأنه لم يمس بجوهر الموضوع إذ لم يغير من الجزاءات المترتبة على إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم، لكن استبدل بعض المصطلحات كاستبدال عبارة "صالحة للانتفاع" بعبارة "صالحة للاستعمال" تماشيا مع تعديله للمادة 476 على اعتبار أن مصطلح الانتفاع أوسع نطاقا من مصطلح الاستعمال، لكونه ينطلق من فكرة تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة على النحو الذي رأيناه سابقا.

إذن يترتب عن إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم توقيع الجزاءات القانونية عليه، والمتمثلة في حق المستأجر في طلب التنفيذ العيني أو إنقاص بدل الإيجار (أولا)، وحقه في فسخ العقد مع التعويض (ثانيا).

أولا: التنفيذ العيني أو إنقاص بدل الإيجار

يعد المؤجر مخلا بالتزامه بالتسليم في حال امتناعه عن تسليم العين المؤجرة على النحو السابق بيانه أو تأخر في ذلك، أو سلمها في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أجزت من أجله، وفي هذه الحالات يكون للمستأجر الحق في طلب التنفيذ العيني (أ)، أو إنقاص بدل الإيجار (ب).

أ: التنفيذ العيني

إذا امتنع المؤجر عن تنفيذ التزامه بالتسليم أو قام بتنفيذه تنفيذا معيبا، فإنه عملا بالفقرة الأولى من المادة 119 من القانون المدني⁶² يجوز للمستأجر أن يطالب بالتنفيذ العيني للالتزام بالتسليم بشرط أن يكون ذلك ممكنا وأن لا يكون فيه إرهاب للمؤجر،⁶³ ويتم التنفيذ العيني بإجبار هذا الأخير على التسليم بعد الحصول على حكم قضائي يقضي بذلك.⁶⁴

ويكون تسليم العين المؤجرة معييا إذا لم يحصل في الزمان والمكان المحددين لذلك، أو تم التسليم بشكل جزئي أو بدون الملحقات، كما يعد التسليم معييا إذا لم يتم المؤجر بإجراء الترميمات التي تجعل العين المؤجرة صالحة للاستعمال الذي أجرت من أجله، أو إذا وُجد فيها عائق من شأنه أن يمنع المستأجر من الانتفاع بها انتفاعا كاملا، فيكون معييا كل تسليم للعين لا يحقق الانتفاع الكامل بها،⁶⁵ ففي هذه الحالات يجوز للمستأجر بعد اعداد المؤجر أن يطالبه بتسليمه العين المؤجرة تسليما صحيحا، وذلك بالالتجاء إلى القضاء المستعجل إذا كان يخشى من ضياع الوقت.⁶⁶

ب: إنقاص بدل الإيجار

تعرضت المادة 477 من القانون المدني إلى حق المستأجر في طلب إنقاص البدل متى سُلمت العين في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أجرت من أجله، أو طرأ على هذا الاستعمال نقص معتبر لأن البدل يعد مقابلا للانتفاع بها.

إذا أدى التأخر في تسليم العين المؤجرة إلى حرمان المستأجر من استعمالها، جاز لهذا الأخير أن يطلب إعفاؤه من بدل الإيجار كاملا عن فترة حرمانه من هذا الاستعمال خاصة إذا لم يرى مبررا لطلب الفسخ،⁶⁷ وقد يرى المستأجر أن مصلحته تقتضي الاستمرار في الانتفاع بالعين على الحالة التي تسلمها عليها رغم النقص المعتبر في استعمالها، وعندئذ يحق له أن يطلب إنقاص بدل الإيجار الذي يلتزم به بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين، كما يجوز له أيضا أن يجس من البدل ما يقابل هذا النقص دون حاجة إلى إعدار المؤجر.⁶⁸

ولا يجوز للمستأجر أن يجمع بين طلب إنقاص بدل الإيجار وبين طلب الفسخ، غير أنه إذا طلب الإنقاص في البدل فإن ذلك لا يحول دون تمكنه من طلب الفسخ بعدها متى تأكد من استحالة انتفاعه بالعين المؤجرة استحالة كلية،

ومن جانب آخر يحق للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني مع إنقاص بدل الإيجار عن الفترة الزمنية التي انقضت⁶⁹.

ثانيا: فسخ العقد والتعويض

إذا أحل المؤجر بالتزامه بالتسليم فإنه طبقا للمادة 477 المذكورة آنفا يجوز للمستأجر فضلا عن حقه في طلب إنقاص بدل الإيجار أن يطالب بالفسخ (1)، مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا اقتضى الأمر ذلك (2).

1: فسخ العقد

إذا قام المؤجر بتسليم العين المؤجرة في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أجزت من أجله أو تأخر في تسليمها، حق للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار حتى ولو كان عدم التسليم أو التأخر فيه يرجع إلى سبب أجنبي عن المؤجر.⁷⁰

وتطبيقا للقاعدة العامة في الفقرة الثانية من المادة 119 من القانون المدني⁷¹ فإن القاضي غير ملزم بالاستجابة لطلب المستأجر بالفسخ إذا كان ما لم يوف به المؤجر قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام ككل، ومثال ذلك إذا تأخر المؤجر في تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر تأخرا بسيطا لم يؤثر سلبا على استعمال هذا الأخير لها وانتفاعه بها،⁷² كما يمكن للقاضي طبقا لهذه المادة أن يمنح للمؤجر أجلا لتنفيذ التزامه بالتسليم.

أما إذا استغرق تأخر المؤجر في التسليم وقتا طويلا ما أدى إلى تفويت فرصة استعمال المستأجر للعين المؤجرة على النحو المقصود بالعقد، جاز للقاضي عندئذ أن يستجيب لطلب الفسخ حتى لو كان سبب هذا التأخير أجنبيا عن المؤجر، ومثال ذلك كمن استأجر منزلا على الشاطئ لقضاء الصيف ولم يسلمه له المؤجر إلا بعد انقضاء الفصل.⁷³

إن استجابة القاضي لطلب الفسخ يخضع لسلطته التقديرية المطلقة،⁷⁴ والملاحظ أن المشرع قد ألغى الفقرة الثانية من المادة 477 بموجب التعديل، أي أسقط الاستثناء الذي تضمنته هذه الفقرة قبل إلغائها⁷⁵ وهو إجبارية الحكم بالفسخ بالنسبة إلى القاضي إذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم، حتى ولو كان هذا الأخير قد تنازل عن حقه في الفسخ.

2: التعويض

سواء طالب المستأجر بإنقاص بدل الإيجار أو بالفسخ، يحق له أيضاً أن يطالب المؤجر بالتعويض عن كل ضرر لحق به بسبب إخلاله بالتزامه بتسليم العين المؤجرة شريطة أن لا يكون هذا الإخلال راجعاً إلى سبب أجنبي،⁷⁶ أما إذا أثبت المؤجر السبب الأجنبي فلا يحق للمستأجر عندئذ أن يطالب بالتعويض، ومثاله انقطاع المواصلات بسبب حرب أو فيضان،⁷⁷ كما يُحكّم على المؤجر بالتعويض إذا استحال عليه تنفيذ التزامه بالتسليم تنفيذاً عينياً وفقاً للقاعدة العامة في المادة 176 من القانون المدني.⁷⁸

يشمل التعويض طبقاً للقاعدة العامة في الفقرة الأولى من المادة 182 من القانون المدني⁷⁹ كل ما لحق المستأجر من خسارة وما فاتته من كسب بسبب إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم، وفي ذلك يجب أن يعادل التعويض المستحق للمستأجر حجم الضرر اللاحق به،⁸⁰ كما يقتصر التعويض وفقاً للفقرة الثانية من نفس المادة⁸¹ على الضرر المتوقع عادة عند التعاقد إلا إذا كان إخلال المؤجر بالتزامه يرجع إلى ارتكاب هذا الأخير غشاً أو خطأً جسيماً، وحتى يستحق التعويض يجب على المستأجر أن يقوم بإعذار المؤجر وفقاً للمادة 179 من القانون المدني،⁸² ويعفى من توجيه هذا الإعذار في الحالات الواردة في المادة 181 من نفس القانون.

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 الاختلالات بشأن الالتزامات المفروضة على كل منهما، ومنها الالتزام بالتسليم الذي يثير بعض الإشكالات، وسعيًا من المشرع إلى تحقيق نوع 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، ومن خلال معالجتنا للموضوع نخلص إلى بعض الاستنتاجات ونقدم بعض الاقتراحات.

* بالنسبة للاستنتاجات:

- يتحمل المؤجر التزاماً أساسياً يتمثل في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ويتفرع عن هذا الالتزام مجموعة من الالتزامات أولها الالتزام بتسليم هذه العين وملحقاتها، إلا أن إسقاط المشرع للملحقات بموجب التعديل لا يعني أن التسليم لا يسري عليها إنما هدفه من وراء ذلك هو تجنب التكرار طالما أحال عملية تسليم العين المؤجرة إلى النصوص المنظمة لتسليم المبيع.
- استحدث المشرع بعد التعديل إجراءً جديداً يتمثل في تحرير محضر بالتسليم أو بيان وصفي يتضمن حالة العين المؤجرة عند تسليمها، وهذا إن دلّ على شيء إنما يدل على أن المشرع قد حرص على أهمية إثبات حالة العين سواء بالنسبة للمؤجر أو للمستأجر تفادياً للمنازعات التي تنور عادة بهذا الخصوص.
- بالنسبة لجزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم فإن التعديل كان غير جوهري لأن المشرع لم يغير في أصل الموضوع، إنما استبدل بعض المصطلحات كاستعماله لمصطلح "الاستعمال" بدل "الانتفاع" لأن مصطلح "الانتفاع" يُعد أكثر اتساعاً وينطوي على أكثر من التزام.

* بالنسبة للاقتراحات:

- بدايةً يُلاحظ أن التعديل قد ركز على استبدال المصطلحات والعبارات، وإن كان مهماً في أحيان كثيرة إلا أنه في بعض الأحيان كان هذا الاستبدال بلا جدوى، لذا نقترح لو يتم التركيز أكثر على جوهر الموضوع خدمة لمصالح المتعاقدين وعملا على استقرار العلاقة الإيجارية.
- نظرا للاختلاف الموجود بين عقدي البيع والإيجار من حيث الطبيعة والخصائص يا حبذا لو أن يلغي المشرع الإحالة على النصوص المنظمة لتسليم المبيع، وأن يفرد لتسليم العين المؤجرة نصوصا خاصة بها.

قائمة المراجع:

أ- المراجع باللغة العربية:

- 1) هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة له (ق 05/07)، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- 2) د. مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام الإيجار، ط1، د.د.ن، مصر، 2002.
- 3) دربال عبد الرزاق، الوجيز في أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، د.ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة الجزائر، 2004.
- 4) ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 5) د. عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، ط2، البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان الأردن، 2011.
- 6) زهدي يكن، شرح قانون الموجبات والعقود، عقد الإيجار، ج9، د.ط، دار الثقافة، لبنان، د.س.ن.
- 7) د. محمدي فريدة، محاضرات في عقد الإيجار وفقا للقانون 05/07، أقيمت على طلبة السنة الثالثة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2009/2008.
- 8) د. محمدي فريدة زواوي، الحياة والتقاعد المكسب، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، 2000.
- 9) جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في عقد الإيجار، د.ط، منشورات زين الحقوقية، بيروت لبنان، 2013.
- 10) د. أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، ط3، د.د.ن، مصر، 2013.

- 11) مجدي أحمد عزام، أوجه الفسخ والإخلاء في عقد الإيجار الخاضع للقانون المدني، ط3، دار أفاق العلم للنشر والتوزيع، مصر، 2010.
- 12) د. محمد حسين منصور، شرح العقود المسماة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2010.
- 13) د. عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، ج1، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2000.
- 14) د. رمضان محمد أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني، العقود المسماة، (البيع، المقايضة، الإيجار، التأمين)، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2010.
- 15) د. محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، ط2، (البيع، التأمين "الضمان"، الإيجار)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2013.
- 16) د. سمير تناغو، عقد الإيجار، طبعة جديدة، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2008.
- 17) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، د.ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، د.س.ن.
- 18) د. عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2004.
- 19) عمر علي الشامسي، فسخ العقد، المركز القومي للإصدارات القانونية، مصر، 2010.
- 20) د. سي يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، تيزي وزو الجزائر، 2008.
- 21) د. أسعد دياب، القانون المدني، العقود المسماة (البيع، الإيجار، الوكالة)، ج1، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2007.
- 22) د. نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة الإيجار، د.ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003.
- 23) د. علي علي سليمان، ضرورة إعادة النظر في القانون المدني، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.
- 24) هشام حسن المحلاوي، عقد الإيجار بين التقييد والإطلاق، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة طنطا، د.س.ن.
- 25) القانون رقم 05/07 المؤرخ في 05/13 / 2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.
- 26) الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

ثانيا : المراجع باللغة الأجنبية.

1) Alain Bénabent, droit civil, les contrats spéciaux civils et commerciaux, 7 édition montchrestien, 2006.

- ¹ . هشام حسن المحلاوي، عقد الإيجار بين التقييد والإطلاق في قوانين إيجار الأماكن، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة طنطا، مصر، د.س.ن، ص16.
- ² . د. محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، (البيع، التأمين"الضمان"، الإيجار)، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2013، ص805.
- ³ . هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة له (ق05/07)، ط1، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص91.
- ⁴ . د. عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار، د.ط، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2004، ص118.
- ⁵ - BENABENT, A, Droit civil, les contrats spéciaux civils et commerciaux, 7 édition montchrestien, 2006, p247.
- ⁶ . ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص46.
- ⁷ . د. محمدي فريدة، عقد الإيجار وفقا للقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن تعديل القانون المدني، محاضرات أقيمت على طلبة السنة الثالثة، كلية الحقوق جامعة الجزائر1، 2009/2008، ص50.
- ⁸ . كان نص المادة قبل التعديل كما يلي: "يلتزم المؤجر أن يسلم العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح للانتفاع المعد لها تبعا للاتفاق الوارد بين الطرفين أو حسب طبيعة العين".
- ⁹ . كان نص المادة قبل التعديل كما يلي: "يجري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يجري على تسليم العين المبيعة من أحكام على الأخص فيما يتعلق منها بزمان ومكان تسليم الشيء المؤجر وتحديد ملحقاته"
- ¹⁰ . د. محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص807.
- ¹¹ . د. نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار، د.ط، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2003، ص378.
- . التجديد "عبارة عن اتفاق يتم من خلاله استبدال دين جديد بدين قديم بتغيير في أحد العناصر المكونة للدين، وعلى هذا يقع التجديد إما بتغيير أطراف العقد أو محله أو سببه". (راجع: دربال عبد الرزاق، الوجيز في أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، د.ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة الجزائر، 2004، ص91).
- ¹² . د. عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص120.
- ¹³ . تنص هذه الفقرة على أنه: "ويكفي أن يكون المحل معينا بنوعه فقط إذا تضمن العقد ما يستطاع به تعيين مقداره، وإذا لم يتفق المتعاقدان على درجة الشيء، من حيث جودته ولم يمكن تبين ذلك من العرف أو من أي ظرف آخر، التزم المدين بتسليم شيء من صنف متوسط".

- ¹⁴ . لقد وردت في نص المادة عبارة "أن يطلب فسخ العقد لنقص في البيع" غير أن الصحيح هو "أن يطلب فسخ العقد لنقص في المبيع".
- ¹⁵ . أي يكمل الثمن المذكور في العقد بثمن الوحدات الزائدة إذا كانت الزيادة غير فاحشة (انظر انتقاد الدكتور علي علي سليمان للعبارة الواردة في النص في مرجعه ضرورة إعادة النظر في القانون المدني، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص41).
- ¹⁶ . د. عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص120، 121.
- ¹⁷ . د. محمد حستين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص114.
- ¹⁸ . عكاكة فاطمة الزهراء، التزامات المؤجر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2002، ص14. د. محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص811.
- ¹⁹ . تنص هذه المادة على أنه: "إذا وجد في قدر المبيع نقص أو زيادة فإن حق المشتري في طلب إنقاص الثمن، أو فسخ العقد وحق البائع في طلب تكملة الثمن يسقطان بالتقادم بعد مضي سنة من وقت تسليم المبيع تسليمًا فعليًا".
- ²⁰ . سي يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع، د.ط، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، تيزي وزو الجزائر، 2008، ص159.
- ²¹ . عكاكة فاطمة الزهراء، المرجع نفسه، ص16.
- ²² . تنص المادة 149 من القانون المدني على أنه: "تسقط دعوى استرداد ما دفع بغير حق بانقضاء عشر(10) سنوات من اليوم الذي يعلم فيه من دفع غير المستحق بحقه في الإسترداد وتسقط الدعوى في جميع الأحوال بانقضاء خمسة عشر(15) سنة، من اليوم الذي ينشأ فيه هذا الحق".
- ²³ . ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص46.
- ²⁴ . هلال شعوة، المرجع السابق، ص93، 94. ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص46.
- ²⁵ . زهدي يكن، شرح قانون الموجبات والعقود، عقد الإيجار، د.ط، ج9، دار الثقافة، بيروت لبنان، ص121.
- ²⁶ . د. محمدي فريدة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص52.
- ²⁷ . د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، د.ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، د.س.ن، ص225.
- ²⁸ . د. عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص128. د. عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، د.ط، ج 1، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2000، ص229 230.
- ²⁹ . راجع المادة 467 مكرر من القانون المدني.

- ³⁰. هلال شعوة، المرجع السابق، ص96.
- ³¹. د. عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص133.
- ³². هلال شعوة، المرجع نفسه، ص96.
- ³³. د. محمدي فريدة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص51.
- ³⁴. يلاحظ أن صياغة الفقرة يعتبرها عيب في عبارة: "ما دام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك" لذا يراعي من المشرع حذف مصطلح "بذلك".
- ³⁵. الحيازة هي "سلطة فعلية يمارسها شخص على شيء يستأثر به، ويقوم عليه بأفعال مادية تظهره بمظهر صاحب حق ملكية أو حق عيني آخر على هذا الشيء". (راجع: د. محمدي فريدة زواوي، الحيازة والتقدم المكسب، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص07)
- ³⁶. د. رمضان محمد أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني، ط1، العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2010، ص819.
- ³⁷. د. مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام الإيجار، ط1، د.دن، مصر، 2002، ص213.
- ³⁸. هلال شعوة، المرجع السابق، ص99.
- ³⁹. د. عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص131.
- ⁴⁰. د. أسعد دياب، القانون المدني، العقود المسماة، ج1 (البيع، الإيجار، الوكالة)، د.ط، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2007، ص464.
- ⁴¹. د. محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص820.
- ⁴². د. جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في عقد الإيجار، د.ط، منشورات زين الحقوقية، بيروت لبنان، 2013، ص63.
- ⁴³. د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص230.
- ⁴⁴. زهدي يكن، المرجع السابق، ص124.
- ⁴⁵. د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع نفسه، ص230.
- ⁴⁶. د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص230، 231.
- ⁴⁷. د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع نفسه، ص232، د. عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص135.
- ⁴⁸. د. محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص822-823.
- ⁴⁹. تنص هذه المادة على أنه: "إذا كان تعجيل الثمن كله أو بعضه مستحق الدفع في الحال جاز للبائع أن يمسك المبيع إلى أن يقبض الثمن المستحق، ولو قدم له المشتري رهنا أو كفالة هذا ما لم يمنحه البائع أجلا بعد انعقاد البيع...".
- ⁵⁰. د. رمضان محمد أبو السعود، المرجع السابق، ص823.824.

- ⁵¹. د. عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص136.
- ⁵². انظر المادة 211 من القانون المدني.
- ⁵³. د. رمضان محمد أبو السعود، المرجع السابق، ص824.
- ⁵⁴. هلال شعوة، المرجع السابق، ص102.
- ⁵⁵. الشيء الواجب التصدير "هو الشيء الذي يجب نقله من مكان وجوده إلى مكان وجود المستأجر أو موطنه". (راجع في ذلك هلال شعوة، المرجع السابق، ص102).
- . تنص المادة 368 من القانون المدني على أنه: "إذا وجب تصدير المبيع إلى المشتري فلا يتم التسليم إلا إذا وصل إليه ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك"
- ⁵⁶. د. محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص822.
- ⁵⁷. د. عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص138.
- ⁵⁸. د. رمضان محمد أبو السعود، المرجع السابق، ص825.
- ⁵⁹. د. سمير تناغو، عقد الإيجار، طبعة جديدة، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2008، ص131.
- ⁶⁰. كان نص الفقرة 1 من المادة 477 قبل التعديل كما يلي: "إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أجرت من أجله أو طرأ على هذا الانتفاع نقص كبير جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال".
- ⁶¹. د. عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص139.
- . إذا كان عدم تسليم العين المؤجرة يرجع إلى هلاكها بسبب قوة القاهرة فإن عقد الإيجار يفسخ بسبب استحالة وفاء المؤجر بالتزامه، ولا يجوز للمستأجر عندئذ أن يطالب بالتعويض إلا إذا كان الهلاك يرجع للمؤجر. (راجع د. محمدي فريدة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص53).
- ⁶². تنص هذه الفقرة على أنه: "في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك".
- ⁶³. د. عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني (البيع والإيجار)، ط2، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان الأردن، 2011، ص284.
- ⁶⁴. د. عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص142.
- ⁶⁵. هلال شعوة، المرجع السابق، ص105.
- ⁶⁶. د. أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، ط3، د.د.ن، مصر، 2013، ص155.
- ⁶⁷. د. محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص826.
- ⁶⁸. د. عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص146.

- ⁶⁹. د. عبد الحميد الشواربي، المرجع نفسه، ص146.
- ⁷⁰. د. عمر علي الشامسي، فسخ العقد، د.ط، المركز القومي للإصدارات القانونية، عابدين مصر، 2010، ص114.
- ⁷¹. تنص هذه الفقرة على أنه: "ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات".
- ⁷². د. أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص156.
- ⁷³. د. عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص145، 148.
- ⁷⁴. مجدي أحمد عزام، أوجه الفسخ والإخلاء في عقد الإيجار الخاضع للقانون المدني، ط3، دار آفاق العلم للنشر والتوزيع، مصر، 2010، ص295.
- ⁷⁵. كان نص هذه الفقرة قبل إلغائها كما يلي: "إذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد، ولو كان سبق له أن سلم في هذا الحق".
- ⁷⁶. د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص242.
- ⁷⁷. د. رمضان محمد أبو السعود، المرجع السابق، ص829.
- ⁷⁸. تنص هذه المادة على أنه: "إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه".
- ⁷⁹. تنص هذه الفقرة على أنه: "إذا لم يكن التعويض مقدرا في العقد، أو في القانون فإن القاضي هو الذي يقدره، ويشمل التعويض ما لحقه من خسارة وما فاته من كسب، بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالتزام أو للتأخر في الوفاء به، ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول".
- ⁸⁰. د. محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص827.
- ⁸¹. تنص هذه الفقرة على أنه: "غير أنه إذا كان الالتزام مصدره العقد، فلا يلتزم المدين الذي لم يرتكب غشا أو خطأ جسيما إلا بتعويض الضرر الذي كان يمكن توقعه عادة وقت التعاقد".
- ⁸². تنص هذه المادة على أنه: "لا يستحق التعويض إلا بعد إعدار المدين ما لم يوجد نص يخالف ذلك".