

## محاضرات عقد الإيجار

### طلبة السنة الثالثة، السداسي الثاني

#### الجزء 2

#### 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 أو 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<sup>1</sup>.

فإذا لم يتم المؤجر بذلك طواعية بعد إخطار المستأجر له، جاز لهذا الأخير بعد عذار المؤجر بموجب محرر غير قضائي أن يطلب فسخ الإيجار أو طلب إنقاص بدل الإيجار<sup>2</sup>، وإذا كانت هناك ترميمات مستعجلة جاز للمستأجر القيام بها دون الرجوع إلى المؤجر ولكن نفقتها تكون على هذا الأخير.

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> المادة 480 من القانون المدني.

ينبغي الإشارة إلى أن المستأجر لا يجوز له منع المؤجر من إجراء الصيانة و الإصلاحات التي تستهدف المحافظة على العين المؤجرة، وإذا كانت الصيانة أو 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 تنازلاً عن حقه في طلب الفسخ<sup>3</sup>.

يمكن القول أن المستأجر وجب عليه إخطار المؤجر بكل ضرر لحق بالعين المؤجرة وتخلفه عن ذلك يجعله مسئولاً عن كل تفاقم للضرر، وأساس ذلك أن المشرع بموجب المادة 497 مدني يوجب على المستأجر إخطار المؤجر بكل خطر يهدد الشيء المؤجر مهما كان.

ويلتزم المؤجر أيضاً بالترميم، أي إصلاح كل تلف جزئي يلحق الشيء المؤجر فإذا تلفت العين المؤجرة كلياً انفسخ الإيجار أما إذا تلفت جزئياً تعين على المؤجر إصلاح ذلك ما دام أن التلف لا يرجع إلى فعل المستأجر، أما إذا كان راجعاً 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 مادياً أو قانونياً، ومثل التعرض المادي أن يغتصب المؤجر جزءاً من العين المؤجر أو يضع مواد على الشيء المؤجر تحول بين المستأجر وانتفاعه بالشيء المؤجر، أما التعرض

<sup>3</sup> المادة 482 من القانون المدني.

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.<sup>4</sup>

يترتب على التعرض القانوني الصادر من الغير قيام التزام على عاتق المؤجر بالتدخل في الدعوى المرفوعة<sup>5</sup>، 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.<sup>6</sup>

إذا لم يتدخل المؤجر في الدعوى على الرغم من إخطاره وصدر حكم لمصلحة الغير قام التزام المؤجر بضمان الاستحقاق، أما إذا لم يتم 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 تزامم المستأجرين فإذا وجد مستأجران استمدا حقوقهما من 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<sup>7</sup>، وقد يحدث أن يوجد شخصان لهما نفس التاريخ الثابت ولا يجوز فيه أحدهما العين المؤجرة، وفي هذه الحالة سوف يدفع المستأجر المدعى عليه الدعوى المرفوعة بانعدام المصلحة نظرا لأنه لا يجوز العين وبالتالي لا مصلحة للمستأجر الآخر في رفع دعوى عليه.

<sup>4</sup> انظر: مصطفى مجدي هرجة، التزامات المؤجر المستأجر في ضوء قانون المسكن لسنة 1981، دار الفكر والقانون، الاسكندرية 1995، ص 54

<sup>5</sup> أنظر: شعوة هلال، المرجع السابق، ص 126.

<sup>6</sup> المادة 484 من القانون المدني.

<sup>7</sup> المادة 485 من القانون المدني.

أما الصورة الأخرى للتعرض القانوني فتتمثل في قيام السلطة الإدارية بعمل يؤدي إلى الحد من انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ويكون عملها هذا تطبيقاً 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 فضلاً عن ذلك طلب التعويض إذا كان المؤجر قد تسبب في هذا العمل<sup>8</sup>.

## 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 خفياً أي لا يمكن للمستأجر اكتشافه بفحص الرجل العادي، ويشترط أيضاً أن يكون مؤثراً فلا مجال لضمان العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها<sup>9</sup>، ويشترط ثالثاً أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر وقت إبرام عقد الإيجار، حيث أن علمه يجعله متنازلاً عن حقه في الضمان، ولم يشترط المشرع أن يكون العيب قديماً<sup>10</sup> ونحو ذلك إذا كان العيب غير موجود وقت التسليم ثم ظهر بعد ذلك التزم المؤجر بضمانه أيضاً، ولم يحدد المشرع مدة لرفع دعوى ضمان العيب ونحو ذلك فهي تخضع للتقادم الطويل وهو 15 سنة

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 ويبتل هذا الاتفاق إذا تعمد البائع إخفاء العيب.

## المطلب الثاني

### التزامات المستأجر

<sup>8</sup> -المادة 486 من القانون المدني.

<sup>9</sup> -المادة 488 من القانون المدني.

<sup>10</sup> أنظر: السنبوري عبد الرزاق احمد، المرجع السابق، ص 435.

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<sup>11</sup>، والذي يحدد هذا الغرض هو الاتفاق أو طبيعة الشيء المؤجر، فإذا كان هناك اتفاق على أن الشيء المؤجر يستغل للسكن لم يجوز استعماله للتجارة أو كمرقد أو فندق، ولا يجوز استعمال السيارة المؤجرة للاستعمال السياحي في دورة رياضية لسباق السيارات<sup>12</sup>.

أما إذا غاب الاتفاق فإن ذلك يطرح صعوبات في تحديد الغرض الذي أعدت له العين<sup>13</sup>، 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 كصنع 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<sup>14</sup>.

يجوز استثناء للمستأجر إحداث تغييرات إذا حصل على إذن كتابي وهنا يتعين على المؤجر تعويضه على المصاريف النافعة التي أنفقها، وثانيا يجوز للمستأجر إحداث

<sup>12</sup> Pascal PUIG, op, cit, p433

<sup>13</sup> Ibid, p433

<sup>11</sup> المادة 491 مدني

<sup>14</sup> المادة 492 مدني

تغييرات بسيطة نصت عليها المادة 493 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 شيئاً.

## الفرع الثاني

### التزام المستأجر باستعمال الشيء المؤجر بمعيار الرجل العادي

يجب على المستأجر أن يستعمل الشيء استعمالاً عادياً ويحافظ عليه بذات المعيار، فإذا كان الشيء المؤجر سيارة وجب على المستأجر ألا يسرع بها سرعة تفوق تلك التي يسير بها الرجل العادي، وإذا كان الشيء المؤجر بيتاً لم يجز تنظيفه داخلياً 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 أيضاً بالاستعمال التعسفي للعين المؤجرة، أي الاستعمال الذي يؤدي بالإخلال بهدوء الأماكن وبالإخلال المعنوي بالأماكن المؤجرة، مثل استعمال المرفقات، وأعمال العنف، وممارسة الدعارة<sup>15</sup>.

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 فضلاً عن حقه في الفسخ وفق القواعد العامة.

يعتبر المستأجر مسئولاً 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<sup>16</sup>.

<sup>15</sup>Pascal PUIG,op,cit,p432

<sup>16</sup>المادتان 503.495 مدني.

إذا نشب حريق في العين المؤجرة اعتبر المستأجر مسئولاً عنه ولا تنتفي مسؤوليته إلا بإثبات السبب الأجنبي، ومن ثم فإن مسؤولية المستأجر عن الحريق تقوم على الخطأ المفترض غير القابل لإثبات العكس<sup>17</sup>.

عالج المشرع الجزائي 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

#### التزم المستأجر بالقيام بالترميمات التأجيرية

الترميمات التأجيرية هي إصلاحات بسيطة يتعين القيام بها في العين المؤجرة، 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 الترميم التي وجب على المستأجر أن يقوم بها، والذي يحدد الترميمات التأجيرية هو العرف الجاري العمل به<sup>18</sup>.

### 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

<sup>17</sup>-المادة 496 مدني.

<sup>18</sup>أنظر في هذا المعنى: شعوة هلال، المرجع السابق، ص 162.

الإيجارية 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 يسر 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<sup>19</sup>، ولكن الأمر يحتاج إلى تفصيل، فإذا كان بدل الإيجار مبلغاً من النقود أو منقولاً مثلياً أو قيمياً، فإن موطن المستأجر هو المعتبر، أما إذا كان بدل الإيجار عقاراً أو عملاً، 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<sup>20</sup>، ويحق للمؤجر حبس جميع المنقولات المثقلة بامتياز المؤجر ضماناً لحقه في الأجرة، والمنقولات المعنية هي تلك التي تتحقق بأجرة مستحقة لمدة سنتين أو لكامل مدة

<sup>19</sup>-المادة 498 مدني.

<sup>20</sup>-المادتان 313.309 مدني.

الإيجار إذا كانت تقل عن سنتين<sup>21</sup>، ويحق للمؤجر حبسها حتى ولو لم تكن مملوكة للمستأجر، ويحق له أن يعترض على نقلها دون رضائه.

---

<sup>21</sup> -المادة 995 مدني.