



جامعة العقيد أكلي محند أولحاج - البويرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

إنهاء عقد الإيجار المدني

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: عقود ومسؤولية

تحت إشراف الأستاذ:

دعاس كمال

إعداد الطالبتين:

عروج فاطمة الزهراء

قاسيمي أحلام

لجنة المناقشة:

الأستاذ: شهاني سمير.....رئيساً.

الأستاذ دعاس كمال..... مشرفاً ومقرراً.

الأستاذ : بالعزوز رابح.....ممتحناً.

تاريخ المناقشة:

2016/.../...



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

الى اللذين قال فيهما الله عز وجل (وبالوالدين احسانا)
الى التي رأني قلبها قبل عيونها الى التي حملتني جنينا، وحضنتني بين
أحشائها قبل يديها، الى أغلى ما في الوجود، الى أروع هدية منحني إياها
الله عز وجل

الى اول من نطق لساني باسمها الى النبع الصافي نبع الحب والحنان
والعطاء، كرسيت روحك رغم قساوة الحياة لتربيته والوصول بي الى ما انا
عليه الآن، منحنتي القوة الصبر على كل الصعوبات اليك يا من عجز
لساني وعقلي وكلماتي عن اعطائك حقك من الكلام، اكتب لكي كلماتي
يا نور عيوني وتاجا يزين رأسي و يا شمعة احترقت لتتير دربي اليك يا
مصدر الحب والعطاء

(أمي حفظك الله)

لا انساك بكلمات يا قدوتي في الحياة اليك انت يا من راقبت خطواتي
منذ نعومة اظفاري اليك يا من سهرت في رعايتي وقاسمتني ذكرياتي
الامي احزاني اليك يا نبراس حياتي الذي ينير دربي اليك يا من علنتني
كيف اصمد امام قساوة الحياة

الى الذي تشققت يده من صعوبة الحياة والقدر لي جعل مني أحسن البنات
ورباني بأفضل حال -يا من منحنتي الحرية والحب والثقة
لأكون قدوة لغيري ورمزا لتفخر بي رغم قول فلم اعطيك قطرة من دم
دفعتها لأجلي يا نور عيوني وحببي ابي الغالي (حفظك
الله تاجا فوق رأسي)

فاطمة الزهراء

إهداء

إلى اللذين قال فيهما الله عز وجل { وبالوالدين إحسانا }

أكتب لكما كلماتي حفظكما الله لي أهدي لكما ثمرة جهدي هذه أبي وأمي

لكن يا أخواتي اللاتي شاركنني جميع لحظات حياتي

ياسمينية، شهرزاد و أمينة

لعائلة زوجي عائلة "حدادو" اهدي لهم هذا العمل

لصديقاتي الغاليات

فاطمة الزهراء، حليلة، حنان وإيمان

للمشروع البيت وزينته عبد الجليل أخي الصغير، الجميلة ملاك، أيوب، ادم والصغير زكرياء

حفضهم الله لنا ورعاهم

أحلام

بعد استرجاع السيادة الوطنية وجدت السلطة الجزائرية آنذاك نفسها أمام وضعية اجتماعية واقتصادية صعبة فكان من المفروض عليها التفكير في حل ملائم حينها وذلك بسن قوانين ومعالجة الوضع القائم وفق لسياسة ورؤية واحدة موحدة، من حيث تكوينها وطرق إدارتها لكن اهتمت بأشياء أهم من سن القوانين مما جعل قوانينها تابعة للقانون الفرنسي إلا ما تنافي مع سيادتها الوطنية، فبخصوص المعاملات الإيجارية، فكان معمولاً بالأحكام التشريعية والتنظيمية الموروثة عن العهد الاستعماري، وذلك بناء على التشريع النافذ إلى غاية الأمر 62_157 المؤرخ في 31_12_1962 باستثناء مقتضياته المخالفة للسيادة الوطنية.

الشري الملاحظ أن هذا الميدان شهد نصوص تنظيمية عدة ونصوص متفرعة عنها، تتمثل في جملة المراسيم الصادرة بدءاً من تاريخ استرجاع السيادة من بينها المرسوم 68-88⁽¹⁾، والتي امتلكتها الدولة بموجب الأمر رقم 66-102⁽²⁾ أما عن النصوص التشريعية فهي مجسدة أساساً بموجب القواعد التي قررها الأمر رقم 75-58⁽³⁾.

باعتبار عقد الإيجار من العقود الزمنية التي تلعب دوراً هاماً من انعقاده إلى غاية نفاذه حيث يرد هذا العقد على المنفعة بالشئ مما يسمح باستعمال عادل للثروات، فيتيح للمستأجر كأحد أطراف العلاقة الإيجارية الانتفاع بالشئ، وكما يسمح للطرف الآخر المؤجر من استغلال ملكيته بوجه يسمح له بالحصول على الفائدة، فالانتفاع في هذا العقد متعلق بالمدة فكلما زادت الهدية زاد الانتفاع وكلما نقصت حصل العكس.

فعقد الإيجار يلبي حاجة بين المتعاقدين، فهو يلعب دوراً فعالاً في تداول الثروات وعليه فالطلب المتزايد والحاجة الملحة له في مختلف مجالاته جعلت من عقد الإيجار بصفة عامة يحتل المرتبة الثانية في نظام العقود بعد عقد البيع.

(1) المرسوم 68-88 المؤرخ في 23/01/1968 الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل المعمار المستعملة للسكن أو الحرف المهنية التي انتقلت ملكيتها للدولة جريدة رسمية عدد 38 المؤرخة في 10_5_1968.

(2) أمر رقم 66-102 المؤرخ في 26/09/1966 يتضمن انتقال الاملاك الشاغرة الى الدولة جريدة رسمية عدد 36 مؤرخة في 06_5_1966.

(3) أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 جريدة رسمية عدد 78 مؤرخة في 30_09_1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

بالنظر لضرورة ضمان حقوق اطراف العلاقة الايجارية ومن أجل تحقيق مبدأ التوازن الناشئة عن هذا العقد وحفاظا على حقوق المتعاقدان، يبقى عقد الإيجار من العقود التي في معاملاتها وتنظيمها يستند إلى القانون المدني، أي لقواعد في غالب الاحيان يجوز الاتفاق على مخالفتها للقيام بالوظيفة الاجتماعية والاقتصادية التي تجري على عقود الإيجار سواء العقارية أو المنقولة في آن واحد.

باعتبار أن عقد الإيجار من عقود المدة، فهو عقد مؤقت بطبيعته، ف بعد تحققه وترتب آثاره على كل من طرفيه، تأتي مرحلة انقضائه فينقضي بانتهاء مدته وهو مصيره الطبيعي النهائية الطبيعية لعقد وهذا مانص عليه القانون، أو قبل انقضاء مدته لأسباب تعترض السير العادي وهي عديدة منها ما يرجع إلى إخلال احد المتعاقدين بالتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار أو هلاك العين المؤجرة أو اتفاق طرفي العقد أو مانص عليه القانون، وهناك عوارض اخري تنهي عقد الإيجار منها موت أحد المتعاقدين أو نقل ملكية العين المؤجرة إلى شخص من غير أطراف العلاقة الإيجارية، ومنه إذا توفرت أحد هذه الأسباب ينقضي العقد باعتباره أنه ليس من العقود المؤبدة بل يعتبر من العقود المؤقتة.

عليه وجب على المستأجر رد العين المؤجرة وتنفيذ جميع التزاماته الناشئة عن العقد ومن بينها رد العين المؤجرة، فإن لم يتم بذلك خيار منه يمنح القانون الحق لانهاء العقد حتى قبل انقضاء مدته وهذا ما سنتطرق اليه بالتفصيل لاحقا ، وكننتيجة لهذا الاخلال نجد العديد من هذه الأمور تجر طرفي العلاقة الإيجارية إلى منازعات قضائية.

فعلى ضوء ما سبق سوف نتطرق في دراستنا هذه إلى النهاية الطبيعية ل عقد الإيجار المدني ونهايته غير الطبيعية، وهذا وفق التعديلات الحاصلة عليه الى غاية آخر تعديل من القانون 05-07⁽¹⁾.

لهذا فان اسباب اخبارنا لهذا الموضوع هي:

الذاتية

(1) القانون 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل والمتمم.

حب التطلع علي القوانين التي حكمت هذا الموضوع الي اخر تعديل فيه خصوصا فيما يتعلق بانتهاهه كما اننا لاحظنا نقص المراجع والبحوث التي تناولت هذا الموضوع اضافة الي ان الفقه القانوني قد قصر في منح هذا الموضوع الصورة المهمة والبحث الدقيق له.

الموضوعية

نجد أن المشرع الجزائري أوجد العديد من النصوص التي من شأنها أن تنظم عقد الإيجار خاصة ما يخص المدة، وألغى العديد منها وذلك وفق جملة من التعديلات، غير أنه بتفحص هذه المواد نجد أن المشرع الجزائري لم يغير كثيرا من بداية 1975 إلى غاية آخر تعديل فجعل من هذه النصوص إما بديلا لنصوص الملغاة أو مفسرة لنفس هذه النصوص بصورة غير معمقة وشاملة.

فمع الوضع الراهن والتحولات الاقتصادية والاجتماعية بصفة عامة جعل هذه الأحكام القانون المدني لا تتماشى مع هذا الوضع بصورة دقيقة وهذا ما استدعي المشرع التدخل وإعادة سن القوانين والتفصيل فيها و وضع نصوص قانونية جديدة تتماشى مع التطورات الراهنة.

حيث لاحظنا أن المشرع كان محصورا في القوانين القديمة ثم استدرك هذا الجصارم التعديلات الحاصلة ، وهذا ما أردنا إظهاره في طابع أكاديمي، وهذا بالإضافة إلى أن العديد من البحوث والأطروحات وكذا المؤلفات عالجت هذا الموضوع دون التفصيل فيه وحيث تطرقت إليه بصورة خاصة في القانون الجزائري الذي لم يوسع في تحليله رغم أن هذا الموضوع يلعب دور هام في الجانب الاقتصادي والاجتماعي ولم تتعمق في آثاره المترتبة عنه.دون نسيان اهمية اخيار موضوعنا هذا التي تتجلي في الدراسة التحليلية لاحكام انتهاء عقد الايجار علي ضوء نصوص القانون المدني الجديد ومقارنته مع النصوص السابقة له اضافة الي المشاكل التي تخلفها مثل هذه العقود فيعتبر عقد الايجار من بين اكثر العقود انتشارا في المجتمع واكثرها اثارا للجدل خاصة فيما تعلق بانتهاه هذا العقد لما واجه ويواجه الفراغ القانوني.

أهداف الدراسة

تهدف إلى التحقق العلمي من جوانب هذه المسألة وحصرها كي يكون القارئ بمختلف مستوياته على دراية بهذا الموضوع وهذا ليس السبب الوحيد بل هناك أسباب أخرى منها إظهار ما المسألة انتهاء مدة الإيجار أو العقد بصفة عامة من أهمية على الساحة القانونية والاجتماعية والاقتصادية، وكذا تبيان الأخطاء والثغرات التي وقع المشرع فيها رغم عدة التعديلات التي قام بها وعلى هذا ارتأينا إلى إتباع المنهج التحليلي من خلال تحليل مواد المتعلقة بالإيجار وانتهائه.

مع استعمال منهج المقارنة العمودية أي الزمنية التي تعمل على إدخال النصوص القانونية الملغاة ومقارنتها في مضمونها بما ورد في النصوص الجديدة بعد التعديل، وهذا لما لاحظنا أن المشرع لم يغير كثيرا منها.

عليه ارتأينا طرح الإشكالية التالية:

- هل وفق المشرع في تحديد النصوص القانونية المنظمة لانتهاء عقد الإيجار المدني ؟
- عليه قسمنا موضوع بحثنا إلى فصلين (الفصل الأول) تناولنا فيه النهاية الطبيعية لعقد الإيجار المدني، حيث تناولنا فيه الإيجار المحدد المدة الذي ينقضي بمجرد انقضاء مدته وكذا بوجود اتفاق سابق ولاحق بين طرفي العلاقة الإيجارية وأهم الصور العملية لتحديد مدة الإيجار، كما تطرقنا فيه إلى الإيجار غير المحدد المدة، الذي يشترط فيه التنبيه بالإخلاء وكذا التجديد الضمني للعقد الذي انتهت مدته وبقي المستأجر شاغل للعين المؤجرة سواء رضا ورفض صاحبها. و تجدر الإشارة الي التجديد الضمني لعقد الايجار وكذا التنبيه بالإخلاء واحكامه.

أما الفصل الثاني تناولنا فيه النهاية غير الطبيعية لعقد الإيجار سواء لأسباب إرادية كالفسخ والانفساخ وكذا إتحاد الذمة وتغيير مواطن الإقامة أو لأسباب لا إرادية العذر الطارئ سواء بموت أحد المتعاقدين أو انتقال ملكية العين أو لأسباب أخرى أوردتها المشرع في

القانون 05-07 المؤرخ في 13 مايو 2007 كالسبب العائلي أ و المهني اضافة للايجار الصادر عن صاحب حق الادارة التي جعل لها المشرع تنظيما خاصا بها .

يعتبر عقد الإيجار المدني من عقود المدة، إذ يلعب الزمن دوراً أساسياً في انعقاده، وكذا فيما يرتبه من آثار، كما هو أيضاً عامل مهم في انقضائه.

إذ إنه بمجرد فوات مدته المحددة في عقد الإيجار ينقضي هذا العقد وهذا هو السبب الطبيعي والمألوف لانتهائه، كما أوجد المشرع عدة أسباب أخرى من شأنها أن تنهي عقد الإيجار حتى قبل انقضاء مدته.

فهذه الأسباب قد تجد عقد الإيجار يشترك فيها مع غير من العقود إذ تعتبر هذه من ضمن الأسباب العامة التي تنتهيها، ومنها ما انفرد بها دون هذه العقود، حيث تعتبر هذه من قبيل الأسباب الخاصة بعقد الإيجار دون العقود الأخرى.

كما سبق وقلنا أن عقد الإيجار يكون إيجاراً محدد المدة، كما يمكن أن يكون أيضاً من ضمن الإيجارات غير محددة المدة إذ يجوز إبرامها دون الحاجة لتحديد المدة في إنها مع كما له عدة صور في هذا الباب سوف نحاول التفصيل فيها لاحقاً.

ومن خلال ما سبق الإشارة إليه ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين (فالمبحث الأول) سنتناول فيه الإيجار المحدد المدة، بينما (المبحث الثاني) سنتطرق فيه إلى الإيجار غير المحدد المدة وهذا ما سنحاول التفصيل فيه كالاتي.

المبحث الأول

الإيجار المحدد المدة

كما سبق أن قلنا أن عقد الإيجار المدني من ضمن عقود المدة إذ أنه ينتهي نهاية طبيعية بانقضاء مدته التي يتم تحديدها من أطراف العلاقة الإيجارية .
كما يمكن أن ينهي عقد الإيجار وفق أسباب بموجبها تنهي العقود الأخرى، وهي أسباب تم النص عليها في القواعد العامة من خلال هذا قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين (المطلب الأول) تناولنا فيه طريقة انتهاء عقد الإيجار بمجرد انقضاء مدته، بينما (المطلب الثاني) سندرس فيه الصور العملية لتحديد مدة انتهاء عقد الإيجار.

المطلب الأول

انقضاء عقد الإيجار بمجرد انقضاء مدته

بالرجوع إلى أحكام القانون المدني فإن عقد الإيجار ينتهي بمجرد انتهاء مدته كما يمكن أن ينتهي وفق صور أخرى من شأنها أن تجعل العقد ينقضي، وهذا ما سنحاول الإلمام به في هذا المطلب الذي تم تقسيمه إلى ثلاثة فروع (الفرع الأول) انقضاء الإيجار بانقضاء مدته، (الفرع الثاني) انقضاء عقد الإيجار باتفاق طرفي العقد و (الفرع الثالث) انقضاء عقد الإيجار في الإيجارات المقسمة إلى فترات.

الفرع الأول انقضاء عقد الإيجار بانتها المدة المحددة له

بالرجوع إلى نص المادة 469 مكرر 1 مدني جزائري " ينتهي عقد الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى التبريد بالإخلاء⁽¹⁾ .

ومن خلال نص المادة يتضح أنه بمجرد انقضاء المدة المحددة لعقد الإيجار فإنه ينتهي وذلك بدون الحاجة إلى القيام بإجراءات أخرى.

فإن ابرم عقد الإيجار لمدة محددة يعني أن طرفي العلاقة الإيجارية متفقان على جعل حد له بمجرد وصول أجله دون حاجة التبريد بالإخلاء، وإن بقاء المستأجر شاغ لا للعين رغم انتهاء

(1) تنص المادة 469 مكرر 1 مدني جزائري على " ينتهي عقد الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى ال تبريد بالإخلاء"

مدة العقد، فيكون شاغلا دون وجه حق ولا سند قانوني غير أنه لتفادي نقسك المستأجر بالتجديد الضمني يستحسن إعدار المستأجر قبل وصول أجله⁽¹⁾

في هذا الصدد كرر المشرع هذا الحكم بموجب نصوص خاصة حين نص 22 من المرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري على أن المستأجر ملزم بإخلاء الأمكنة بمجرد انتهاء أجل الإيجار دون إعدار ولا إخطار سابق من المؤجر.

وعليه بمجرد انتهاء عقد الإيجار بانتهاء المدة المحددة، لم يعد لبقاء المستأجر في العين المؤجرة أي سند قانوني، لأنه يعتبر شاعر غير قانوني للعين المؤجرة، إذ يحق للمؤجر استعمال القوة القانونية بناء على حكم قضائي لإخراجه من العين المؤجرة⁽²⁾.

غير انه لما كان هذا النص ليس من النظام العام جاز لاطراف العلاقة الايجارية مخالفته فيتفقا على جعل التنبيه بالاخلاء شرطا جوهريا يجب القيام به قبل بلوغ المدة المتفق عليها. قد يقع أن يتفقا الطرفين على تحديد مدة معينة للإيجار واشترطا ألا ينهي العقد إلا بترتية أحد المتعاقدان للآخر قبل فوات هذه المدة، وإلا فإن عقد الإيجار يمتد إلى فترة أخرى، وهذا هو الذي يقع غالبا في عقود الإيجار.

ومثلا ينعقد الإيجار لثلاث سنوات، إذ لم يحصل التنبيه امتد إلى سنة أخرى وكذلك نفس الأمر إذا عقد الإيجار لمدة غير محددة⁽³⁾.

وقد ينقضي عقد الإيجار بانتهاء مدته وعليه يجب التفرقة بين حالات ثلاث.

الحالة الأولى

كما تم الإشارة سلفا أنه يمكن لطرفي العقد الاتفاق على إنهاء العقد في مدة يحددها كل منهما لذا هذا الاتفاق قد يكون بطريقة مباشرة وهذا كالاتي:

1 - اتفاق الطرفان على إبرام عقد الإيجار لمدة حياة المؤجر أي إن العقد يبقى مستمر مادام المؤجر على قيد الحياة ولا ينتهي إلا بوفاته.

(1) ديب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص73.

(2) محمود عبد الرحمان، الوجيز في عقد الإيجار، ج1، الطبعة 1998، دار النهضة العربية القاهرة، ص240.

(3) جعفر الفاضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع، الإيجار والمقاولية، دراسة في ضوء التطور القانوني والمعززة بقرارات قضائية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 1997، ص 280.

2- اتفاق الطرفين في العلاقة الايجارية على إبرام العقد لمدة حياة المستأجر، أي العقد يبقى مستمر مادام المستأجر على قيد الحياة ونفس الشيء بالنسبة للمؤجر لا ينتهي إلا بوفاته.

3 -اتفاق الطرفين على إبرام عقد الإيجار للمدة التي يبقى المستأجر خلالها بدفع الأجرة ويعتبر العقد في هذه الحالة معقودا مدة حياة المستأجر، وبالتالي يبقى مستمر مادام على قيد الحياة.

الحالة الثانية

إذا كان الطرفين قد اتفقا على المدة المحددة شريطة التنبيه بالإخلاء وعليه فإذا لم يحصل التنبيه بالإخلاء أو حصل في وقت متأخر عن الأجل المحدد في عقد الإيجار، فإن عقد الإيجار لا ينتهي في الوقت المتفق عليه إنما يمتد إلى المدة الأخرى وهي في الغالب تكون معادلة للمدة الأولى(1).

الحالة الثالثة

إذا لم يتفق المتعاقدان على المدة المحددة غير أنهما اتفقا على أن تدفع الأجرة عن كل وحدة زمنية، ففي هذه الحالة تكون مدة العقد مدة الوحدة الزمنية الواحدة، لكن إذا انتهت هذه المدة ودخلت المدة الثانية والطرفان ساكتان يجدد العقد لوحدة جديدة(2).

وفي حالة ما إذا رفض المستأجر الخروج من العين المؤجرة، فعلى المؤجر عوض استعمال القوة لإخراجه، أن يلجأ إلى قاضي الأمور الاستعجالية طلب لإخراج المستأجر من العين وإخلاءها، إذا كانت ذوي الاستعجال متوفرة لديه وعلى هذا يفضل القاضي دون البث في موضوع العلاقة الايجارية، كقرار يقضي بإخراج المستأجر من العين المؤجرة.

وعليه فإن للمؤجر أن يطلب التعويض عن فترة بقاء العين المؤجرة تحت يد المستأجر

دون وجه حق، فالقاضي نجده يراعي القيمة الإيجارية للعين المؤجرة وقت انتهاء الإيجار في حساب التعويض كما يحق للمؤجر طبقا للقواعد العامة أن يطلب احكم على المستأجر بغرامة تهديديه عن كل مدة زمنية يتأخر فيها المستأجر عن تنفيذ التزامه المادة 174 من القانون المدني الجزائري(1).

(1) جعفر الفضلي المرجع السابق، ص 280.

(2) علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع الإيجار وقانون المالكين والمستأجرين دون طبعة، دارالثقافة للنشر والتوزيع عمان، 2009، ص 323.

(1) تنص المادة 174 مدني جزائري " إذا كان تنفيذ الالتزام عينيا غير ممكن أو غير ملائم إلا إذا قام المدين نفسه، جاز للدائن أن يحصل على حكم بالزام المدين وبهذا التنفيذ ويدفع غرامة إجبارية إن امتنع عن ذلك".

الفرع الثاني انقضاء الإيجار بوجود اتفاق بين الطرفين

يعتبر عقد الإيجار من بين العقود الأخرى التي تسري عليها أحكام القواعد العامة بالإضافة إلى الأحكام التي نجد المشرع قد خصه بها، إذ أنه قد ينتهي عقد الإيجار لأسباب طبيعية، كاتفاق طرفي العلاقة الإيجارية على انتهائه سواء بإرادة الطرفين، وذلك بوجود اتفاق سابق والأحق بينهما من شأنه أن ينهي عقد الإيجار قبل انقضاء مدته.

أولا انتهاء عقد الإيجار بوجود اتفاق سابق او لاحق بين طرفي العقد

بما أن العقد شريعة المتعاقدين لا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق طرفيه أو للأسباب التي يقرها القانون، ولا يجوز نقض العقد ولا تعديله من جهة القاضي، ف العدالة تكمل إرادة المتعاقدين، لأن العقد وليد إرادتهما، وما نعقد إرادتان لا تحله إرادة واحدة⁽²⁾.

وعليه نجد أن الاتفاق على إنهاء العلاقة الإيجارية قبل انقضاء مدته وفقا للقواعد العامة يكون بإرادة الطرفين فالعقد شريعتهما فلهما الاتفاق على إنهاء العلاقة الإيجارية متى اتفقت إرادتهما على ذلك.

على أنه في حالة ما إذا امتنع أحد الأطراف على القيام بالالتزامات التي يترتبها عقد الإيجار فإن العقد يعتبر قابلا للإبطال بحكم القانون، لكن كما ذكرنا من قبل بما ان المشرع منح لطرفي العلاقة الحرية في العلاقة الإيجارية، قد ينص اتفاقهما إلى ابعاد من ذلك فمثلا أن يقررا أطراف العلاقة الإيجارية أن العقد مفسوخ من تلقاء نفسه وذلك دون اللجوء إلى القضاء غير أنه لا بد من إجراء الأعدار إذ لا يمكن الاتفاق على إسقاطه⁽²⁾.

كما من الممكن أن ينتهي عقد الإيجار باتفاق الطرفين وهذا الاتفاق قد يكون اتفاقا صريحا أو ضمنيا وقد ينتهي أيضا في العقود غير محددة المدة بامتناع أحد الطرفين عن رغبته بذلك وهذا ما سمي بالفسخ بإرادة منفردة.

⁽²⁾دالي بشير، مبدأ تأويل العقد (دراسة مقارنة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، السنة الجامعية 2007-2008،

جامعة ابو بكر بالقايد، تلمسان، الجزائر، ص66.

⁽²⁾ هلال شعوي، المرجع نفسه، ص227.

كما أن طلب إنهاء العقد حتى ولو كان الإيجار معين المدة قبل انقضاء مدته اذ حدث ظرف خطير غير متوقع من شأنه أن يجعل تنفيذ الإيجار مرهقا ولكن بشرط أن يقوم طالب الإنهاء بتبنيه الآخر وعلى أن يعرض عليه تعويضا عادلا(3).

وكما قد ينتهي عقد الإيجار إذا علق المتعاقدان التزامهما على شرط فاسخ وتنص على هذه الصورة المادة 203 من القانون المدني الجزائري، فمثلا عن ذلك الشرط الفاسخ أن يتفقا الطرفان المؤجر والمستأجر على قيام العلاقة الإيجارية بينهما وترتيبها جميع الالتزامات الناشئة عن هذا العقد، إلى غاية أن يتقدم المشتري للعين المؤجرة، وحتى يكون هذا الشرط صحيح لابد أن يقوم على أمر مستقبلي وممكن الوقوع وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة فبمجرد تحقق هذا الشرط الفاسخ ينقضي العقد قبل انقضاء مدته، وهذا وفق ما نصت عليه المادة 207 من القانون المدني الجزائري(4).

غير أنه فيما يخص الالتزامات التي تنشأ قبل تحقق الشرط الفاسخ، فإنها لا تزول ولا يرجع أطراف العلاقة الإيجارية إلى الحالة التي كان عليها من قبل التشاؤم من المبدأ الرجعي للشرط الفاسخ(1). وعليه لا يكون لهذا الشرط أثر إلا بالنسبة للمستقبل 208 قانون المدني الجزائري(2).

إن لكل من المؤجر والمستأجر الحرية المطلقة في إجراء أكبر عدد من العقود وحسب رغبتهم ما لم يتصادم ذلك مع النظام العام والآداب العامة(3).

وهذا إعمالا لمبدأ سلطان الإرادة فإن لكل من طرفي العلاقة الإيجارية إبرام عقود جديدة تربطهما قبل أن يبلغ المدة المحددة للعقد السابق بينهما وهذا ما نجده يعرف "بالتقاضي"، وباعتبار أن هذا التقاضي من العقود لابد أن تتوفر فيه شروط و أركان صحة العقد بما في ذلك أن تتوفر أطرافه على الأهلية اللازمة والقانونية حتى يتمكن من إبرام هذا العقد.

(3) رمضان أبو السعود، عقد الإيجار الأحكام العامة، دون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، أمام كلية الحقوق الإسكندرية 1999، ص121.

(4) تنص المادة 207 من القانون المدني " يزول الإلتزام إذا تحقق الشرط الفاسخ...".

(1) عبد الفتاح ابراهيم بهنسي، الإيجار في التشريعات المتعددة، دون طبعة، مكتب الإشعار للطباعة والنشر، منشأة المعارف الإسكندرية 2004، ص 565-567.

(2) إحالة لنص المادة 208 من القانون المدني الجزائري.

(3) هلال شعوة، المرجع السابق، ص 288.

فقد يكون هذا الاتفاق صريحا كما قد يكون ضمنيا يمكن أن يقوم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة قبل انتهاء مدة الإيجار ومنه يقوم المؤجر بتسلمها دون أي اعتراض صادر من المستأجر (4).

الفرع الثالث انقضاء عقد الإيجار في الإيجار المقسم إلى فترات

يحق لكل من طرفي العلاقة الايجارية "المؤجر والمستأجر" الاتفاق على إبرام عقد إيجار لمدة معلومة ومحددة، فقد يتفقان على إبرام عقد الإيجار لمدة معينة بالشهر أو بالسنوات أو لمدة تتطلبها طبيعة عمل ما ، وقد يتفقان على تحديد مدة ويقومان بتقسيمها إلى فترات زمنية بحيث يحق لكل واحد منهما بمجرد مضي فترة من الفترات أن ينتهي عقد الإيجار وذلك شريطة توجيه التنبيه بالإخلاء للطرف الآخر في العقد قبل انقضاء فترة من فتراته. فمثلا كأن يحدد المتعاقدان مدة الإيجار بخمس سنوات مجزأة إلى خمس فترات، فلكل واحد منهما الحق في إنهاء عقد الإيجار بمضي السنة الأولى أو الثانية، أو الثالثة، وذلك بموجب التنبيه بالإخلاء، فإذا لم يتم التنبيه من أحدهما إلى الطرف الآخر في العقد، وممرت كل المدة الرئيسية لعقد الإيجار فإن العقد ينتهي من تلقاء نفسه ومن دون توجيه التنبيه بالإخلاء (1).

وبعد الإيجار الذي تنتهي مدته بهذه الطريقة إيجار ا محدد المدة، وينتهي حتما بانقضاء خمس سنوات دون الحاجة للتنبيه بالإخلاء.

ولكن يعد أيضا معلقا على شرط فاسخ، وهو أن يقوم أحد المتعاقد ين الذي يثبت له هذا الحق بالإخلاء قبل انقضاء أي مدة من المديتين بالآجال المحددة في عقد الإيجار المبرم بينهما، فإذا لم يتحقق الشرط الفاسخ في المدة الأولى يسري الإيجار إلى المدة الثانية، وإذا لم يتحقق في المدة الثانية يسري إلى المدد اللاحقة، وبانقضاء المدة الأخيرة ينقضي الإيجار حتما (2).

(4) أمجد محمد منصور، الوجيز في العقود المسماة (البيع والإيجار)، الطبعة الأولى، دار البركة للنشر والتوزيع، دون ذكر بلد النشر، 2006، ص ص223.

(1) سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، طبعة جديدة منشأة المعارف، كلية الحقوق جامعة الإسكندرية 1997-1998 ص ص293.

(2) أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج 1، المجلد السادس، الإيجار والعارية، منشورات الحلبيّة الحقوقية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1963، ص ص699.

ولا يعد سيران الإيجار من المدة الأولى سيرانا إلى المدة الثانية فالثالثة إيجار جديد بل هو نفس الإيجار يستمر في سريانه.

أما إذا تحقق الشرط الفاسخ، وصدر التنبيه بالإخلاء في الميعاد القانوني وترتب على ذلك انقضاء عقد الإيجار بانقضاء مدته الأولى والثانية، فإن بقاء المستأجر في العين بعد ذلك بعلم ورضا المؤجر يعتبر بمثابة تجديد اضمني، ولا تحدد مدة هذا التجديد (9) سنوات، كما كانت المدة في القديم، أو بثلاث سنوات وهي أحد الآجال التي انقسمت إليها مدة الإيجار القديم، بل تحدد مدة الميعاد دفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية⁽³⁾.

المطلب الثاني

الصور العملية لتحديد مدة الإيجار المدني

بالرجوع إلى نص المادة **469** مكرر **1** مدني جزائري أن عقد الإيجار ينتهي بمجرد انتهاء مدته وبدون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء⁽¹⁾، فلا حاجة لاتفاق طرفي العلاقة الايجارية على إنهاء عقد الإيجار دون الحاجة للتنبيه فهذا ما جاءت به المادة أعلاه ، وقد يتفقا عكس ذلك أي بموجب التنبيه الذي يوجهه أحد أطراف العلاقة الايجارية وعلى ضوء هذا سيتم دراسة أهم الصور التي أدرجتها ضمن هذا المطلب كالتالي.

الفرع الأول انقضاء الإيجار بمجرد انتهاء المدة المتفق عليها دون الحاجة لتنبيه بالإخلاء

وهذا ما نجد قد نصت عليه المادة **469** مكرر **1** من القانون المدني فإذا اتفق المتعاقدان على تحديد مدة محددة فإن العقد ينقضي بانقضائها وذلك دون أي إجراء فلا حاجة لإعذار مادام غير مشروط في العقد .وعليه فإن بقاء المستأجر في العين المؤجرة يعد دون وجه حق

⁽³⁾ أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص770.

⁽¹⁾ تنص المادة **469** مكرر **1** مدني جزائري على " أن عقد الإيجار ينتهي بمجرد انتهاء مدته وبدون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء"

فيجوز الحكم عليه بالتعويض في حال امتناعه عن إخلاء العين المؤجرة ويكون التعويض عادة أجرة عن المدة التي بقي فيها المستأجر شاغلا للعين المؤجرة⁽²⁾.
وعليه فإن العقد ينتهي بمجرد انتهاء مدته، سواء كان العقد مكتوبا في شكله الرسمي وهذا ما نصت عليه المادة 467 من القانون المدني ان : (ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت و إلا كان باطلا) فنستنتج ان المشرع في القانون الجديد ينفي وجود عقد إيجار شفهي أو عرفي على عكس ما كان معمولا به في القانون القديم الذي كان يجيز ذلك. فالعقد اذن هنا استنادا للمادة 469 مكرر 1 ان العقد ينتهي بصورة آلية سواء تم تحديد المدة بصفة مطلقة كأن يتفقا على إيجار لشهر أو سنة دون اشتراط توجيه التنبيه بالإخلاء لإنهاءه، فهنا ينتهي الإيجار قانونا⁽³⁾.

وذلك ما قضت به المحكمة العليا أنه لا يجوز تفسير إرادة الأطراف الصريحة بما يتنافى معها لأن القول بوجوب توجيه التنبيه بالإخلاء يتنافى و إرادتهما الصريحة التي لم تتجه إلى اشتراطه لإنهاء عقد الإيجار وأن القضاء بخلاف ذلك يعد خرقا للقانون كما قضت هذه المحكمة في الملف رقم 29500 مؤرخ في 12/06/1991 بأن "عقد الإيجار ينتهي بانتهاء المدة المعنية فيه من دون حاجة لإجراء التنبيه بالإخلاء,,,,,,,"⁽⁴⁾.

وقلنا أنه في حالة امتناع المؤجر من إخلاء العين المؤجرة فإن للمؤجر اللجوء إلى قاضي الأمور الاستعجالية وحكم قاضي الأمور الاستعجالية لا يجب أن يمس الموضوع، فإذا ادعى المستأجر بقاءه في العين المؤجرة بعد انقضاء المدة له سند كأن يدعي تجديد الإيجار تجديدا ضمنيا، وكانت الظروف تجعل دعوى المستأجر قابلة للتصديق.

(2) أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 759.

(3) المرجع نفسه، ص 760.

(4) المجلة القضائية عدد 1، ص 165- قرار المحكمة العليا 07 - 02 - 1983 - ملف 29500 _ الغرفة لاجتماعية .

فالقاضي الاستعجالي في هذه الحالة غير مختص بالحكم بالإخلاء، لأنه يعترض فيها بذلك الحكم فيما إن كان هناك تجديد ضمني أو لا وهذا يمس بأصل الحق، إنما لقاضي الأمور الاستعجالية أن يضع العين تحت المراقبة القضائية إلى غاية حكم المحكمة في هذا الشأن(1). غير أن و من البديهي لا يجوز للمؤجر رفع دعوى الطرد في حق المستأجر أمام قاضي الأمور الاستعجالية إلا بعد انقضاء مدة الإيجار ، لأن رفعها قبل انتهاء مدة الإيجار يؤدي إلى رفضها وعدم البت فيها، لأنها سابقة لأوانها.

الأصل أن يعين طرف العلاقة الإيجارية أجل محدد للتنبيه بالإخلاء لكن كاستثناء عن هذا الأصل قد لا يتفقان على تحديد ميعاد معين للتنبيه بالإخلاء، فإذا أغفل أحد المتعاقد في تحديد ميعاد في العقد وجب الرجوع في ذلك إلى نية المتعاقدان، فإذا قصد من ذلك ألا يكون هناك ميعاد معين للتنبيه، جاز توجيهه في أي وقت شريطة أن يتم ذلك قبل انقضاء مدة العقد. ويرى بعض الفقهاء أنه في حالة عدم تحديد ميعاد لتوجيه التنبيه بالإخلاء وجب الالتزام بالأجل القانونية وبشرط في هذا التنبيه بالإخلاء يتوفر شرطان هما:

1 - أن يتم توجيه التنبيه بالإخلاء في المواعيد المتفق عليها.

2 - أن يوجه للطرف الآخر قبل انقضاء مدة الإيجار.

وعليه لا بد أن يتوفر التنبيه على شروط الصحة حتى ينتج آثاره القانونية(2).

الفرع الثاني الاتفاق على توجيه التنبيه بالإخلاء لأغراض عملية

إذا اتفقا المتعاقدان على شرط توجيه التنبيه بالإخلاء فإنه بمجرد صدوره يستوجب على المستأجر إخلاء العين المؤجرة في حدود الآجال التي منحت له ، فبمضي تلك الآجال ينقضي عقد الإيجار واتفاقهما يعد صحيحا في هذه الحالة . وقد يتفقان على عدم ضرورة هذا الشرط وهذا بإرادتهما فالمشرع لم يجعل من هذا الشرط مبدأ من النظام العام، وفي نفس الوقت يجوز لهما الاتفاق على ضرورة التنبيه فلا ينقضي هذا العقد إلا وإذا وجه أحد أطراف العقد تنبيه للطرف الآخر(1).

(1) أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 762.

(2) عودة بوغاري ، المرجع السابق، ص 70.

(1) سليمان مرقس، شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد الإيجار، المجلد 2، الطبعة 4، منقحة ومزودة بأحدث أحكام النقد، القاهرة، 1985، ص 692.

وقد يلجأ أطراف العلاقة الإيجارية إلى هذا التنبيه بالإخلاء لأغراض عملية فقد يقصد بهذا التنبيه أيضا أن يظهر المؤجر تنبيهه في عدم تجديد العقد تجديدا ضمنيا مثلا أو كأنه يرد التجديد لكن مع شرط رفع أجره العين المؤجرة وهذا المبلغ يذكر في التنبيه. أو يقصد منه إبقاء العقد قائم مع ضرورة تعديل بعض شروط هذا العقد وهذا أيضا يجب أن يتم ذكره في العقد.

فإنه بمجرد سكوت المستأجر وبقائه في العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار يعد قبوله لتجديد الضمني وبالأجرة الجديدة، أو قبوله بشروط العقد التي وقع عليها التعديل⁽²⁾. قلنا أنه لا بد من توجيه التنبيه بالإخلاء وفي مواعيد قانونية معينة يجب على المستأجر أن يكون عالما به غير أنه يمكن توجيه هذا التنبيه في غير المواعيد القانونية. ويمكن للطرفين الاتفاق على ذلك، لكن يجب أن نميز بين حالتين:

الحالة الأولى

- إذا لم يتفقا على ميعاد معين للتنبيه بالإخلاء.
- إذا لم يحصل التنبيه بالإخلاء أصلا أو حصل لكن بعد فوات الأجل المعينة.
فالإيجار في هذه الحالة يمتد ولا يتجدد إلى المدة آخر التي يحددها المتعاقدان وتكون معادلة للمدة الأولى في أغلب الحالات، وإن كان المتعاقدان قد اتفقا على أن تكون المدة الثانية أقصر أو أطول من المدة الأولى فيكون الإيجار مثلا لثلاث سنوات وإذا لم يحصل التنبيه امتد سنة أخرى، فإذا انقضت مدة الإيجار ثانية، فالإيجار ينتهي دون الحاجة للتنبيه بالإخلاء، وبقاء المستأجر في العين يعد تجديدا ضمنيا لا امتدادا للإيجار ومدة هذا التجديد الضمني ليست مدة الامتداد بل مدة دفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية⁽³⁾.

الحالة الثانية

- اتفق المتعاقدان على ميعاد معين للتنبيه بالإخلاء.

(2) أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص763.

(3) المرجع نفسه، ص766.

فيما سبق أشرنا أن المتعاقدان قد يحددان مدة الإيجار وينتهي بمجرد انقضاءها لكن بشرط أن العقد لا ينتهي إلا بانقضاء هذه المدة إلا إذا نبه أحد المتعاقدان الطرف الآخر بالإخلاء قبل الأجل بمدة معينة وإلا تجدد الإيجار لمدة أخرى(1).

و عليه لا ينقضي عقد الإيجار بمجرد انقضاء مدته المحددة كما قلنا سابقا بل لابد من إجراء التنبيه في أجال معينة، ولا يكون هذا التنبيه صحيحا إلا إذا بلغ في موعده الذي حدد له. فإذا وجه المتعاقدان أو من قدرت له هذه المصلحة تنبيه الطرف الثاني فيكون ذلك وفق اتفاقهما وفي الميعاد المعين.

فإذا صدر التنبيه من المؤجر أمكن المستأجر التمسك به، وكذلك إذا صدر من المستأجر أمكن المؤجر التمسك به(2).

المبحث الثاني

الإيجار غير المحدد المدة في القانون القديم

كما سبق وأن قلنا عن عقد الإيجار المدني قد ينعقد باتفاق الطرفين على مدة محددة بموجبها ينقضي عقد الإيجار و هذا ما جاء به القانون الجديد إلا انه تجدر الإشارة أن المشرع في ظل القانون القديم 75_58 المؤرخ في 20 سبتمبر 1975 ، لم يفرض على الطرفين الاتفاق على مدة معينة ينقضي العقد بمجرد انقضائها، غير أنه في حالة خلاف بين طرفي العلاقة الإيجارية بشأن تحديدها، فلا بد من ذلك باعتبار أن المدة عنصر جوهري فيه، فيكون بذلك الاتفاق القائم بينهما صحيحا وناظرا في حقهما، فينقضي الإيجار بانقضائها.

وإذا لم يتفق المتعاقدان على مدة محددة وقاما بإبرام عقد إيجار لمدة غير محددة أو تعذر على طرفي العقد إثباته، فإن القانون بموجبه يحدد هذه المدة ولا ينهي عقد الإيجار الا بضرورة التنبيه بالإخلاء، فقد يقصد من عدم توجيه التنبيه بالإخلاء رغبة في تجديد العقد تجديدا ضمنيا، وقد يقصد به أيضا رغبة الطرف الذي قدر لمص لحتته تجديد العقد لمدة غير معلومة

(1) عبد الرحمان إسماعيل زيتون، عقد الإيجار، أسباب الإخلاء والطرده من المساكن والمحلات في القانون المدني، وقانون

إيجار الأماكن، دون طبعة، دا

ر النهضة العربية للنشر والتوزيع، بيروت، ص11.

(2) محمود عبد الرحمان، المرجع السابق، ص730.

فلاحظ أن المشرع قد وضع حكم ا في حق الإيجار الذي لم يحدد مدته، أو حددت لمدة غير معينة، وإيجار عينت مدته لكن تعذر إثباته.

ومن خلال هذا ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين (المطلب الأول) دراسة ضرورة توجيه التنبيه بالإخلاء، بينما (المطلب الثاني) تناولنا فيه التجديد الضمني سواء بعد التنبيه أو قبله.

المطلب الأول

التنبيه بالإخلاء

تعد الإجراءات الغير محددة المدة في حكمها، من الإجراءات التي تتطلب ضرورة توجيه التنبيه بالإخلاء، مثله مثل الإيجار المحدد المدة، الذي اشترط فيه شرط التنبيه حتى لا يمتد أو يحدد ضمناً، ومن هذا المنطلق سوف أتناول في هذا المطلب ضرورة توجيه التنبيه بالإخلاء مقصوده، شروط وأثار هذا التنبيه وهذا كالتالي:

الفرع الأول المقصود بالتنبيه بالإخلاء وطبيعته القانونية

أولاً المقصود بالتنبيه بالإخلاء

لم يعرف القانون المدني التنبيه بالإخلاء بل اكتفى بمجرد النص عليه وتحديد الآجال التي يتعين توجيهه فيها⁽¹⁾.

فيقصد به هو ذلك الإعلان والإبلاغ الذي يوجهه أحد المتعاقدين للطرف الآخر يريد منه إنهاء عقد الإيجار وغالباً ما يقع من المؤجر إلى المستأجر.

فقد يصدر من طرفي العقد أو ممن يستطيع أن ينوب عنهما كأحد الورثة، الولي، الوكيل وممن له حق الانتفاع، أو من المتنازل له عن عقد الإيجار، أو ممن اشترى العين لاحق للإيجار⁽²⁾.
التنبيه بالإخلاء في القانون المدني يقصد به " التنبيه كتابة أو شخصياً من مالك إلى مستأجر أو من مستأجر إلى مالك بوجوب إخلاء العقار المؤجر"⁽³⁾.

(1) أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص767.

(2) ديب عبد السلام، المرجع السابق، ص74.

(3) سليمان مرقس، المرجع السابق، ص689.

ثانياً شكل التنبيه بالإخلاء

لم يشترط المشرع في نص المادة 469 مكرر 1 شكل معين للتنبيه بالإخلاء، ولم يحص هذا الإجراء بشكل خاص أو نموذج معين بل اكتفى فقط بوجوب أعماله. غير أنه ليكون هذا التنبيه صحيح وينتج آثاره القانونية لابد أن تتوفر فيه جملة من البيانات التي تعد أساسية فيه وهي كالتالي:

- تسمية يوجب فيها ذكر كلمة التنبيه بالإخلاء.
- تاريخ ومكان صدور هذا التنبيه.
- اسم ولقب وعنوان من يوجه إليه التنبيه بالإخلاء.
- اسم ولقب وعنوان من يتلقى هذا التنبيه بالإخلاء.
- طبيعة العين المؤجرة وعنوانها.

الإعلان الصريح عن رغبة من صدر منه هذا التنبيه بالإخلاء العين المؤجرة مع ضرورة ذكر الآجال دون تنبيه⁽¹⁾.

وبما أن القانون لم يشترط شكلاً معيناً للاعتراض وتطبيق القاعدة الرضائية قد يلجأ المتعاقدان إلى وضع شكل خاص للتنبيه بالإخلاء، كأن يتم بواسطة محضر قضائي، أو قد يوجه بواسطة رسالة مضمونة الوصول فقد يكون الطريق بواسطة المحضر القضائي أضمن لتجنب تذرع من يتلقى التنبيه من عدم وصولها، ولسد الذريعة أمام تماطل من وجه إليه⁽²⁾.

كما يعتبر التنبيه الشفوي صحيحاً ومنتجع لجميع آثاره القانونية، من ثم إثباته ممن صدر إليه.

ثالثاً أطراف التنبيه بالإخلاء

بما أن التنبيه بالإخلاء هو إجراء يصدر من أحد أطراف العلاقة الإيجارية لإنهاء العقد الإيجاري في أجل معينة، فالأمر الشائع في الحياة العملية أن يصدر هذا التنبيه عن المؤجر كأصل عام، أو ممن ينوي عنه سواء خلفه الخاص أو كأحد الورثة أو حارسه القضائي، كما قد يصدر أيضاً من المستأجر أو وكيله، أو وليه وكل من ينوب عنه.

فقد يقتصر الحق توجيه التنبيه بالإخلاء على أحد طرفي العلاقة الإيجارية، أو ممن يقوم مقامه دون الطرف الآخر.

(1) ديب عبد السلام، المرجع السابق، ص75.

(2) عودة بوغاري، المرجع السابق، ص81.

لكن يطرح إشكال وذلك في حالة تعدد المؤجرين والمستأجرين، إذا في هذه الحالة يثير إصدار التنبيه بالإخلاء مشكلة بخصوص من له الصفة القانونية في إصدار التنبيه، ومن له الصفة في أن يوجه إليه؟

1 حالة تعدد المستأجرين

ففي هذه الحالة ينظر على المستأجرين المتضامنين أو الغير متضامنين، فإذا صدر التنبيه بالإخلاء من أحد المستأجرين المتضامنين دون البقية، فهذا التنبيه لا يخلصه من التضامن، أما إذا وجه التنبيه من أحدهم فهذا يعد كافياً لإنهاء عقد الإيجار.

لكن في حالة عدم التضامن فإن التنبيه الذي يصدر من أحدهم يكون صحيحاً فيحتاج به اتجاهه فقط فإذا وجه المؤجر التنبيه بالإخلاء لأحد المستأجرين دون الآخرين، فسيبقى هذا التنبيه في اتجاه من وجه إليه فقط فلا يحتاج له على البقية.

ففي هذا الصدد قضت محكمة النقض الفرنسية في قرار مؤرخ في 6 أفريل 1965 وقرار 21 جانفي من نفس السنة، بأنه وتطبيقاً لنص المادة 1736 م فرنسي الذي جاء في فحواها⁽¹⁾، أن بإنهاء عقد الإيجار المبرم مع مجموعة من المستأجرين ولمدة غير محددة، يجب فيه توجيه التنبيه بالإخلاء لكل واحد منهم في حين التنبيه الموجه لأحدهم يعد صحيحاً في اتجاه من استلمه.

خلاصة القول أن التنبيه بالإخلاء حق يقتصر على أطراف العلاقة الإيجارية دون سواهم إذ يعتبر هذا الإجراء حق شخصي يقتصر على من له صفة المؤجر أو المستأجر في العقد المراد إنهائه⁽²⁾.

2 حالة تعدد المؤجرين

ففي هذه الحالة تنظر إلى طبيعة الملك الذي تقوم عليه العين المؤجرة، فإذا تعدد المؤجرون بصفاتهم ملاكاً في الشيوع ففي هذه الحالة يخضعون لقاعدة الإجماع حيث يصدر التنبيه بالإخلاء منهم جماعة. لكن ماذا إذا صدر هذا التنبيه بالإخلاء من أحد المؤجرين دون البقية فما حكم ذلك؟

⁽¹⁾ نص المادة 1736 من القانون الفرنسي.

⁽²⁾ ديب عبد السلام، المرجع السابق، ص 74.

وعليه فإذا صدر من واحد منهم وتم إقراره من طرف البقية ينتج آثاره القانونية، لكن في حالة عدم موافقة المؤجرين الآخرين، فهنا لا يحدث هذا التنبيه أي آثار إلا بعد إجازته كما أنه إذا صدر التنبيه من المستأجر يجب أن يوجه لجميع المؤجرين المالكين في الشروع⁽¹⁾.

الفرع الثاني الطبيعة القانونية للتنبيه بالإخلاء وإثباته

أولاً الطبيعة القانونية للتنبيه بالإخلاء

يعد التنبيه بالإخلاء إجراء قانوني إلزامي، وهو تصرف من جانب واحد، بمجرد إعلانه عن أحد طرفي العلاقة الإيجارية ورغبة منه في إنهاء عقد الإيجار فتتحل هذه العلاقة بمجرد علم الطرف الآخر به .

حيث أنه لا يشترط في هذا التنبيه قبوله من طرف من وجه إليه ليحدث آثاره القانونية، بل يكفي علم هذا الأخير بهذا التنبيه، إذا لا يجوز التراجع عنه إلا بموافقة من قام بتوجيهه كما يعد هذا التنبيه بالإخلاء حقا شخصيا لكل من طرفي العلاقة الإيجارية، إذا هذا ما يمنع تسبب هذا التنبيه من طرف من قرر له هذا الحق، وهذا خلاف للإجراءات التجارية التي يشترط فيها هذا التسبب وإلا وقع باطلا⁽²⁾.

ثانياً إثباته

قلنا أن التنبيه بالإخلاء هو إجراء قانوني ملزم من جانب واحد، إذا يتم إثباته وفق الطرق التي ينص عليها القواعد العامة، غير أنه يحول بين ذلك الاتفاق القائم بين الطرفين وخاصة فيما يتعلق بالكتابة، وعليهما الوقوف على اتفاقهما إلزاما⁽³⁾.

وعليه يجب أن يحصل هذا التنبيه بالإخلاء جملة من الشروط والبيانات سبق الإشارة إليها حيث يجب أن يعلم به الطرف الذي وجه إليه ووفق أجال قانونية، ففي حالة ما إذا تخلف شرط من هذه الشروط يعد هذا التنبيه تحت طائلة البطلان فلا يترتب أي آثار قانونية أي أن الإشارة تنعدم.

وهنا تكون أمام حالتين:

(1) عودة بوغاري ، المرجع السابق، ص 84 .

(2) سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 293 .

(3) سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 688.

-قضت محكمة النقض الفرنسية 1973 بأن "التنبيه بالإخلاء هو إجراء أو تصرف قانوني من جانب واحد، ينهي الإيجار".

1. في حالة ما إذا ثار نزاع حول التتبيه بالإخلاء من طرف من وجه إليه، فهنا ينحل وينتهي هذا التتبيه دون اللجوء الى القضاء.

حيث يجوز للطرف الذي قرر له هذا الحق أن يلجأ إلى القضاء برفع دعوى يثبت بها صحة هذا التتبيه ودون انتظار آجال انتهاء عقد الإيجار، فمتى صدر هذا الحكم بصحة التتبيه ينفذ مباشرة وتتحل العلاقة الإيجارية.

2. وفي هذه الحالة نرى انه يجوز للطرف الذي وجه إليه هذا التتبيه بالإخلاء أن يوجه احتجاجا وعدم القبول به وذلك على وجه قانوني وبواسطة رسالة متضمنة الوصول أو عن طريق محضر قضائي وذلك إما لعدم احترام المواعيد القانونية أو بسبب تخلف أحد شروط صحة هذا التتبيه وعليه يتم الطعن في هذا التتبيه أمام قاضي الموضوع فإذا صدر حكم يقضي بعدم صحة هذا التتبيه فإن يقع هذا التتبيه باطلا ولا يترتب آثاره القانونية، بمعنى لا تنتهي عقد الإيجار ويبقى المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة(1).

نظم المشرع الجزائري التجديد الضمني للإيجار في نص المادة 474 ملغاة من القانون مدني في فقرته الثانية فنصت على مايلي: " إلا أنه إذا بقي المستأجر في المحل أو بقي فيه بعد انقضاء تلك المدة فينعدد إيجار جديد، تجري عليه أحكام نص المادة 509 الملغاة لمدة غير محدودة....."(2).

تنص المادة 509 الملغاة من القانون المدني على انه "إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة مع علم المؤجر اعتبر الإيجار قد تجدد بالشروط الأولى، ولكن لمدة غير محددة، وتسري على أحكام الإيجار المدني المادة 474 من القانون المدني الجزائري(3).

وعليه فان بقاء المستأجر في الأمكنة دون اعتراض من المؤجر هو إيجار جديد ينعقد بإيجاب وقبول جديدين، يكون فيه كل من الإيجاب والقبول ضمنيا، القبول فيه ضمنيا، وهو ليس امتداد للعقد السابق، لأن المشرع يشترط قبول المؤجر وعدم اعتراضه، ذلك انه لو كان امتداد لعقد سابق فلا يكون لقبول المؤجر أو اعتراضه أي معنى، لان حق بقاء المستأجر في

(1) أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص ص 779.

(2) المادة 474 الملغاة من القانون المدني الجزائري.

(3) المادة 509 ملغاة بموجب القانون رقم 07 - 05 المؤرخ في 13 ماي 2007

الأمكنة قد كفله القانون وقرره، وباعتباره عقدا جديدا فيجب إن يكون كل من المؤجر والمستأجر أهلا للتأجير والاستؤجر وقت التجديد، فلا يكفي أن يكون أهلا وقت انعقاد العقد السابق، فإذا فقد المؤجر أهليته لعارض من العوارض مثلا لا ينعقد عقد الإيجار (1).

وكخلاصة على ذلك فإن التجديد الضمني يقوم بإنشاء إيجار جديد يبدأ أثره عند انتهاء الإيجار الأصلي ويستمر إلى مدة غير محددة، كما انه لا يراد إلا على العقود محددة المدة، لأن العقود الغير محددة المدة تستمر الى غاية توجيه التنبيه بالإخلاء من أحد طرفي العلاقة الإيجارية، وبذلك يتطلب عدة شروط.

كإشارة للقانون القديم 93-03 فيما يخص التجديد الضمني نجد أن المشرع خلق تناقض بين المادتين 474 و 509 من القانون المدني الملغى بموجب القانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 وذلك فيما يخص تكيف بقاء المستأجر في العين المؤجرة دون اعتراض من المؤجر (2).

- بحيث نجد نص المادة 474 الملغاة من القانون المدني الجزائري (3)، في فقرتها الثانية تقضي على أنه ينعقد إيجار جديد بين المتعاقدين، أما المادة 509 من القانون المدني الجزائري الملغاة في فقرتها الثانية أيضا تعتبر هذا التجديد مجرد امتداد للإيجار الأصلي.

ومنه نستنتج أن هناك تناقض وركاكة مخلة بصياغة الفقرة الثانية من المادة 509 من

القانون المدني خاصة فيما يخص قول المشرع ".... يعتبر هذا التجديد الضمني مجرد امتداد للإيجار السابق ومع ذلك تنتقل التأمينات وعليه بما أن المشرع قد اعتبر التجديد الضمني مجرد امتداد للإيجار السابق فلم يكن عليه أن يستعمل عبارة (مع ذلك) وإنما يستعمل (وعليه)، لأنه من الطبيعي أن تنقل التأمينات إلى الإيجار الجديد التي كان المستأجر قدّمها ضمن الإيجار القديم. غير أن الأصح في كل ماسبق الإشارة إليه، أن بقاء المستأجر منتفع بالعين المؤجرة دون اعتراض المؤجر هو إيجار جديد ينعقد بإيجاب وقبول جديدين (1).

(1) فريدة محمدي زواوي، محاضرات في عقد الإيجار المدني، مطبوعات جامعة الجزائر، كلية الحقوق 2004 .

(2) المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط لعقاري الملغاة بموجب القانون 07-05 المؤرخ

في 13 ماي 2007 المعدل و المتمم.

(3) تنص المادة 474 الملغاة من القانون المدني الجزائري على " إلا أنه إذا بقي المستأجر في المحل وبقي فيه بعد انقضاء

تلك المدة فينعقد إيجار جديد ..."

المطلب الثاني

التجديد الضمني لعقد الإيجار

ان انتهاء عقد الإيجار المدني وتحلل العلاقة الإيجارية لأي سبب من الأسباب التي من شأنها ان تنتهيه يتعين على المستأجر مغادرة العين المؤجرة بإرادته بعد ان كان له الحق في الانتفاع بها وذلك دون قوة من المؤجر، فانه بمجرد بقاءه فيها بعد انتهاء مدة ايجاره وامتنع من الاخلاء جاز للمؤجر اجباره على ترك العين المؤجرة ومطالبته بالتعويض، باعتباره شاغلا دون وجه حق وبدون سند قانوني، غير انه بمجرد استمرار المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة بعد انقضاء مدة الايجار ومع علم ورضا المؤجر فهنا يعتبر المؤجر راضيا بالتجديد الضمني للعقد تجديدا ضمنيا، وعلى ضوء ما سبق سنتطرق في الدراسة لهذا المطلب الى التجديد الضمني وشروطه ونطاقه.

الفرع الأول المقصود بالتجديد الضمني وشروطه

أولا المقصود بالتجديد الضمني

يقصد بالتجديد الضمني هو انتهاء عقد الإيجار الأصلي وبقاء المستأجر منتقعا بالعين المؤجرة بمعنى ايجار جديد دون انقطاع المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وذلك دون اعتراض من المؤجر، واعتبر بذلك ايجار جديد بشروط العقد الاولي ولكن لمدة غير محدودة⁽²⁾.

ويعتبر بذلك هذا الايجار جديدا لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي، ومع ذلك تنتقل إليها التأمينات العينية التي كانت للإيجار القديم أما الكفالة الشخصية كانت ام عينية فلا تنتقل الى الايجار الجديد مالم يرضى الكفيل بذلك⁽³⁾.

ثانيا شروط التجديد الضمني

(1) المواد من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في 1 مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري الملغى بموجب القانون

07 - 05 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل والمتمم.

(2) سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 701.

(3) أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 785.

لصحة الإيجار الجديد يجب أن تتوفر فيه جملة الشروط ويتضمن فيه التجديد الضمني وهي شروط عامة لصحة العقد كالأهلية اللازمة للإيجار في كل من المؤجر والمستأجر، لأن هذا التجديد لا يعتبر إلا عقد إيجار جديد يبرم بين طرفي العلاقة الإيجارية في الإيجار السابق.

الشرط الأول

أن يكون عقد الإيجار السابق عقد صحيحاً منتهياً.

التجديد الضمني إيجار جديد مستقل عن الإيجار الأصلي بمعنى أن يكون بين المؤجر والمستأجر عقد سابق صحيح قد انتهت مدته لأي سبب من الأسباب، شريطة ألا يكون هذا السبب متعارض مع طبيعة التجديد كالفسخ.

-ويجب على المستأجر أن يبقى في العين المؤجرة مدة كافية لاستخلاص نيته في التجديد ومعنى ذلك أن يواصل المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة، وكأن العقد القديم لم ينقضي حتى لا يعتبر تباطئاً في إخلاء العين المؤجرة، أو تسامح المؤجر معه حتى يجد بديلاً عنه، وعبء إثبات دلالة بقاء المستأجر في العين المؤجرة على أنه يرغب في التجديد يقع على من يتمسك بالتجديد⁽¹⁾.

بالإضافة إلى كل هذا يجب أن يكون أطراف العلاقة الإيجارية هما نفسهما أطراف التجديد الضمني هما المؤجر والمستأجر في الإيجار الأصلي إلا أنه لا يشترط ذلك إذا انتقلت العين المؤجرة إلى مالك جديد عن طريق البيع أو الميراث، فأصبح المالك الجديد صاحب العين المؤجرة أي المؤجر الجديد فيتم التجديد بينه وبين المستأجر، إذا انتقلت العين إلى ورثة المستأجر فيبرم التجديد بينهما وبين المؤجر ويجب أن يرد التجديد الضمني على نفس الشيء الذي ورد عليه الإيجار الأصلي عقار كان أو منقول 509 ملغاة.

يجب أن يكون المستأجر الذي يستفيد من التجديد الضمني منتفع بالعين المؤجرة بناء على سند صحيح، إذا لا يجوز للشاغل بدون سند أن يتمسك بالتجديد الضمني للإيجار، ويشترط أيضاً في التجديد الضمني أن يرد على عقار قد انتهى لأي سبب كان.

الشرط الثاني

-علم المؤجر ببقاء المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة بعد انتهاء الإيجار.

(1) محمود عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 745.

مفاد هذا الشرط أن عقد الإيجار الجديد المبرم بين المؤجر والمستأجر لا ينتج عن إرادتهما الصريحة، بل عن بقاء المستأجر بعد انتهاء عقد الإيجار الأصلي منتفعا بالعين المؤجرة فيعد ذلك بمثابة إيجابه الضمني عن علم المؤجر بذلك.

نجد أن نص المادة 509 مدني الملغاة بموجب القانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 علم المؤجر ببقاء المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة، فلا يمكن استخلاص قبول المؤجر بتجديد عقد الإيجار فيعتبر إيجاباً ضمناً منه، وهذا البقاء يعتبر فعلياً كافي لافتراس أن نية المستأجر إلى تجديد العقد شريطة أن تكون مدة الانتفاع بعد انتهاء عقد الإيجار الأصلي كافية للاستدلال على نية في التجديد، إذا لا يكفي مجرد تأجير المستأجر في إخلاء العين بعد انتهاء الإيجار بسبب مرضه مثلاً(1).

ويقوم التجديد الضمني على قرنية تفترض إرادة المتعاقدين في العلاقة الإيجارية إذ تعد قرنية بسيطة قابلة لإثبات العكس يقع عبء الإثبات فيها على عاتق من يدعي تجديد الإيجار — أرى أي على المستأجر أن يثبت بقاءه داخل العين المؤجرة بعد انتهاء الإيجار كان بنيته التجديد الضمني(2).

مما سبق نستخلص، أنه لا يكفي للتجديد الضمني تجديداً ضمناً بقاء المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار، بل لابد أن تتصرف نيته إلى التجديد وعليه يجب أن يكون إيجابه الضمني قطعي(3).

الشرط الثالث

يجب علم المؤجر ببقاء المستأجر ينتفعا بالعين المؤجرة.

نعود بهذا الشرط إلى القانون الملغى 93-03 في نص المادة الفقرة الأولى من القانون المدني مفاده أن بقاء المستأجر منتفعا بالعين يمكن استخلاصه من نيته ورغبته في التجديد،

(1) تنص المادة 509 الملغاة من القانون المدني على " إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة مع علم

المؤجر اعتبر الإيجار قد تجدد بشروط الإيجار الأول..."

(2) فريدة محمدي زاوي، المرجع السابق، ص 24-25.

(3) المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في 01 / 03 / 93 الملغى.

فالإيجار المبرم بين المؤجر والمستأجر لا ينتج عن إرادتهما الصريحة، بل عن بقاء المستأجر شاغر للعين المؤجرة يعتبر تجديداً ضمناً إذا علم المؤجر بذلك⁽¹⁾.
وعليه إذا تعد المستأجرون وبقي البعض منهم فقط منتفعاً بالعين فينقصد العقد الجديد مع من بقي منتفع منهم فقط، أما إذا تم التنازل عن الإيجار أو جرت العين من الباطن فيتم التجديد بين المتنازل له والمؤجر أو بين المستأجر من الباطن والمؤجر⁽²⁾.
فلا بد أن تكون مدة بقاء المستأجر منتفعاً بالعين مدة كافية لا مكان استخلاص نية في التجديد إذ لا يمكن استخلاصها، إذ يجب أن يكون بقاءه في العين فعلياً إذ لا يكفي ترك بعض أمتعته بالعين أو احتفاظه بمفاتيح السكن يعد الإخلاء تجديداً ضمناً.
وخلصاً لما سبق أنه شرط علم المؤجر لانقضاء التجديد الضمني متى بقي المستأجر شاغر ومنتفعاً بالعين المؤجرة، هذا غير كافي لدلالة على نيته أو رغبته المؤجر على تجديد الإيجار ضمناً، وعليه لا بد من علم المؤجر باستمرار المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة، بعد انقضاء الإيجار دون رفضه واعتراض منه، حتى ينقصد التجديد الضمني إيجاباً وقبولاً ضمناً وبعلم المؤجر وقبوله الموجب له⁽³⁾.

الفرع الثاني أثار التجديد الضمني

بالرجوع إلى نص المادة 509 الملغاة من القانون المدني الجزائري على اعتبار أن "... الإيجار قد تجدد بشروط الأولى ولكن لمدة غير محددة...".
من خلال هذا النص جد أنه يترتب على التجديد الضمني للإيجار انعقاد إيجار جديد يعقب مباشرة انتهاء الإيجار القديم، فيصير إيجار قائماً بذاته، ويكون بذلك مستقلاً عن الإيجار الأصلي منعقداً بشروطه باستثناء المدة التي تكون غير محددة، لأن مدة الإيجار الأصلي محددة.

وتقضي الفقرة الثانية من نص المادة السابقة بأنه " يعتبر التجديد الضمني مجرد امتداد الأصلي ومع ذلك تنتقل لهذا الإيجار الجديد التأمينات العينية".

(1) أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 785.

(2) فريدة محمدي زواوي، المرجع السابق، ص 25.

(3) سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 703.

في حين نجد نص المادة 291 من القانون المدني الجديد تنص على انه " يترتب على التجديد انقضاء الالتزام الأصلي(بتوابعه)، وإنشاء التزام جديد مكانه"(1).

ولا تنتقل التأمينات التي تكفل الالتزام الأصلي إلا بنص في القانون أو إذا تبين من الاتفاق أو من الظروف أن نية المتعاقدين انصرفت إلى غير ذلك.

ومنه نجد أن نص المادة الحالي لم يغير في مضمون المادة السابقة غير أنه نجد أن نص المادة 509 ملغاة وقعت في خطأ وهو اعتبار التجديد الضمني هو امتداد للعقد السابق عكس ما جاء بعد ذلك. في تعديل القانون من القانون 07-05 الذي يعتبر التجديد هو عقد جديد يترتب انقضاء العقد الأصلي بكل توابعه(2).

ومن خلال نص المادة 509 الملغاة والمادة 291 من القانون المدني الجزائري نجد أن التجديد الضمني للإيجار آثار هي:

- التجديد الضمني إيجار جديد.
- ينقذ الإيجار الجديد لمدة غير محددة.
- ينقذ الإيجار الجديد لمدة غير محددة.
- لا تنتقل التأمينات العينية التي قدمها المستأجر في الإيجار الأصلي إلا بوجود نص قانوني.

لا تنتقل الكفالة إلى الإيجار الجديد إلا بموافقة الكفلاء أو الكفيل ومنه إذا افترضنا أن المتعاقدان أراد تجديد العقد بنفس شروط العقد القديم فتكون الأجرة هي نفسها المتفق عليها في العقد القديم، وكذلك نفس الحال بالنسبة لطريقة زمان ومكان دفعها، كما تجدد الالتزامات وفقا لما كان متفق عليه سابقا بينهما(3).

وفي حالة ما إذا ترك المتعاقدان بعض المسائل القانونية لم يتفقا عليها وكانت منظمة ضمن القواعد المكتملة في القانون فتظل هذه القواعد سارية عليه حتى ولو صدر قانون جديد ينظمها

(1) تنص المادة 291 من القانون المدني الجزائري على " يترتب على التجديد انقضاء الإلتزام الأصلي (بتوابعه) وإنشاء إلتزام جديد مكانه"

(2) فريدة محمدي زواوي، المرجع السابق، ص25.

(3) المرجع نفسه، ص26.

لأنه في مثل هذه الحالة يفترض أن إرادة المتعاقدين اتجهت إلى عمال هذه القواعد التي كانت سارية وقت تجديد العقد.

وعليه سوف ندرس هذه الآثار بنوع من التفاصيل فيمايلي:

1 تجديد الإيجار لمدة غير معينة

ينعقد الإيجار لمدة غير معينة حيث أن هذا التجديد يعتبر إيجار مستقل عن الإيجار الأصلي ومتى تحقق الظروف التي تدل على الرغبة في الاستمرار في الانتفاع بالعين المؤجرة بشروط العقد الاصيلي، لكن لمدة غير محددة.

وهذا على أساس افتراض أن نية المتعاقدين لم تتجه إلى تجديد المدة، فلا يمكن استخلاصه من سكوت المستأجر والمؤجر إن كانت نيتهما قد اتجهت إلى تجديد العقد بالمدة السابقة

بل يستخلص من نيتهما عدم تجديد المدة ويأخذ الإيجار هنا حكم الإيجار المحدد المدة، ولإنتهائه يجب إتباع إجراءات معينة لم يفصل القانون المدني في -ها كثيرا أج -ال الإنذار الإعسار⁽¹⁾.

ويترتب على هذه نتائج عدة نذكر منها مايلي:

أ - أن يكون أطراف العلاقة الإيجارية أهلا لإبرام الإيجار وقت تجديد العقد حتى وإن كان كل منهما أهلا وقت ابرام العقد الأصلي، وعليه لا ينعقد الإيجار إذا فقدت أهلية أحد منهما أو كليهما عقد إبرام الإيجار⁽²⁾.

ب- في حالة تعدد المستأجرين في الإيجار الأصلي، فإن التجديد الضمني يتم بالنسبة للذين انصرفت إيراداتهم إلى التجديد بالاستمرار في الانتفاع بالعين المؤجرة دون غيرهم الذين غادروا بمجرد انتهاء الإيجار القديم.

لأن إخلاءهم للعين المؤجرة دليل عدم رغبتهم في التجديد الضمني ورفضهم له.

ج- لا ينقل أي اتفاق مستقل عن الإيجار الأصلي إلى الإيجار المجدد ضمنيا إلا بموجب اتفاق جديد بين أطراف العلاقة الإيجارية⁽³⁾.

(1) سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 707.

(2) المرجع نفسه، ص 708.

(3) جعفر الفاضلي، المرجع السابق، ص 293 .

د- لا تنتقل في الإيجار الجديد الكفالة العينية أو الشخصية ولا التضامن إلى الالتزام الجديد إلا برضا الكفلاء والمدينون بالتضامن المادة 293 من القانون المدني الجزائري⁽¹⁾.

2 ينعقد الإيجار الجديد بشروط الإيجار الأصلي:

نجد أن القانون المدني لا ينص صراحة على تجديد العقد تجديد ضمنيا، بل ترك المر للقواعد العامة في تنظيمه بالرجوع إلى النص القديم ينص صراحة على أن تجديد الإيجار يكون بنفس شروط الإيجار الأصلي، غير أن النص الجديد لم ينص على ذلك صراحة بل نص على أنه "يترتب على التجديد انقضاء الالتزام الأصلي بتوابعه وإنشاء التزام جديد مكانه مما يعني أنه لم يفصل في طريقة قيامه وبالرجوع إلى القواعد العامة فإن الإيجار الجديد ينعقد بنفس شروط الإيجار الأصلي ولم يستثنى فيه غير المدة ويعد ذلك من باب تطبيق الإرادة الضمنية لطرفي العلاقة الإيجارية في العقد، إذ يفترض بقاء المستأجر منتفع بالعين المؤجرة مع علم ورضا المؤجر⁽²⁾.

وعليه نستخلص أن هذا الإيجار الجديد تنطبق عليه نفس شروط الإيجار القديم، فتشمل جميع الالتزامات كالأجرة باعتبارها أهم التزام يقع على عاتق المستأجر سواء ماتعلق بالقيمة أو مكان الوفاء بها⁽³⁾.

ويتضح مما سلف أن شروط الإيجار الأصلي التي تنتقل إلى الإيجار الجديد هي تلك نفس الشروط التي انصرفت إليها إرادة المتعاقدين وعليه، فإن أساس تطبيق شروط الإيجار الأصلي على الإيجار الجديد في التجديد الضمني هو الإرادة الضمنية لأطراف العلاقة الإيجارية المؤجر والمستأجر.

غير أنه لا يمنع أطراف العلاقة الإيجارية أن تنصرف إرادتهما إلى تعديل بعض هذه الشروط وذلك تماشي مع ظروف طرفي الإيجار. فيلتزم كل منهما بالشروط الجديدة المتفق عليها وذلك دون شروط المؤجر التجديد الضمني إلا بعد زيادة الأجرة

(1) تنص المادة 293 من القانون المدني الجزائري على "لا تنتقل الكفالة العينية أو الشخصية ولا التضامن إلى الالتزام الجديد،

إلا إذا رضي بذلك الكفيل والمدينون المتضامنون"

(2) أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص769.

(3) محمود عبد الرحمان، المرجع السابق، ص754.

حيث نقصد بالتعديل هنا هو ذلك التعديل الذي يلحق بعض شروط العقد المتعلقة بالإيجار القديم (الأصلي) دون البعض الآخر، فإذا تم تعديل جميع شروط العقد فإنه لا يعتبر تجديد وذلك لانقضاء ما يسمى وحدة شروط العقدين (القديم والجديد). وعليه فإنه يقصد بشروط عقد الإيجار القديم هي تلك الشروط التي تنتقل إلى الإيجار الجديد في التجديد الضمني للعقد" الشروط المنظمة للعلاقة المستقلة عن الإيجار الأصلي والتي لا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا بموجب اتفاق جديد(1).

وقد يترك المتعاقدين بعض المسائل حيث تنظمها القواعد المكملة، ومثلما الأحكام التي وردت في نص المادة 476 من القانون المدني (2) التي تلزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح للانتفاع بها ووفق للغرض الذي خصص لها أو الأحكام المنظمة للالتزام المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإيجار، فتكون هذه القواعد في حكم شروط العقد لها قوة إلزامية فتسري على الإيجار الجديد(3).

3. ينقذ الإيجار لمدة غير محددة

إن الأصل في قاعدة التجديد الضمني أن الإيجار الجديد ينقذ بشروطه الأولى في العقد الأصلي، غير أنه في النص القديم الملغى 509 أوجب اتباع نفس شروط العقد القديم وهذا مالم نجده في النص الجديد واستثنى في حكم النص القديم المدة إذ لا ينتقل إلى الإيجار الجديد ما يرد على المدة إذ نجد أن النص صراحة على اعتبار الإيجار قد تجدد "... ولكن لمدة غير محددة".

فالإيجار الجديد ينقذ لمدة غير محددة، لم يرى المشرع ضرورة لنص عليه وتحديده بفترة معينة، كما هو واضح في المادة 509 و 474 الملغاة ولا حتى في القانون الجديد، فجعله ينتهي إلا بناء على توجيه التنبيه بالإخلاء من أحد المتعاقدين إلى الآخر في الآجال المنصوص عليها أو دون الحاجة إليه وهذا ماورد في نص المادة 469 مكرر 1(4).

(1) سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 754.

(2) تنص المادة 476 من القانون المدني " يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعدل لها تبعا لاتفاق الطرفين..."

(3) أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 802.

(4) المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

4 انتقال التأمينات العينية التي قدمها المستأجر في العقد السابق إلى العقد الجديد

تقضي القاعدة أنه التجديد يترتب عليه انقضاء جميع الالتزامات التي وردت في العقد الأصلي بجميع توابعها، ولا تنقل التأمينات التي تكفل بتنفيذ الالتزام الأصلي إلا بنص قانوني وإذا تبين من ظروف الحال أو اتفاق بين طرفي العلاقة الإيجارية، مادة 292 من القانون المدني الجزائري(1).

فتنقضي التأمينات بانقضاء الدين المضمون، فتطبق لهذه القاعدة كان من المفروض أن تنتقضي التأمينات التي قدمها المستأجر في العقد القديم من رهن رسمي أو حيازي لضمان الوفاء بحق المؤجر(2).

رغم أن المشرع الجزائري نص أن التجديد الضمني يعتبر إيجارا جديدا، يحل محل الإيجار القديم الذي انقضت بموجبه جميع توابع الإيجار الأول التي كانت تضمنه، غير أن المشرع خالف نص المادة 93 من القانون المدني الجزائري(3)، فقرر استثناء انتقال التأمينات العينية المقدمة من طرف المستأجر ضمان لتنفيذ التزاماته اتجاه المؤجر، هذا ما أدى بالفقه إلى القول بأن بقاء المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة رغم انتهاء الإيجار بنية تجديده يفسر برضائه بانتقال ما قدمه للإيجار القديم من تأمينات عينية إلى الإيجار الجديد، وأن رضا المؤجر لهذا التجديد الضمني تم بناء على هذه التأمينات العينية التي لا يقبل التجديد بدونها(4).

ومنه فلم يشترط المشرع انتقال الرهن إلى الإيجار الجديد متى ورد هذا الرهن على العقار رسميا أو حيازي أي سند رسمي جديد، بل يبقى السند الرسمي القديم الساري، حيث أنه لم يشترط توفر أهلية الرهن للمستأجر عن إبرام التجديد الضمني، والسبب في ذلك أن التأمينات العينية انتقلت إلى الإيجار الجديد بحكم القانون لا بموجب الاتفاق(5).

(1) إحالة إلى نص المادة 292 من القانون المدني الجزائري.

(2) فريدة محمدي زواوي، المرجع السابق، ص 26.

(3) تنص المادة 93 من القانون المدني الجزائري على " إذا كان محل الالتزام مستحيلاً في ذاته أو مخالف للنظام العام والآداب العامة كان باطلاً بطلاناً مطلقاً "

(4) عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، ج 1، دون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية 2000، ص 527.

(5) المرجع نفسه، ص 528.

وعليه نجد أن المشرع أوجد قواعد الشهر العقاري وذلك لحماية الغير، في انتقال التأمينات العينية إلى الإيجار الجديد، حيث أنها تعتبر بمثابة تجديد للاتفاق عليها، لا مجرد استمرار التأمينات في العقد السابق.

ومنه يجب قيدها من جديد بعد حصول التجديد الضمني، فتكون مرتبة التأمين العقاري في ضمان الديون الناشئة عن الإيجار الجديد ابتداء من تاريخ إجراء القيد الذي تم تأميننا لهذه الديون الجديدة(1).

5 انتقال الكفالة إلا بموافقة الكفيل

نجد نص المادة 293 من القانون المدني الجزائري تنص على "لا تنتقل الكفالة العينية، أو الشخصية،... إلى الالتزام الجديد إلا إذا رضا بذلك الكفلاء...".

وعليه الكفالة هو عقد يتم إبرامه بين الكفيل والدائن المؤجر، أما المدين الأصلي المستأجر فليس طرف في عقد الكفالة، كما أن الكفيل ليس طرف في عقد الإيجار، وعليه نقول أن الكفالة عقد تابع، فالالتزام الكفيل يعتبر التزام تابع لالتزام المدين الأصلي المستأجر، وهذا مانجد نص القانون القديم قد نص على ذلك 509 من القانون المدني الملغى(2).

نجد في نص المادة السابق أن المشرع الجزائري لم يخرج عن القاعدة العامة فيما يخص التأمينات التي قدمها الغير الآخر غير المستأجر وهو الكفيل.

فنجده قرر عدم ضمانها للإيجار الجديد مهما كان نوعها كفالة شخصية أو عينية، فلا ينتقل من الإيجار القديم إلى الإيجار الجديد إلا بموجب اتفاق جديد بين المؤجر والكفيل(3).

ومنه نستخلص أن الكفالة مهما كان نوعها سواء شخصية أو عينية التي يقدمها الكفيل تختلف عن التأمينات العينية التي يقدمها المستأجر في الإيجار السابق ولا لم يشترط أي نموذج رسمي يفرغ فيه لانتقالها إلى العقد الجديد، كما نجد أنه ليس من الضروري أن تتوفر فيه أهلية الرهنالمستأجر، غير أنها تشترك معها في وجوب القيد الجديد، وذلك ضمانا لحقوق الغير الناشئة في العقد وضماتها(4).

(1) محمود عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 785.

(2) إحالة إلى المادة 509 من القانون المدني الجزائري.

(3) فريدة محمدي زواوي، المرجع السابق، ص 26.

(4) أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 716.

وفقاً للقواعد العامة تقضي المادة 106 من القانون المدني الجزائري على أن العقد شريعة المتعاقدين حيث توجب تنفيذ العقد طبقاً لما استلقت عليه هذه القاعدة وبحسن نية. فكل من المتعاقدين الالتزام بتنفيذ التزاماته التعاقدية الناشئة في هذا العقد، متى كانت التزامات صحيحة فلا يجوز نقض العقد أو تعديله إلا باتفاق طرفيه أو الأسباب التي يقرها القانون 106 من القانون الجزائري المدني، فإن انعقاده بهذه الطريقة لا يجعله ينحل إلا بنفس الطريقة، وعليه يجب على القاضي أن يطبق أحكام العقد كأنه يطبق أحكام القانون في هذا الشأن.

فمتى أخل أحد المتعاقدين بالتزامه، يجوز للمتعاقد الآخر بعد إعدار المدين طلب فسخ العقد. وكما تقضي أيضاً القاعدة العامة في نص المادة 121 من القانون المدني الجزائري "وفي العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى الالتزام للاستحالة التنفيذ، انقطعت معه الالتزامات المقابلة له بحكم القانون وهذا ما يقصد به انفساخ العقد بحكم القانون مما يجعل الإيجار ينتهي قبل انقضاء مدته".

كما ترد على عقد الإيجار أسباب إرادية وأخرى غير إرادية من شأنها أن تنتهي قبل انقضاء مدته القانونية، كانتقال ملكية العين المؤجرة أو موت أحد المتعاقدين وهذا ما يدخل ضمن الأسباب التي تلغي العقد قبل حلول مدة انقضاء كالسبب العائلي أو المهني. وعلى ضوء ما سلف سوف نتطرق في هذه الدراسة إلى دراسة أهم هذه الأسباب، ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين في (المبحث الأول) تناولنا الأسباب الإرادية لانتهاء مدة الإيجار المدني، و(المبحث الثاني) تناولنا فيه الأسباب اللإرادية وأسباب أخرى من شأنها أن تنتهي عقد الإيجار قبل انتهاء مدته.

المبحث الأول

انتهاء عقد الإيجار لأسباب قانونية

سنتناول في هذا المبحث الاسباب الارادية التي تنهي عقد الإيجار قبل انقضاء مدته ومن بين هذه الأسباب الفسخ الذي يقع مباشرة عند إخلال أحد المتعاقدين بالتزام تعاقدى ناشئ عن هذا العقد.

فيحق للطرف المتضرر طلب فسخ العقد مع التعويض، وهذا لعدم تنفيذ الطرف الآخر للتزام تعاقدى، كما سنتطرق في الدراسة الى سبب آخر وهو الانفساخ الذي يؤول إليه عقد الإيجار لاستحالة تنفيذه، انقضائه بحكم القانون، وكذلك تناولنا انقضاء العقد لأسباب أخرى كالسبب اتحاد الذمة أو سبب تغير مواطن الإقامة.

وعليه ارتأينا إلى تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين (المطلب الأول)تناولنا فيه انتهاء مدة الإيجار عن طريق الفسخ والانفساخ أما (المطلب الثاني) تناولنا فيه انتهاء مدة الإيجار باتحاد الذمة وسبب تغير مواطن الإقامة وهذا كالتالي:

المطلب الأول

انتهاء مدة الإيجار بالفسخ والانفساخ

وتطبيقا لما ورد في القواعد العامة الفسخ الذي ينهي العلاقة الايجارية قبل انتهاء مدته أما يكون بإخلال المؤجر بالتزامه الناشئ عن عقد الإيجار أو إخلال المستأجر بأحد التزاماته العقدية أو بهلاك العين المؤجرة وفي هذه الحالات نجد أن عقد الإيجار ينتهي بالفسخ القضائي أو الاتفاقي وبالانفساخ وعلى ضوء هذا سوف نتطرق في دراستنا إلى إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته التعاقدية وإلى هلاك العين المؤجرة.

الفرع الأول انتهاء مدة الإيجار عن طريق الفسخ

إن الفسخ هو "ذلك الجزاء الذي يترتب على إخلال أحد المتعاقدين بالتزامه فهو حق للمتعاقدين باعتباره عقد ملزم للجانبين حيث أنه بطلب أحد أطرافه حل الرابطة التعاقدية، إذا لم يوف الطرف الآخر بما أوجب عليه العقد"، إذ يجيز للمتعاقد الآخر أن يتحلل من التزامه بالمادة 123 من القانون المدني الجزائري⁽¹⁾.

(1) نص المادة 123 من القانون المدني الجزائري.

ويجوز للمؤجر طلب فسخ العقد جزاء عدم تنفيذ المستأجر لالتزامه المقابل وهذا يعتبر كشرط أساسي يتقرر لصالح المؤجر عند عدم وفاء المستأجر بالتزاماته⁽¹⁾ ويستلزم ضمن طلب فتح العقد إعدار الطرف الثاني في العلاقة الإيجارية، وهذا لكي تكون دعوى الفسخ صحيحة ولقاضي السلطة التنفيذية في الاستجابة إلى طلب الفسخ من عدمه. وبمجرد إخلال أحد المتعاقدين بالتزامه فإنه يطلب الفسخ ممن قررت له هذه المصلحة بمجرد عدم تنفيذ التزام بسبب راجع إلى خطأ المدين ويستند طلب الفسخ إلى نص 119 من القانون المدني الجزائري إلى تخول المتعاقد الدائن حق المطالبة بالتحلل من العلاقة العقدية بسبب عدم تنفيذ الالتزام المقرر لصالح واحد منهما ويعني المطالبة بفسخ العقد وقوع الإخلال فعلا وأن يكون على الأقل ويثبت الوقوع⁽²⁾.

إن فسخ الإيجار هو عقد مستمر لا يزيل ما ترتب عليه من الآثار في الماضي، لأن المدة التي انتفع بها المستأجر بالعين قبل الفسخ يقابلها ما دفعه من أجره⁽³⁾. و بالرجوع للقواعد العامة قد يبطل عقد الإيجار في حالة ما إذا كانت إرادة الطرفين معيبة أو كانت أهليته ناقصة، غير أن حق الإبطال يسقط إذا لم يتمسك به صاحبه خلال (5 سنوات تحسب في حالة نقص الأهلية من اليوم الذي زالت فيه، وفي حالة الغلط أو التدليس من اليوم الذي يكشف المتعاقد انه قد وقع فيه، وفي حالة الإكراه من يوم انقطاعه ولا يجوز التمسك بالإبطال للغلط أو التدليس أو الإكراه إذا مضت عشر (10 سنوات على إبرام العقد وهذا ما قضت به المادة 101 قانون المدني الجزائري. وعدم التنفيذ الذي يعتد به في مجال الفسخ هو الذي يتسبب فيه أحد المتعاقدين بخطئه وإهماله ويستوي أن يكون عدم التنفيذ كلياً أو جزئياً أو حتى التأخير في التنفيذ⁽⁴⁾.

(1) حسين تونسي، انحلال العقد، دراسة تطبيقية حول عقد البيع، وعقد المقاول، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للطباعة والنشر، الجزائر، 2007، ص 40.

(2) حسينة حمو، انحلال العقد عن طريق الفسخ، مذكرة تخرج لنيل درجة في القانون، تخصص قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الجزائر 1، الجزائر 2009-2010، ص 46.

(3) توفيق حسن فرج، النظرية العامة للالتزام، نظرية العقد، ج2، دون طبعة، الدار الجامعية، بيروت 1993، ص 49.

(4) أمجد محمد منصور، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني، الأردني، الفرنسي والمصري، مجلة الأحكام العدلية والفقهاء الإسلامي، معالجة تطبيقات القضائية لمحكمة النقض، الطبعة الأولى، الإصدار الرابع، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2007، ص 210.

وبالقول إنه يشترط لطلب الفسخ أن يكون أحد المتعاقدين قد أخل بالتزاماته التعاقدية وهذا ما ورد في نص المادة 119 قانون المدني الجزائري⁽¹⁾، كما يمكن القول إنه قد يتم فسخ العقد باتفاق طرفي العلاقة الايجارية على ذلك.

كأصل عام فإن الفسخ يكون قضائيا إذ هو إجراء ليس من النظام العام يجوز مخالفته فقد يتم فسخ العقد دون اللجوء إلى القضاء ويكون ذلك حين يتضمن العقد اتفاقا يقضي بفسخ العقد بإرادة أحد طرفي العلاقة الايجارية وهذا ما يسمى بلفسخ الاتفاقية او التقايل او الإقالة. فيحق لطرفي العقد الاتفاق على إبرام العقد على أنه يجوز لأحدهما فسخه إذا لم يقم الطرف الآخر بتنفيذ التزاماته الناشئة عن العقد فللمتعاقدين الحرية من عدم اللجوء إلى ال قضاء واستصدار حكم قضائي بذلك وذلك شريطة ايراده في العقد بنص صريح يجعله مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي.

هذا الشرط لا يعفي من الإعذار الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين، وبالحديث عن الالتزام التعاقدية بين المؤجر والمستأجر لا بد من توضيح⁽³⁾. يترتب عقد الإيجار متى تم صحيحا، آثار تتمثل في العديد من الالتزامات في ذمة كل من المؤجر والمستأجر ويؤدي الإخلال بها فسخ العقد الذي تم التطرق إليه سابقا باعتبار أن العقد ملزم للجانبين وتحقيق للغاية الايجارية وهي تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة طيلة فترة الإيجار، فألزم المشرع تسليم المؤجر العين المؤجرة للمستأجر، كما ألزمه أيضا بصيانتها لتبقى على الحالة التي كانت عليها عند التسليم، فمتى أخلى المؤجر بأحد التزاماته المشار إليها فإن للمستأجر حق طلب الفسخ إذا لم يرغب في التنفيذ العيني لمنع تفرض المؤجر أو البقاء في العين المؤجرة، وإنقاص الأجرة بقدر ما احتل من الانتفاع نتيجة التعرض، وكلما اخل المؤجر بالتزامه بالامتناع عن كل مامن شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة انتفاعا كاملا أو هادئا، والفسخ المقصود هنا هو الفسخ القضائي، الذي يحكم به القاضي بطلب من المستأجر ولا يحق للمحكمة القضاء به من تلقاء نفسها وللقاضي السلطة التقديرية⁽²⁾.

(1) تنص المادة 119 من القانون المدني الجزائري على " في العقود الملزمة للجانبين إذ لم يوفي أحد المتعاقدين بالتزاماته جاز المتعاقد الآخر بعد الإعذار المدين أن يطلب بتنفيذ العقد أو فسخه"
(2) رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 481.

وفي حالة ما إذا توقف المؤجر عن عدم تنفيذ التزامه وباشرها بمجرد رفع دعوى الفسخ فالقاضي له الحكم عليه بالتعويض لصالح المستأجر.⁽¹⁾

في حالة ما إذا كان التعرض صادر من الغير لا المؤجر فهنا القانون منح للمؤجر الحق في الرجوع على الغير الذي وقف في وجه انتفاع المستأجر ومطالبته بالتعويض ما ترتب من أضرار نتيجة هذا التعرض.⁽²⁾

ويحق أيضا للمستأجر في حالة الإخلال بالرجوع على المؤجر، وهذا الرجوع سواء بطلب الفسخ من أجل إنهائه قبل انقضاء مدته، حسب درجة الخطورة^(*).

وكما تم ت الإشارة سابقا يحق للمستأجر طلب فسخ العقد بإخلال المؤجر لالتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار.

يحق أيضا للمؤجر الرجوع على المستأجر بالفسخ نتيجة إخلال المستأجر لالتزاماته، فقد وقع المشرع على المستأجر عدة التزامات تعاقدية، من المواد 491 إلى غاية 503 من القانون الجزائري، فقد أقر المشرع الجزائري جملة من الالتزامات على عاتق المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق.

وعلى التزامه بدفع الأجرة، مقابل حق الانتفاع والتزامه برد العين المؤجرة بمجرد انتهاء المدة وذلك حسب نص المادتين 502 - 503 الملغاة من القانون المدني الجزائري.

إن حق المؤجر في طلب الفسخ حق مقرر له قانون، فله الخيار بأن يطلب الفسخ من عدمه فإذا أخل المستأجر بالتزامه التعاقدية مثلا: أخلّ بدفع الأجرة المستحقة مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة⁽³⁾.

ويشترط لقبول طلب المؤجر بالفسخ شرطان:

(1) المرجع نفسه، ص 481.

(2) محمد عبد الرحمان أمحمد، المبادئ الأساسية في عقد البيع، مكتبة نجم القانونية الطبعة 1، مصر سنة 2002، ص 404.

(*) لا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر إذا كان للمستأجر يد فنيا لتعرض المادي الصادر من الغير، كأن يكون تعرض الغير للإهمال المستأجر أو استفزازه للمتعرض.

(3) رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 123.

أولاً أن يثبت المؤجر عدم وفاء المستأجر بالأجرة المستحقة، ويتم ذلك وفق إعدار أي بعقد غير قضائي بوجـهه المؤجر إلى المستأجر⁽¹⁾، بواسطة محضر يطالبه بالوفاء وهذا تطبيقاً لنص المادة 119 من القانون المدني الجزائري لقبول الدعوى⁽²⁾.

ثانياً أن يكون عدم دفع الأجرة راجع إلى أمر غير مبرر من المستأجر، وبأن تكون الأجرة مستحقة فعلاً وغير متنازع فيها وإذا قلنا لا بد من توفر مبرر شرعي وقانوني يوقف المستأجر من دفع الأجرة، فهنا يسقط حق المؤجر في طلب الفسخ.

وقد يعتبر عقد الإيجار مفسوخاً أيضاً بحكم القانون إذا اتفق الطرفان بنص صريح في العقد وهذا الشرط يجعل العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه يجدر بالقاضي الأخذ به كما يحق لهما طلب الفسخ بدون اللجوء إلى القضاء بمجرد عدم وفاء المستأجر بأحد التزاماته ويحق للمؤجر أيضاً طلب التعويض سواء اختار التنفيذ العيني أو طلب فسخ العقد، وذلك عما لحق من ضرر نتيجة عدم تنفيذ التزاماته وما لحقه من ضرر بسبب فسخ العقد قبل انقضاء مدته⁽³⁾.

الفرع الثاني انتهاء عقد الإيجار بالانفساخ

لقد تضمنت القواعد العامة جملة من الأسباب التي ينحل بها عقد الإيجار قبل انقضاء مدته ومن بين هذه الأسباب الانفساخ الذي نصت عليه المادة 121 من القانون المدني الجزائري " في العقود الملزمة للحالتين إذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له وينفسخ العقد بحكم القانون".

ومن خلال ماورد في نص المادة 121 من القانون المدني الجزائري نقول إن انفساخ العقد يكون إذا ما انقضى التزام أحد أطراف العلاقة الإيجارية بسبب استحالة التنفيذ، انقضى مباشرة مايقابله من التزامات من الطرف الآخر⁽¹⁾.

(1) أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 486-487.

يزن كباره، العقود المسماة البيع، الإيجار، الوكالة، الكفالة، دون طبعة، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، 2010، ص 481.
(2) تنص المادة 119 " في العقود الملزمة للجانبين-إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه-ومع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلاً الظروف كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات"

فالاستحالة في تنفيذ العقد يترتب عليها انقضاء الالتزامات المقابلة وبالتالي يفسخ العقد فالاستحالة الخارجة عن إرادة أحد الطرفين قد تعود للسبب الأجنبي أو القوة القاهرة، وعليه يثبت من له الحق أن سبب عدم التنفيذ يعود لسبب خارج عن إرادته وذلك وفق نص المادة 130 من القانون المدني الجزائري.

ونجد أن المشرع الجزائري قد نظم تطبيقا خاصا في القواعد العامة فيما يخص انفساخ عقد إيجار بقوة القانون وأورد هلاك العين المؤجرة كأهم سبب لانقضاء عقد الإيجار إذ تقضي المادة 481 بانفساخ عقد الإيجار تلقائيا إذا كان الهلاك كلياً، وجاز أن يطلب المستأجر فسخ الإيجار إذا كان الهلاك جزئياً ولم يقدّم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها من قبل.

نجد أن المشرع الجزائري نص عن هلاك العين المؤجرة في المادة 481 من القانون المدني الجزائري على أنه إذا هلك العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكاً كلياً يفسخ بحكم القانون... أما إذا كان هلاك العين جزئياً... يجوز لهذا الأخير أن يطلب حسب الظروف... أو فسخ عقد الإيجار⁽²⁾.

- إن هلاك العين المؤجرة من شأنه أن يؤدي إلى إنهاء عقد الإيجار وفي هذا نقول إنه إذا هلك الشيء المؤجر أو تغيير أو حرم المستأجر الانتفاع به أو بعبءه حتى أصبح غير صالح للاستعمال المعد ولم يكن ذلك بخطأ أحدهما، يفسخ الإيجار بدون تعويض أحدهما، ولا يجب على المستأجر أن يدفع البديل إلا بقدر ما انتفع به.

والهالك قد يكون مادياً وقد يكون قانونياً طالما يصبح غير صالح للاستعمال فقد يكون الهلاك كلياً ينهي عقد الإيجار، مالم تصبح العين المؤجرة غير صالحة وتعود السلطة التقديرية للقاضي في حالة ما إذا كان المؤجر غير صالح للاستعمال⁽¹⁾.

(1) أنور طلبية، انحلال العقد الفسخ الفاسخ الانفساخ، البطلان، الإبطال ، عدم النفاذ، استحالة تنفيذ الظروف الطارئة السورية المطلقة توفي الإخلال، التنفيذ العينية، والتنفيذ بطريق التعويض ، دون طبعة، المكتب الجامعي الحديث للنشر والتوزيع القاهرة، مصر دون ذكر السنة، ص 130.

(2) أنور طلبية، المرجع نفسه، ص 131.

(1) مروان كركبي، العقود المسماة - البيع والمقايضة، الإيجار، والوكالة، دراسة مقارنة في القانون اللبناني، والفرنسي والمصري، الطبعة 4 ، توزيع المنشورات الحقوقية ، دون ذكر بلد النشر، 2004، ص 569 .

ومن خلال نص المادة 481 من القانون المدني الجزائري نجد أن المشرع الجزائري قد اقتصر على هلاك العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار أي بعد إبرام العقد وليس قبله، ونجد أن المشرع الجزائري قد في تص المادة السابقة خصص الهلاك الكلي عن الهلاك الجزئي ورتب لكل كل واحد منهما حكما خاصا، ففي حالة الهلاك الكلي للعين تجد ان العقد يفسخ بقوة القانون في حين نجد في الهلاك الجزئي أعطى للمستأجر الحق بالفسخ متى كان لابد له فيه وهو لا يتم إلا بحكم القاضي كما يحق له طلب إنقاص أجرة الإيجار.

بالرجوع إلى القواعد العامة نقول إنه في حالة هلاك العين قبل إبرام العقد فهنا يعتبر العقد غير صحيح لانعدام المحل، لكن يطرح تساؤل في حالة ما إذا كان هذا المحل قد هلك جزاءً منه قبل الإيجار.

كأصل عام إذا كان العقد شق منه باطل أو قابل للإبطال فهذا الشق وحده هو الذي يبطل 104 من القانون المدني الجزائري⁽²⁾ فإذا كان هذا الجزء الهالك لا يؤثر عليها في الشق الباقي⁽²⁾. كما قد تهلك العين بعد إبرام العقد سواء بعد التسليم أو قبله في كلتا الفرضيتين يقع الهلاك على المؤجر باعتباره مالك إذا وجد فيه الصفة القانونية، ومتى كان هذا الهلاك لا يرجع إلى المستأجر وكأصل عام تبعية الهلاك يتحملها المالك⁽³⁾.

أولا الهلاك الكلي للعين المؤجرة

نجد أن المشرع الجزائري نص على الهلاك الكلي ونظمه في المادة 481 من القانون المدني الجزائري ويتضح من خلال نص المادة أنه في حالة هلاك العين المؤجرة في فترة الإيجار يتعلق بصلاحية العين للانتفاع بها وبتنفيذ العقد خلال المدة المحددة حتى يمكن إرجاعها بعد انتهاء مدة الإيجار فهلاكها يؤدي إلى انفساخ العقد وحل الرابطة العقدية أو العلاقة الايجارية. فقد تهلك المأجورة هلاك كلياً أو مادياً بسبب قوة قاهرة مما يجعل صعوبة الانتفاع لأن السبب الواقع جعلها غير صالحة للاستعمال.

⁽²⁾ تنص المادة 104 من القانون المدني: " إذا كان العقد باطل أو قابل للإبطال وتوفرت فيه أركان عقد آخر - فإن العقد يكون صحيحاً باعتباره العقد الذي توفرت فيه أركانه- إذ تبين أن نية المتعاقدين كانت تنصر فعلى إبرام هذا العقد"

⁽³⁾ أسعد دياب، القانون المدني، العقود المسماة، البيع، الإيجار الوكالة ج 1 ، دون طبعة، منشورات زين الحقوقية، حقوق الطبع محفوظة للناسر 2007 ، ص 526 .

⁽⁴⁾ المرجع نفسه، ص 526.

كما يجدر الإشارة انه قد تهلك العين هلاك قانونيا أو معنويا فمثلا أن تصدر المحكمة الإدارية قرار ينزع العين المؤجرة للمنفعة العامة، فهنا يعتبر في حكم الهلاك الكلي استحالة انتفاع المستأجر بها، وبذلك سواء كان الهلاك ماديا أو قانونيا، راجع إلى السبب الأجنبي أو حادث مفاجئ أو خطأ الغير أو خطأ المؤجر أو المستأجر، فإن الإيجار بذلك يفسخ. فيعتبر الإيجار مفسوخا في حالة الهلاك الكلي دون الحاجة إلى استصدار حكم من القاضي فإذا كان الهلاك راجع إلى بسبب للمؤجر يد فيه، فإن العقد يفسخ والمستأجر الحق في المطالبة بالتعويض وإذا كان سبب الهلاك راجع للمستأجر فإن المؤجر هو أيضا له الحق في طلب التعويض ففي حالة ما إذا كان سبب الهلاك راجع لكل من المؤجر والمستأجر في آن واحد فهنا وفقا للقواعد العامة لابد من توزيع المسؤولية بين المتعاقدين فيكون لكل منهما مسؤول في حدود ما ارتكبه من خطأ أدى إلى هلاك العين المؤجرة⁽¹⁾.

ثانيا هلاك العين المؤجرة هلاكا جزئيا

أورد المشرع الجزائري في نص المادة 484 من القانون المدني الجزائري في فقرته الثانية الهلاك الجزئي للعين المؤجرة حيث تبين من نص المادة أن الهلاك الجزئي للعين قد يحسب أو يلحق في جزء من أجزاء العين، أو في حرمان المستأجر من المنفعة ويكون الهلاك ماديا كهدم جدار مسكن المؤجر لقدمه وهشاشته وقد يكون قانونيا مثلا صدور حكم أو قرار بنزع الملكية للمنفعة العامة فهنا يفقد المستأجر حق في الانتفاع بالعين المؤجرة⁽²⁾.

وقد اشترط المشرع أن يكون هذا الهلاك خارج عن إرادة المستأجر بمعنى لابد له فيه، لأنه إذا كان الهلاك راجع لسبب أو دخل المستأجر فهنا تترتب مسؤولية عقدية، كجزاء عدم تنفيذ التزامه الذي يوجب عليه أن يعتني بالعين المؤجرة ويحافظ عليها ببذل عناية الرجل العادي فمثلا بنص المادة 495 من القانون المدني الجزائري⁽¹⁾.

أن هناك نوعان من الالتزامات أما الالتزام بتحقيق غاية أو الالتزام بتحقيق نتيجة، فهناك التزام يكون بتنفيذ إلا بتحقيق غاية معينة في محل الالتزام أما الالتزام الثاني هو الالتزام.

(1) أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 245-248.

(2) محمود عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 361.

.-

(1) نص المادة 495 من القانون المدني الجزائري " يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي وهو مسؤول عما لحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عاديا"

المطلب الثاني

اتحاد الذمة وتغيير موطن الإقامة

سنتناول في دراستنا هذا المطلب اتحاد الذمة الذي خصه المشرع ونظمه في الباب الخاص بانقضاء الالتزام وكذا تغيير موطن الإقامة وهذا كالتالي.

الفرع الأول انتهاء عقد الإيجار باتحاد الذمة

نصت المادة 304 الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري على أنه "إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد، انقضى هذا الدين بالقدر الذي اتحدت فيه الذمة⁽²⁾".

ومن خلال نص المادة فإنه إذا اجتمعت في المستأجر صفتا الدائن والمدين في الوقت ذاته لأي سبب من الأسباب الناقلة للملكية فإن عقد الإيجار ينقضي فإنه بمجرد زوال السبب الذي يؤدي إلى الاتحاد، وكان لهذا الزوال أثر رجعي واعتبار اتحاد الذمة في حكم العدم وعاد الدين إلى الوجود بملحقاته من جديد.

وقد ينقضي عقد الإيجار باتحاد الذمة ويكون ذلك في عدة مناسبات منها شراء المستأجر للعين المؤجرة، أو كأن يرث هذا المستأجر العين المؤجرة فيتربط على الشراكة حلول المستأجر محل المؤجر في هذا العقد وهذا أيضا فيما إن كان قد حصل عليها عن طريق الميراث، فيكون بذلك دائئا لنفسه ومدينا لها، شريطة أن يشمل البيع كل العين المؤجرة.

ومنه إذا تحقق اتحاد الذمة باجتماع صفتي المؤجر والمستأجر في ذات الشخص اعتبر الإيجار قد انتهى قبل انقضاء مدته⁽¹⁾.

بالرجوع إلى نص المادة 403 من القانون المدني الجزائري في الفقرة الثانية منه "فإذا زال السبب الذي أدى إلى اتحاد الذمة بأثر رجعي...كأنه لم يكن"، فإنه فسخ البيع الذي اشترى

⁽²⁾ نص المادة 403 من القانون المدني الجزائري نجد ما يقابلها في النص الفرنسي في المادة 1300 وكذا نص المادة 370 من القانون المدني المصري.

⁽¹⁾ هلال شعوي، المرجع السابق، ص 231-ص 232.

بموجبه المستأجر العين المؤجرة، لعدم تنفيذه لالتزامه بدفع ثمن العين، مثلا فهنا يبقى العقد قائما، ولا ينتهي باتحاد الذمة⁽²⁾.

غير أنه لا ينقضي الإيجار أيضا باتحاد الذمة إذا توفرت شروط معينة أهمها، أن يكون المؤجر مالكا للعين المؤجرة وأن تكون هذه العين المؤجرة محل التصرف الناقل للملكية وليس غيرها.

وأن يرد هذا التصرف على العين المؤجرة ككل، وليس في جزء منها فقط، فمثلا إذا قام المستأجر بشراء جزء من العين المؤجرة دون الجزء الآخر، فهنا يغير مالك الجزء الذي اشتراه وبقي الإيجار قائما على الجزء الذي لم يدخل في ذمته، إذا يبقى المستأجر مدينا بالالتزامات التي رتبها عقد الإيجار بالنسبة لهذا الجزء.

الفرع الثاني تغيير موطن الإقامة

يجوز للموظف أو المستخدم إذا اقتضى عمله تغيير محل الإقامة أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة، على أن يرعى المواعيد المبنية في المادة 477 من القانون المدني الجزائري ويكون باطلا كل اتفاق يخالف ذلك.

ومفاد ذلك أن المشرع الجزائري أجاز للموظف أو المستخدم أن يطلب إنهاء عقد الإيجار متى توفرت فيه الشروط ويتبين من المادة أعلاه انه من النظام العام" ويكون باطلا كل اتفاق يقضي بغير ذلك" فنستنتج أنه لا يجوز لطرفي العلاقة الايجارية الاتفاق على مخالفة أحكامه وكل اتفاق يقضي بغير ذلك يكون باطلا كأن لم يكن.

ويعتبر هذا التغيير غير كافي لفسخ عقد الإيجار لرفع الضرر عنه ولتطبيق هذا قلنا سابقا لابد من توفر شروط وهي كالاتي:

أولاً: أن تتوفر في المستأجر صفة الموظف أو المستخدم سواء في الحكومة أو القطاع الخاص، وصدر قرار يقضي بنقله خارج محل إقامته.

ثانياً: أن تكون مصلحة عمله تقضي بغير محل الإقامة فإذا تم ذلك بإرادته فإنه لا يستفيد من حق إنهاء عقد الإيجار، ويلاحظ أنه لا يلزم بالتعويض عن إنهاء العقد.

ثالثاً: أن يكون عقد الإيجار محدد المدة لأنه في حالة ما إذا كان غير محدد المدة فإنه ينتهي بمجرد توجيه التنبيه بالإخلاء في الآجال القانونية المادة 469 مكرر 1 .

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 811.

رابعاً: أن يراعي الموظف المواعيد القانونية لتوجيه التنبيه بالإخلاء المادة 469 مكرر⁽¹⁾.

المبحث الثاني

إمكانية انتهاء عقد الإيجار لأسباب عارضة

لقد سبق أن تطرقنا بالإشارة إلى أن عقد الإيجار المدني قد يصطدم بأسباب قد تنتهيه قبل انقضاءه فإنه بمجرد وفرعها ونحققها يزول العقد وينتهي، كما أن هناك أسباب أخرى ومنها الغير الإرادية مجرد تحققها يزول العقد أيضاً.

ولهذا نقول أن عقد الإيجار قد ينقضي لأسباب عارضة وهذا ما سنحاول دراسته وتفصيله في هذا المبحث إذ ارتأينا إلى تقسيمه إلى مطلبين (المطلب الأول) تحت عنوان الطرف الطارئ، بينما (المطلب الثاني) ظروف أخرى من شأنها أن تنهي عقد الإيجار، وهذا كالتالي.

المطلب الأول

الظرف الطارئ

سنتناول في هذا المطلب دراسة الظرف الطارئ والذي يندرج ضمن انتهاء عقد الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة، وكذا حالة وفاة أحد المتعاقدين وإعساره وهذا كالتالي:

الفرع الأول موت أحد المتعاقدان

يجوز لكل المتعاقدين أن يطلب فسخ عقد الإيجار لعذري يصيبه، على أن يدفع تعويضاً للطرف الآخر في العقد القائم بينهما على ما أصابه ولحقه من ضرر ناجم عن هذا الفسخ وبذلك يكون المؤجر في هذه الحالة قد سوى بين المؤجر والمستأجر في حق الفسخ في العذري الطارئ وهذا وفق شروط وهي كالتالي⁽¹⁾:

- 1- يحصل العذري بعد العقد سواء قبل البدء في تنفيذه أو أثناء تنفيذه.
- 2- أن يكون الطرف أو العدوى الطارئ غير متوقع عند إبرام العقد أو من الأمور التي لا يمكن دفعها وليس لإرادة المتعاقد دخل في حصولها.
- 3- أن يحصل العذري الطارئ ويصبح تنفيذ الالتزام مرهقا للمدني بحيث يهدد بخسارة كبيرة.

⁽¹⁾ عبد الرحمن اسماعيل زيتون، المرجع السابق، ص 27.

⁽¹⁾ عباس العبودي شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، طبعة 2004، دار الثقافة للنشر والتوزيع، دون ذكر بلد النشر، 2011، ص 313.

إذ أنه لا ينتهي عقد الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر، غير انه إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا فسخ العقد، إذ أثبت أن أعباء العقد أصبحت أثقل عليهم بعد موت مورثهم، وأصبح الإيجار يتجاوز حاجتهم⁽²⁾.

غير أنه لا بد أن يراعي فيها مواعيد التنبيه بالإخلاء المسبقة وفق نص المادة 469 مكرر 1 ومن هذا المنطلق فإن القواعد العامة في مقتضاها أن عقد الإيجار ينتهي بموت المؤجر والمستأجر، إذن الحقوق والالتزامات الناشئة عن العلاقة الإيجارية القائمة بينما تنتقل إلى ورثة المتعاقد المتوفى باعتباره الأصل العام في العقود المالية أي أنها لا تتعقد لاعتبارات شخصية⁽³⁾.

ومقرر هذا القول سببين:

- 1- أن عقد الإيجار عقد معارضة، لا يعود لاعتبارات شخصية.
- 2- أن آثار عقد الإيجار لا تقتصر على طرفي العلاقة الإيجارية، فبعد الموت تتصرف هذه الحقوق إلى خلفهما طبقاً للقواعد العامة المقرر في نص المادة 108 من القانون المدني الجزائري.

ونجد أن المحكمة العليا قررت في هذا الصدد، أن الإيجار لا ينتهي بوفاة أحد طرفيه، وأن الحق في الإيجار يدخل ضمن عناصر الشركة وإذا انقضا بغير هذا المبدأ يعد خرق للقانون [قرار 07-12-1988 ملف 46711] 2 ونجد أيضاً قرار محكمة النقض الفرنسية أكدت هذا المبدأ في نص المادة 1742 - من القانون الفرنسي قرار صادر 26-06-1996⁽¹⁾. وقد خالف المشرع الجزائري القاعدة التي كانت مقرر بالنسبة لنصوص الإيجار بمقتضى نص المادة 510 من القانون المدني الجزائري ملغاة بموجب قانون 07-05 المؤرخ في 13 مارس

⁽²⁾ عباس العبودي، المرجع السابق، ص 312.

⁽³⁾ المرجع نفسه، ص 526.

⁽¹⁾ حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة (عقد الإيجار، ملاحظات تطبيقية حول العقود التوثيقية، نظريات حول عدم استقرار

المحكمة العليا يحصر في بعض القضايا، دون طبعة، دار هومة الجزائر 2002، ص 276 .

- قرار المحكمة العليا 07-12-1998 ملف 46711 .

- قرار محكمة النقض الفرنسية 26-06-1999 .

2007 وعليه تجد القواعد العامة تقضي بعدم انتقال الإيجار الورثة، واستمرار عقد الإيجار سارياً وناظراً إلى غاية انتهاء مدته في حالة وفاة المستأجر وهذا ما سيتم التطرق إليه⁽²⁾.

أولاً: موت المستأجر

تنص المادة 469 مكرر 2 على أنه لا ينتقل الإيجار إلى الورثة، غير في حالة وفاة المستأجر عالم يوجد اتفاق يقتضي بغير ذلك.

ويستمر الإيجار إلى غاية انتهاء العقد بانتهاء مدته، وفي هذه الحالة يجوز للورثة الذين يقيمون في العادة معه منذ (6) أشهر، غير أنه يجوز إنهاءه في حالة ما إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة إليهم وأصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم.

وعليه يجب ممارسة حق إنهاء العلاقة الإيجارية خلال 6 أشهر من يوم وفاة مورثهم، ويجب إخطار المؤجر بذلك بموجب محرر قضائي يتضمن إنهاء المدة المحددة، ويتطلب ذلك أعمال وتطبيق شرطين:

الشرط الأول

وجوب ممارسة الحق في إنهاء عقد الإيجار خلال 6 أشهر من يوم وفاة مورثهم.

الشرط الثاني

هو وجوب إخطار ورثة المستأجر المؤجر بموجب محرر قضائي وإشعاره برغبتهم في إنهاء عقد الإيجار قبل شهرين (2) من موعد إنجاءه، لكن يثار إشكال في حالة انقسام الورثة إلى راغب في إنهاء العقد وإلى رافضين بمجرد إبداء بعض الورثة رغبتهم في عدم استمرار العقد يترتب عليه إنهاء العلاقة الإيجارية بينهما، كما يجوز للمؤجر أن يطلب إنجاءه إذ لم يقبل تجزئته مراعاة رغبة فريق كل منهما⁽¹⁾.

وموت المستأجر في قانون المالكين والمستأجرين فإن الآثار المترتبة عن وفاة المستأجر في العقود الإيجار الخاضعة لهذا القانون بحسب الغاية في العقد على النحو التالي⁽²⁾ :

(2) المادة 510 الملغاة بموجب القانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل والمتمم.

(1) مصطفى الجمال محمد، الوجيز في أحكام الإيجار في القانون المدني ، طبعة 1، دار الفتح للطباعة والنشر، دون ذكر بلد النشر، 2002، ص 503 .

(2) عباس العبودي، المرجع السابق، ص 315.

1 تنتقل حقوق الإيجار في العقار المؤجر لغاية السكن بعد وفاة المستأجر إلى أفراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه في هذه العين المؤجرة، إذ يستفيدون من امتداد الإيجار بعد الوفاة إلى أفراد أسرته وعليه بحيث أن المستأجر الأصلي مثلا وفاة جد العائلة إذا ينتقل إلى الجدة بعد وفاته واستمرت الجدة بصفة مستأجرة أصلية ومعها أبناء أبنائها القصر كونها حاضنة لهم واستمر في الإقامة معها إلى غاية وفاتها ففي هذه الحالة يعتبرون من أفراد أسرة الجد والجدة.

2 فإذا كان العقار مؤجر إلى غاية السكن، فتنقل حقوق الإيجار إلى الأصول والفروع من ورثة المستأجر.

ومنه نقول أنه في حالة وجود المستأجر على قيد الحياة فإن وراثتهم لا يستفيدون من انتقال حقوق الإيجار إليهم⁽³⁾.

ثانيا موت المؤجر

عن وفاة المؤجر قبل انقضاء مدة الإيجار ليس من شأنه وفق القواعد العامة عن تنهي عقد الإيجار ما لم يوجد اتفاق يقتضي بغير ذلك فيظل عقد الإيجار حتى بعد وفاة المؤجر ويبقى المؤجر والمستأجر ملزم برفع أجرته إلى ورثة المؤجر الشرعيين إلى غاية انتهاء عقد الإيجار.

ومنه يلاحظ ان ورثة المؤجر يحلون محله في جميع التزاماته اتجاه المستأجر، وذلك لا يكون إلا في حدود ما خلفهم مورثهم من تركة، فمثلا تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ضمان التعويض، كما لهم أيضا حق قبض ثمن إيجار العين وهذا لا بد أن تراعي فيه حالة إدارة المال الشائع الذي يؤول إلى حق الشركاء جمعهم ما لم يوجد اتفاق يقتضي بغير ذلك تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يبرم اتفاق يخالف ذلك⁽¹⁾.

ثالثاً الإعسار

هو حالة قانونية تثور نتيجة زيادة الديون المستحقة الأداء في ذمة المدين على حقوقه لدى الغير.

(3) احمد شرف الدين، عقد الإيجار في قانون الأماكن المبنية، دون طبعة، الهيئة المصرية العامة للكتاب القاهرة 2006، ص

ص 223.

(1) أنور طلبية، المرجع السابق، ص 463.

وهذه الحالة تعادل حالة الإفلاس عند التاجر وسوف تتعرض لأثار إعسار المستأجر على العلاقة الايجارية التي تخضع لأحكام القانون المدني.

وفي حالة إعسار المستأجر يحق لمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل دفع ثمن العين المؤجرة... وكذلك يجوز للمستأجر إذا لم يرخص له في التنازل عن الإيجار أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضا عادلا.

-وعليه يترتب على إعسار المستأجر سقوط الحق في الأجل غير أنه يعتبر حكم مستذنب لأن حلول الأجرة التي لم تستحق تزهق كاهل المستأجر المعسر خاصة (2)، وأنها تتعلق بالسكن مما يدعو إلى الحذر في أعمال القواعد العامة، فيجعل للمؤجر الحق في طلب الفسخ عقد الإيجار إذا لم يقدم له المستأجر أو الغير في ميعاد مناسب التأمينات العينية أو الشخصية التي تكفل حق المؤجر.

فقد رعى المشرع بقاء المستأجر في المادة الباقية في العقد في العين المؤجرة رغم إعساره، قد يزيد من إعساره ففي حالة عدم ترخيص العقد له حق التنازل عن الإيجار وأن يطلب فسخ عقد الإيجار على أن يدفع الإيجار تعويضا عادلا.

لكن مسألة التعويض تثير مشكلاً لأن المؤجر يكتفي بالتخلص من مستأجر معسر ، لأنه مهما حدث لا يرغب المؤجر بالنقاضي من أجل الحصول على التعويض بل يكتفي بالفسخ مع المستأجر وتسلم العين، توفير للمال والوقت (3).

الفرع الثاني انتقال العين المؤجرة

لقد تم الإشارة سابقا بأن ملكية العين المؤجرة قد تنتقل إلى المستأجر بشرائها من المؤجر، فهنا تجتمع فيه صفتي المؤجر والمستأجر بالنسبة لذات الإيجار فيتحقق اتحاد الذمة وينقضي الإيجار قبل انقضاء مدته.

(2) محمد حسين المنصور، شرح العقود المسماة (في مصر ولبنان) ج3، قانون الإيجار اللبناني، دون طبعة، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، حقوق الطبعة محفوظة، دون ذكر بلدا لنشر، 1990، ص90.

(3) عبد الرحمان إسماعيل زيتون، المرجع السابق، ص ص 22.

من خلال المطلب سوف نتطرق بالرجوع إلى القواعد العامة وخاصة نص المادة 108 من القانون المدني الجزائري⁽¹⁾ بأن أثر العقد يقتصر على المتعاقدين فقط بل بتصرف إلى الخلق العام إلا إذا اقتضت الضرورة طبيعة المعاملات بغير ذلك.

وبالنسبة لانصراف آثار العقد إلى الحق العام، فإن ما يسري على الخلف ويسري على العقد السابق، حيث يقصد بالخلف العام هو كل من يخلف الشخص في ذمته المالية ويقصد بالخلف الخاص هو ذلك الشخص الذي يتلقى من سلفه ملكية شيء معين بذات أو حق عينيا على هذا الشخص الذي استخلفه فيه السلف خلفه وهو ذاته حق عينيا ولا يكون بذلك خلف خاص من ترتب له حق شخصي في ذمة شخص آخر بل يعتبر دائنا له، كالمستأجر فهو دائن للمؤجر وليس خلفا خاصا له⁽²⁾.

وفي حالة ما إذا يبيع المأجور لشخص آخر غير المستأجر بدون إذن المستأجر يكون البيع نافذا بين البائع والمشتري، ولا يؤثر ذلك على حق المستأجر.

لا يتوقف بيع العين المؤجرة على إذن المستأجر لأن ذلك ليس من لوازم صحة البيع فيبقى الإيجار نافذا في حق المستأجر، ويكون الإيجار بين المشتري الجديد والمستأجر لأن المستأجر لم يتنازل عن حق الإيجار ولكي يكون هذا الحكم صحيح لابد من أن يكون انتقال ملكية العين المؤجرة قد سبقه الإيجار.

غير أنه لابد أن نميز في حالة انتقال الملكية المأجور إلى غير المستأجر بين ما إذا كان الإيجار ثابت التاريخ قبل هذا الانتقال، أو غير ثابت التاريخ، فإذا كان الإيجار ثابت التاريخ قبل هذا الانتقال، أو غير ثابت التاريخ⁽³⁾.

فإذا كان عقد الإيجار غير ثابت التاريخ فإن للمالك الجديد أن ينهي عقد الإيجار ويخرج المستأجر من العين المؤجرة، باعتبار أن الإيجار غير نافذ في حقه، أما إذا كان الإيجار ثابت التاريخ وسابقا على التصرف الذي ترتب عليه انتقال الملكية فإن عقد الإيجار يسري في حق المالك الجديد.

(1) نص المادة 108 من القانون المدني الجزائري.

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص334.

(3) صبري السعدي، المرجع السابق، ص310.

وخروجا عن هذا الأصل فإن آثار العقد قد تتصرف إلى الخلف الخاص وهذا ما نجد قد نصت عليه المادة 109 من القانون المدني الجزائري" إذ أنشأ العقد التزامات وحقوقا شخصية تتصل بشيء وانتقل بعد ذلك إلى خلف خاص، فإن هذه الحقوق والالتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء إذا كان من مستلزماته وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه"⁽¹⁾.

من خلال هذا النص يتضح أن المشرع قيد انتقال الالتزامات والحقوق الشخصية الناشئة عن هذا العقد الذي أبرمه هذا السلف إلى الخلف بشرطين:

الشرط الأول

أن تكون الالتزامات والحقوق الشخصية من مستلزمات الشيء وتكون محدد به ومثال على ذلك تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وتكون من المستلزمات إذا كانت مكملة للشيء الحق الواقع على تأمين عيني أو شخصي للشيء⁽²⁾.

الشرط الثاني

علم الخلف بهذا الحقوق والالتزامات وقت انتقال الملكية.

أضاف المشرع هذا الشرط وأوجب علم الخلف به وقت انتقال الملكية موضوع العقد إليه، فلا يتصرف آثار هذا العقد إلى الخلف الخاص في حالة عدم علمه بها إذ أنه في هذه الحالة إذا انتقلت هذه الالتزامات والحقوق إلى الخلف وكانت من مستلزمات العين وكان من انتقلت إليه غير عالم بها وقت تلقيه لها فعقد الإيجار لا يكون نافذا في حق من انتقلت إليه الملكية⁽³⁾. ومن بين الآثار التي ترد على انتهاء عقد الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة.

يترتب على نفاذ الإيجار في حق الشخص الغير مستأجر انتقال الملكية لصالحه متى توفر على جملة من الشروط:

- حلول الخلف محل المؤجر في جميع الالتزامات الناشئة عن العلاقة الإيجارية مما يجعل جميع آثار الإيجار تتصرف إليه بحكم القانون مما يجعل الخلف الخاص طريقا جديدا في العلاقة الإيجارية.

(1) إحالة إلى نص المادة 109 من القانون المدني الجزائري.

(2) أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 549.

(3) سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 719 .

- وبذلك لا ينتهي عقد الإيجار بمجرد انتقال الملكية إلى الخلف الخاص مما نستنتج أنه لا يمكن للخلف الخاص طرد أي مستأجر للعين المؤجرة في تلك الفترة من العين بل يجب أن يتم المدة المتفق عليها في العقد مع العلم انه يجب على المستأجر أن يمارس معه جميع الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار.

بمجرد انتقال الملكية للعين المؤجرة لصالح الخلف وحلوله محل المؤجر، فإن هذا الحل لا يعود بأثر رجعي فوراً سريانه من وقت التعرف الذي من شأنه أن ينقل الملكية⁽¹⁾.

غير أنه يبقى المستأجر ملتزماً بدفع بدل الإيجار عن الفترة التي تلي فترة انتقال ملكية العين المؤجرة للخلف الخاص وعليه لا يمكن للمؤجر الجديد (الخلف الخاص) المطالبة بأجره المدة السابقة للعقد بل تسري من فترة انتقال الملكية العين له ووضع اليد عليها⁽²⁾.

وخلص القول بأنه في حالة تخلف أي شرط من شروط نفاذ عقد الإيجار من جانب المستأجر فإن الخلف الخاص لا يلتزم بأي التزام ناشئ في عقد الإيجار إذ يحق له أن يخرج المستأجر من العين المؤجرة حتى قبل انقضاء مدة الإيجار.

وفي حالة ما إذا نفذت جميع الالتزامات الناشئة عن هذا العقد فإن العلاقة الإيجارية تبقى قائمة إلى غاية انتهاء مدة الإيجار أو فسخه.

وفي كل الحالات سريان عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد يعني حلول هذا المالك محل المالك القديم فيما له من حقوق والتزامات فتصبح العلاقة مباشرة بين هذا المالك والمستأجر ويلتزم كل واحد منهما بالالتزامات التي تقع على عاتق كل واحد منهم⁽³⁾.

المطلب الثاني

إنهاء عقد الإيجار المدني لأسباب أخرى

لقد خص المشرع الجزائري عقد الإيجار بأحكام خاصة تسري عليه دون غيره من العقود، ولقد حاولنا تخصيص دراستنا في هذا المطلب على هذه الأسباب فيما مر علينا من أسباب خاصة وأخرى عامة.

(1) المرجع السابق، ص 727 .

(2) عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 200.

(3) صبري سعدي، المرجع السابق، ص 310.

إذا أن المشرع أجاز انتهاء عقد الإيجار لأسباب عائلية أو مهنية تتعلق بالمستأجر كما جعل من موت المؤجر أو المستأجر بحسب الأصل سبب آخر لإنتهائه.

الفرع الأول انتهاء عقد الإيجار لسبب عائلي

تنص المادة 469 مكرر 1، من القانون المدني الجزائري على أنه « ينتهي عقد الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة لتنبية بالإخلاء غير أنه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني، ويجب عليه إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعار لمدة شهرين»

من خلال نص المادة نجد ان المشرع منح للمستأجر الحق في إنهاء عقد الإيجار إذا اعتلته أسباب عائلية تتطلب ذلك⁽¹⁾.

بالإضافة إلى نص المادة 469 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري والتي أعطت للمستأجر الحق في إنهاء عقد الإيجار قبل بلوغ مدته لسبب عائلي.

وعليه نجد نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 69-94 الذي يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، بدوره أعطى للمستأجر في عقود الإيجار التي تخضع لهذا المرسوم، الحق في فسخ عقد الإيجار لأسباب شخصية أو عائلية، حيث أوجبت على المستأجر في هذه الحالة أن يبلغ المؤجر ويخطر في آجال شهر واحد قبل موعد الفسخ⁽²⁾.

وعلى المستأجر أن يشعر المؤجر بنيته في الفسخ برسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام.

وبعد انتهاء عقد الإيجار لهذا السبب العائلي بين الأسباب التي استحدثها المشرع الجزائري بموجب تعديل القانون المدني رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، إذ أنه في النصوص القديمة لم يكن للمستأجر هذا الحق إطلاقاً⁽¹⁾.

ولقد أورد المشرع الجزائري السبب العائلي لإنهاء عقد الإيجار دون تحديد سبب بعينه، ولعموم اللفظ، فإن كل سبب عائلي هو محل اعتبار شريطة أن يثبت المستأجر وجود هذا السبب، وأن يثبت أيضا أثاره المباشر على عقد الإيجار، وضرورة إنجاءه استجابة لهذا السبب، وعليه من

(1) مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري ج1، الطبعة1، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر 162.

(2) المرسوم التنفيذي 69-94 المؤرخ في 07 شوال عام 1414هـ، الموافق لـ 19 مارس 1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار.

(1) القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل والمتمم.

بين هذه الأسباب العائلية بهذا الشأن، مثلا زيادة أفراد عائلة المستأجر وعدم قدرة العين المؤجرة على استيعاب عددهم، مما يحتم على المستأجر أن يبحث عن عين مؤجرة أخرى أوسع تلبي قراراته وعلى العكس من ذلك⁽²⁾.

كأن ينقضي عدد أفراد العائلة نتيجة ظرف ألم بهم مثلا كوفاة، تصبح بذلك العين المؤجرة أكبر من حاجاتهم وأكثر كلفة.

فيجعله ذلك ينهي عقد الإيجار ليستأجر بذلك عينا تتناسب معه فيجعله ذلك ينهي عقد الإيجار ليستأجر بذلك عينا تتناسب مع وضعيته الجديدة، وتوفر عليه ما كان يدفعه من أجره زائدة مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة السابقة.

ومن بين الأسباب العائلية التي يمكن أن يؤسس عليها المستأجر طلب هو فسخ عقد الإيجار أيضا مثلا التحاق أبنائه بمؤسسات تعليمية بعيد عن دائرة تواجد العين المؤجرة الحالي، وعدم توفر وسائل النقل التي تمكنهم من الوصول إلى تلك المؤسسة فكل هذه الأسباب من شأنها أن تجعل المستأجر يقوم بفسخ العقد⁽³⁾.

غير أن ممارسة المستأجر لهذا الحق يقتضي أن يقوم بإخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي، كأن يتم ذلك على يد المحضر القضائي، وذلك قبل شهرين من موعد إنهاء المستأجر لعقد الإيجار.

الفرع الثاني انتهاء عقد الإيجار لسبب مهني

لقد أجاز المشرع الجزائري بموجب المادة 469 مكرر 1 في القانون المدني للمستأجر أيضا أن ينهي عقد الإيجار قبل انقضاء مدة وذلك لسبب مهني، وهذا الحق ينفرد به المستأجر دون أن يكون مقرر لمؤجر.

لقد أورد المشرع السبب المهني وأجاز فيه اللفظ رغم أنه لم يحدد فيه سببا بعينه.

وكما أن المشرع لم يوضح طبيعة العلاقة الرابطة المهنية الرابطة بين المستأجر مع الهيئة المستخدمة لهذا الشخص.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 7 شوال عام 1414 هـ، الموافق لـ 19 مارس سنة 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار.

(3) مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 164.

الجريدة الرسمية رقم 31 المؤرخة في 25 ربيع الثاني عام 1428 هـ الموافق لـ 13 مايو سنة 2007.

وما إذا كان يشترط المشرع أن يكون هذا المستأجر الموظف موظفا لدى الهيئة أو لدى الشخص المستخدم عامة أو يكفي أن تكون هناك علاقة عمل تربطهم فقط حتى وإن كان المستأجر عاملا في القطاع الخاص.

وعليه نظرا لعمومية هذا اللفظ، فإن المستأجر سواء كان موظف لدى هيئة عامة أو خاصة له الحق في أن ينهي عقد الإيجار لأسباب مهنية قبل انقضاء مدته.

وبمقارنة مع نص المادة 469 مكرر 1 مع نص المادة 5 الفقرة 3 من القانون المدني الملغاة بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007⁽¹⁾.

نجد أن عمومية هذه المادة افضل من المادة الملغاة 513 التي كانت تمنح للموظف أو المستخدم هذا الحق الذي يتمثل في إبطال وإنهاء العقد فقط في الحالة التي يغير فيها المستأجر محل إقامته ولمصلحة أو لدواعي العمل، دون تلك الأسباب المهنية الأخرى ومن بين الأمثلة التي تستدعي ضرورة إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته على سبيل المثال، كقيام الموظف أو العامل باستئجار شقة لتنفيذ عقد عمل طويل المدى، ثم يتم استدعاؤه من طرف الهيئة المستخدمة أو رب العمل للالتحاق بعمله وبذلك يطغى الإيجار ويقوم المستأجر بفسخ عقد الإيجار على الشقة لسبب مهني.

ولكي يتم فسخ عقد الإيجار ويتمكن المستأجر من ذلك لسبب مهني عليه من جهة أن يثبت وجود السبب المهني وعلاقة هذا السبب بإنهاء عقد الإيجار، أي أن يكون السبب المهني مؤثرا وضروريا لإنهاء علاقة الإيجار القائمة، ومن جهة أخرى على المستأجر من إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي برغبته في الفسخ وذلك قبل شهرين من موعد إنجائه لعقد الإيجار⁽¹⁾ وهذا حسب نص المادة 469 مكرر 1 فقرة 2.

الفرع الثالث انتهاء عقد الإيجار الصادر من طرف صاحب حق الإدارة

نص المشرع في المادة 468 من القانون المدني انه "لا يجوز لمن يملك الا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك

(1) نص المادة 513 من القانون المدني الملغاة على أنه "يجوز للموظف أو المستخدم إذا غير محل إقامته بمصلحة العمل أن يطلب إنهاء عقد الإيجار مسكنه، إذا كان هذا الإيجار معين المدة على أن يراعى المواعيد المبينة في المادة 417 ويكون باطلا كل ما يخالف ذلك".

(1) محيد خلفوني، المرجع السابق، ص 165.

إذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك تخفض المدة إلى ثلاث سنوات" عند استقراء محتوى هذه المادة يفهم انه يجوز للشخص الذي لا يملك إلا القيام بأعمال الإدارة والذي نذكر منهم: الولي، الوصي، القيم، الحارس القضائي.....الخ.

له ان يبزم عقد الإيجار لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك وفي حالة ما اذا ابرم عقد الإيجار لمدة تزيد عن ثلاث سنوات فان مدة سريان الإيجار تقتصر على ثلاث سنوات فقط فبانتهاء هذه المدة ينقضي عقد الإيجار بصورة تلقائية وبناء على ذلك فان ولي القاصر له حق الإدارة على أموال ولده فاعتباره صاحب حق إدارة فانه يجوز له أن يبزم عقد الإيجار الذي يرد محله على أموال ولده القاصر علي ان يتصرف تصرف الرجل الحريص عليها لكن اذا تبين على الولي ضرورة ابرام عقد الإيجار لمدة تزيد عن المدة القانونية يشترط ان يكون ذلك وفق ترخيص خاص يصدره رئيس الجهة القضائية مما يفيد انه في حالة استجابة الجهة القضائية لطلب الولي فان عقد الإيجار يحصن من قابليته للابطال وهذا خلافا لمضمون المادة 468 المشار اليها اعلاه من القانون 07-05 فيسري الإيجار لأكثر من ثلاث سنوات رغم وجود نص قانوني يقيد مدة انتهاء هذا العقد⁽²⁾.

(2) المرجع نفسه ص ص 168-170

من خلال دراستنا لهذا الموضوع بالبحث والتحليل لما له من دور هام في المجتمع، بالتطرق للتنظيم القانوني ل هذا العقد في ظل التعديلات التي طرأت عليه ،المتعلقة بطريقة انقضاءه التي رأينا أنها رغم العديد من التعديلات في هذا المجال لم تكفي لكي تلم بجميع أحكام هذا الموضوع ، حيث أنها مازالت عاجزة عن تحقيق الهدف الذي أنشئت لأجله،وتبقى في غالب الأحيان قاصرة ، يعود سبب عدم الإلمام بجميع أحكام هذا العقد إلى عدة أسباب نذكر منها على سبيل المثال لا سبيل الحصر مايلي:

_التطورات السريعة في هذا المجال وتوسع نطاقه جعل المشرع يصدر جملة من القوانين لسد الفراغ القانوني الذي كان عليه

تماشياً مع متطلبات الوقت الراهن ودراسته وسن قوانين تنظم و تمنح صورة واضحة لها حتى لا تبقى غامضة بالنسبة للمتعاقدین وخاصة إيجاد أحكام تنظمها حسب طبيعتها.

من أجل ضمان أفضل لكل طرف من أطراف العلاقة الايجارية لابد من احترام والوقوف على النصوص القانونية المنظمة لهذا العقد وتطبيقها بصورة صحيحة تخدم مصلحة أطرافه _تطبيق القانون ضرورة حتى لا يحصل أي تمادي في تطبيق أحكامها وحتى يسود الاستقرار داخل جميع المعاملات القانونية ولا يحصل أي فوضى في المجتمع.

وبما أن مثل هذه العقود قد تخلق العديد من المشاكل والمنازعات القضائية ويحصل تضارب في أحكامها على المشرع إيجاد نصوص ووضع تعديلات تتماشى وهذا الوضع.

ويبقى المشرع في قصور للإلمام بجوانب الموضوع، إذ تعد نصوصه عاجزة مما يتطلب تدخل سريع في تنشيط مثل هذه النصوص.

وهذا أيضا ما حكم على المشرع لسن نصوص جديدة تغير تمام النصوص السابقة التي سنت أولاً ولم تأتي بالجديد، وتعديل النصوص الجديدة والتعمق فيها وتكملة الثغرات والفراغات التي وقع المشرع فيها بما يسمح بمعالجة الموضوع خاصة مدة الإيجار بصورة شاملة وخاصة ما تعلق بالتجديد منها وإلغاء الغير ملائم منها، واستحداث نصوص جديدة من شأنها أن تحكم التوازن بين المؤجر والمستأجر وهذا لتجنب العديد من الإشكالات التي يقع فيها أطراف العلاقة الايجارية ووضع حد وحلول للمنازعات القضائية بينهما أمام القضاء سواء كانت تتعلق بمدة الإيجار أو انتهائه.

وتتمثل بعض الاقتراحات فيما يلي:

على المشرع الجزائري أن يبادر إلى تحديد قوانين خاصة ودقيقة تعالج مثل هذه المواضيع بصورة شاملة وواضحة، إذ أنه في حالة ما إذا أصيب هذا التعديل بفراغ أو وقوع المشرع في ثغرات فعلية الإسراع لمعالجة هذه الثغرة وإيجاد البديل والحلول حيث أن الواقع العملي يشير إلى العديد من الثغرات والفرع التشريعي ونجد أن المشرع عاجز على إيجاد نصوص قانونية من شأنها أن تتلاءم ومتطلبات الواقع وحاجة الأفراد وخاصة أطراف العلاقة الايجارية المؤجر والمستأجر.

إذ يجب على المشرع أن ينص وأن يحتوي التشريع فيما يتعلق بإيجار السكنات أو ممارسة المهن على ضرورة منح الحق في السكن وتوفير محل العيش بصورة أساسية وخاصة على المشرع أن يحقق مبدأ التوازن بين أطراف العلاقة الايجارية المؤجر والمستأجر. وضع أحكام شاملة ومفصلة تنظم عقد الإيجار وخاصة ما تعلق بالمدة، والتجديد الضمني وكيفية انتهائه.

التوسع في التعديلات الجديدة التي تنظم وتخص انتهاء الإيجار بالظروف العائلية والمهنية إذ أن المشرع الجزائري اكتفى بالإشارة إليها بصورة سطحية في القانون الجديد 07 - 05 المؤرخ 13 ماي 2007 ولم يعطي لها حقها من الدراسة. تنظيم الإيجار بأحكام عامة وخاصة.

لابد من وضع نموذج رسمي ذات طابع شكلي في إنجاز المحلات ذات الاستعمال المهني وهذا تفاعلي مشاكل ونزاعات قضائية، وكذا ضمانا لحقوق أطراف العلاقة الايجارية وكذا التدخل في الفصل في مختلف النزاعات القضائية أمام القضاء وإيجاد حلول مناسبة لها، من أجل إيقاف تعسيف المؤجرين أو المستأجرين، سواء في إيجار العقارات أو المنقولات.

- ضرورة النص صراحة على عدم رجعية آثار إبطال أو إخلال عقد الإيجار باعتبار أن عقد الإيجار من عقود المدة، وهذا لما له من سهولة حل النزاعات القائمة أمام القضاء في مثل هذه العقود التي تحكم بإبطال العقد أو فسخه، لما لهذين الأخير أثر على طرفي العقد.

- ضرورة توسيع في صياغة المادة 469 مكرر 1 خاصة فيم يخص إجراءات التنبيه بالإخلاء وكيفية رغم أن المشرع لم يحدد شرط أساسي غير أنه تم الإشارة إليه بمفهوم المخالفة بغير شرط جوازي رغم عدم النص عليه صراحة، ووجوب إفراغه في محرر مكتوب، وهذا تفاعلي لأي مشاكل خاصة في حالة ما إذا تم الاتفاق عليه بين طرفي العقد المؤجر والمستأجر.

-يتعين على المشرع مراجعة الأحكام العامة لعقد الإيجار، وأحكام انتهائه بصفة خاصة، بصفة موضوعية لأن الحلول التي تضمنتها العديد من التشريعات السابقة وكذا التشريعات الجديدة تعد غير ملائمة بصورة مطلقة لما لهذه العقود أهمية اجتماعية وكذا اقتصادية والطلب المتزايد على مثل هذه العقود عقود الإيجار.

وبما أن هذه النصوص التي تم سنها تعد نصوص وتشريعات غير كافية وهذا لأنها لا تحقق التوازن المرغوب بين أطراف العلاقة الإيجارية، إذ لا بد من أن يتم تطبيقها على وجه صحيح وسليم، من شأنه أن يحقق مبدأ العدالة وكذا منح الأفراد المتعاقدة ضمانات تحميهم، وإيجاد أحكام تنظم نشاطهم وتحمي أملاكهم، وهذا ما لم تخالف القانون.

قائمة المراجع:

أولاً- الكتب:

- 1- أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن المبنية، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة، سنة 2006.
- 2- امجد محمد منصور، الوجيز في العقود المسماة، البيع والإيجار، الطبعة الأولى، دار البركة للنشر والتوزيع، الاردن 2006.

- 3- العبودي عباس، شرح أحكام العقود المسماة (البيع، الإيجار)، دراسة مقارنة معززة بتطبيقات قضائية، الطبعة الثانية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، سنة 2006.
- 4- أنور طلبة، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق، الإسكندرية، 1985.
- 5- أنور طلبة، انحلال العقد الفسخ الفاسخ والانسفاخ، البطلان، الإبطال، عدم النفاذ استحالة التنفيذ، الظروف الطارئة، الصورية المطلقة، توفي الانحلال، التنفيذ العيني، والتنفيذ بطريقة التعويض، دون طبعة، المكتب الجامعي الحديث للنشر والتوزيع، القاهرة، دون ذكر السنة.
- 6- توفيق حسن فرج، النظرية العامة للالتزام، نظرية العقد، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، دار الجامعة، بيروت، 1993.
- 7- جعفر الفاضلي، الوجيز في العقود المدنية (البيع، الإيجار المقاول)، دراسة في ضوء التطور القانوني ومعزز بقرارات قضائية، مكتب دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن 1997.
- 8- حسين تونسي، انحلال العقد، دراسة تطبيقية حول عقد البيع وعقد المقاول، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للطباعة والنشر، الجزائر 2007.
- 9- خلفوني مجيد، الإيجار في القانون المدني الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر 2008.
- 10- دياب أسعد، القانون المدني العقود المسماة (البيع، الإيجار والوكالة)، الجزء الأول دون طبعة، منشورات زين الحقوقية، حقوق الطبع محفوظة لسنة 2004.
- 11- ديب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، مصنع الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر 2001.
- 12- رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار الأحكام العامة، الطبعة 2009، دار المطبوعات الجامعية، أمام كلية الحقوق الإسكندرية، 1999.
- 13- سمير عبد السيد ثناغو، عقد الإيجار، الطبعة الجديدة، كلية الحقوق جامعة الإسكندرية، 1997-1998.
- 14- سليمان مرقس، شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد الإيجار، المجلد الثاني، الطبعة الرابعة، منقحة ومزودة بأحدث أحكام النقض، القاهرة، 1985.

- 15- صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري التأمينات الشخصية والعينية، القسم الأول، عقد الكفالة، الطبعة الأولى، دار الهدى، الجزائر، 1991-1992.
- 16- عبد الرحمان إسماعيل زيتون، عقد الإيجار أسباب الإخلاء والطرده من المساكن والمحلات في القانون المدني، وإيجار الأماكن، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية 32 عبد الخالق، بيروت (دون ذكر السنة).
- 17- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء (الإيجار والعارية)، الجزء الأول، المجلد السادس، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، 1963.
- 18- علي هادي العبيدي، العقود المسماة (البيع والإيجار)، وقانون المالكين والمستأجرين، وفق لأحكام آخر التعديلات مع تطبيقات القضائية ومحكمة التميز، الطبعة الأولى، الإصدار الثالث، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن 2004.
- 19- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، الجزء الأول، الطبعة 2002، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية 2002.
- 20- عبد الفتاح بهنسي، الإيجار في التشريعات المتعددة مكتبة الإشعار للطباعة والنشر والتوزيع، منشأة المعارف، الإسكندرية 2000.
- 21- كبرية نزيه، العقود المسماة (البيع، الإيجار والوكالة، الكفالة)، الطبعة الأولى، المؤسسة الحديثة لكتاب طرابلس، لبنان، 2010.
- 22- محمدي فريدة زاوي، محاضرات في عقد الإيجار، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.
- 23- مصطفى محمد الجمال، الوجيز في أحكام الإيجار، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية 1991.
- 24- مروان الكركبي، العقود المسماة (البيع، المقايضة، الإيجار الوكالة)، دراسة مقارنة في القانون اللبناني والفرنسي (المصري)، الطبعة الرابعة، توزيع المنشورات الحقوقية، 2004.
- 25- محمد باشا عمر، دراسة قانونية مختلفة، عقد الإيجار (ملاحظة تطبيقية حول العقود التوثيقية)، نظرية حول عدم استقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2002.

26- محمد شرف عبد الرحمان أحمد، المبادئ الأساسية في عقد البيع، الطبعة

الأولى، مكتبة نجم القانونية، مصر 2002.

27- محمود عبد الرحمان، الوجيز في عقد الإيجار، الطبعة الأولى، دار النهضة

العربية، القاهرة (دون ذكر السنة).

28- محمد حسين منصور، شرح العقود المسماة في مصر ولبنان، قانون الإيجار

اللبناني دون طبعة، دار النهضة العربية والنشر، بيروت، حقوق الطبع محفوظة 1990.

29- هلال شعوى، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وفق لأحدث النصوص

المحددة لها، الطبعة الأولى، دار الجسوم للنشر والتوزيع، الجزائر 2010.

ثانيا: الرسائل والمذكرات

1- بوغاري عودة، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع عقود

ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2006-2007.

2- حمو حسينة، انحلال العقد عن طريق الفسخ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في

القانون، فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الجزائر 1،

الجزائر، 2009-2010.

3- دالي بشير، مبدأ تأويل العقد، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير في القانون

الخاص، جامعة الحقوق أبو بكر بلقايد، الجزائر، 2007-2008.

ثالثا: القرارات القضائية

-قرار المحكمة العليا 07-12-1998 ملف 46711.

-قرار محكمة النقض الفرنسية 26-06-1999.

رابعا: النصوص القانونية

1 أمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 02 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني

الجزائري، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخ في 30 سبتمبر 1975 الملغى بموجب

القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي سنة 2007 المعدل والمتمم.

2 -المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في أول مارس سنة 1993 يتعلق بالنشاط

العقاري، الجريدة الرسمية عدد 114 لسنة 1993.

3 -المرسوم التنفيذي رقم 69-94 مؤرخ في 19 مارس 1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار.

الفهرس:

الصفحة

مقدمة.....	أ.....
الفصل الأول:النهاية الطبيعية لعقد الإيجار المدني.....	7
تمهيد.....	7
المبحث الأول:الإيجار المحدد المدة.....	8
المطلب الأول:انقضاء عقد الإيجار بمجرد انقضاء مدته.....	8
الفرع الأول:انقضاء عقد الإيجار بانقضاء مدته.....	8
الفرع الثاني:انقضاء الإيجار بوجود اتفاق بين الطرفين.....	11
أولاً: انتهاء عقد الإيجار بوجود اتفاق سابق بين طرفي العقد.....	11
ثانياً: انتهاء عقد الإيجار باتفاق لاحق بين الطرفين.....	13
الفرع الثالث:انقضاء عقد الإيجار في الإيجار المقسم إليفترات.....	13
المطلب الثاني:الصور العملية لتحديد مدة الإيجار.....	15
الفرع الأول:انقضاء عقد الإيجار بمجرد انتهاء المدة المتفق عليها	
دون الحاجة للتنبيه بالإخلاء.....	15
الفرع الثاني:الاتفاق على توجيه التنبيه بالإخلاء لأغراض عملية.....	16
المبحث الثاني:الإيجار غير المحدد المدة.....	18
المطلب الأول:التنبيه بالإخلاء.....	19
الفرع الأول:المقصود بالتنبيه بالإخلاء وطبيعته القانونية.....	19
أولاً/ المقصود بالتنبيه بالإخلاء.....	19
ثانياً/ شكل التنبيه بالإخلاء.....	20
ثالثاً/ أطراف التنبيه بالإخلاء.....	20
1-حالة تعدد المستأجرين.....	21
2-حالة تعدد المؤجرين.....	21
الفرع الثاني:الطبيعة القانونية للتنبيه بالإخلاء وإثباته.....	22
أولاً/ الطبيعة القانونية.....	22

ثانياً/ اثباته.....	22
المطلب الثاني: التجديد الضمني لعقد الإيجار.....	25
الفرع الأول: المقصود بالتجديد الضمني وشروطه.....	25
أولاً/ المقصود بالتجديد الضمني.....	25
ثانياً/ شروط التجديد الضمني.....	26
الفرع الثاني: آثار التجديد الضمني.....	28
1) تجديد الإيجار لمدة غير معينة.....	30
2) انعقاد الإيجار الجديد بشروط الإيجار الأصلي.....	31
3) انعقاد الإيجار لمدة غير محددة.....	32
4) انتقال التأمينات العينية التي قدمها المستأجر في العقد السابق إلى العقد الجديد... ..	33
5) انتقال الكفالة إلا بموافقة الكفيل.....	34
الفصل الثاني: النهاية غير الطبيعية عقد الإيجار المدني.....	
	36
تمهيد.....	36
المبحث الأول: انتهاء مدة الإيجار لأسباب قانونية.....	37
المطلب الأول: انتهاء مدة الإيجار بالفسخ والانفساخ.....	37
الفرع الأول: انتهاء مدة الإيجار عن طريق الفسخ.....	37
الفرع الثاني: انتهاء مدة الإيجار عن طريق الانفساخ.....	41
أولاً/ الهلاك الكلي للعين المؤجرة.....	43
ثانياً/ هلاك العين المؤجرة هلاكاً جزئياً.....	44
المطلب الثاني: إتحاد الذمة وتغير موطن الإقامة.....	45
الفرع الأول: انتهاء عقد الإيجار بإتحاد الذمة.....	45
الفرع الثاني: تغير موطن الإقامة.....	46
المبحث الثاني: إمكانية انتهاء عقد الإيجار لأسباب عارضة.....	47
المطلب الأول: الظرف الطارئ.....	47
الفرع الأول: موت أحد المتعاقدان.....	47

49	أولاً/ موت المستأجر
50	ثانياً/ موت المؤجر
51	ثالثاً/ الاعسار
52	الفرع الثاني:انتقال العين المؤجرة.....
55	المطلب الثاني:انتهاء عقد الإيجار المدني لأسباب أخرى.....
55	الفرع الأول:انتهاء عقد الإيجار لسبب عائلي.....
57	الفرع الثاني:انتهاء عقد الإيجار لسبب مهني.....
58	الفرع الثالث :انتهاء عقد الايجار الصادر من طرف صاحب حق الادارة
60	الخاتمة.....
63	قائمة المراجع.....