

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة أحمد دراية - أدرار

قسم العلوم الإسلامية

كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية



التزامات المؤجر والمستأجر دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في الشريعة والقانون

إشرافه الدكتور

د. فاتح قيش

إعداد الطالبتين :

هـ _ ناجمي الزمراء

هـ _ وهاب لطيفة

لجنة المناقشة

الرقم	الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
01	إبراهيم بلبالي	أستاذ محاضر (ب)	رئيساً
02	فاتح قيش	أستاذ محاضر (أ)	مشرفاً ومقرراً
03	محمد الله بكاروي	أستاذ مساعد (أ)	عضواً مناقشاً

الموسم الجامعي: 1437 / 1438 هـ
2016 / 2017 م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ
وَالَّذِي يُرِيهِمْ
آيَاتِهِ وَيُخَوِّئُهُمْ
لِقَائِهِ يُعَلِّمُهُ
الْقُرْآنَ وَالْحَمْدُ لِلَّهِ
الَّذِي يُرِيهِمْ آيَاتِهِ
وَيُخَوِّئُهُمْ لِقَائِهِ
يُعَلِّمُهُ الْقُرْآنَ

قال تعالى:

﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾

سورة المائدة: الآية (01).

الإهداء

إلى العبيد المصطفى صلى الله عليه وسلم.
إلى الوالدين العزيزين حفظهما الله و أطال عمرهما.
إلى إخواننا وأخواتنا.
إلى أساتذتنا ومشايخنا.
إلى كل من علمنا حرفاً .
إلى كل أصدقائنا وزملائنا.
إلى كل مسلم ومسلمة.
إلى كل من عرفنا من قريب أو بعيد.
إلى هؤلاء جميعاً نهدى جهدنا هذا، نسال الله أن ينال القبول.
وان ينفع به أبناء الأمة الإسلامية.

لطيفة و الزهراء

شكر وتقدير

إذا كان الشكر قيماً للنعمة وسبباً لزيادة ودليل على طيب العنصر وصفاء الجوهر فأنا نشكر الله عز وجل على ما أولانا من كرمه وفضله فيسر لنا في طلب العلم.

قال تعالى: ﴿لَيْسَ شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ﴾ سورة إبراهيم: الآية (09).

وإذا كان لا يعرف الفضل لأهل الفضل إلا ذووه فإننا نرفع خالص شكرنا وفائق تقديرنا إلى أستاذنا المشرف الدكتور

عبدالله بن قيس

الذي لم يخل علينا بتوجيهاته وإرشاداته السديدة فقد تعلمنا منه الكثير ولازلنا نتعلم فجزاه الله عنا كل خير، وجعل ذلك في ميزان حسناته.

كما نتقدم بالشكر الجزيل لأساتذتنا الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة، الذين تكرموا بقبولهم مناقشة هذه المذكرة، وأنه ليشرفنا أن نقف بين أيديهم لتحظى مذكرتنا بتوجيهاتهم السديدة.

والشكر موصول لأساتذتنا الأفاضل لما بذلوه ويذلوه من عطاء في قسم العلوم الإسلامية، وإلى جامعة أدرار الموقرة ممثلة برئيسها، وعمدائها وجميع العاملين فيها متمنين لها أن تبقى صرحاً شامخاً ومنارة للعلم والتعليم، تعطي بلا حساب، لينهل منها طلاب العلم، من العلوم النافعات، وجعلهم قادرين على تحمل مسؤولياتهم اتجاه دينهم ووطنهم.

الحمد لله ذي الجلال والإكرام نحمده أن منّ علينا بالإسلام وجعلنا من أمة خير الأنام سيدنا محمد عليه أزكى الصلاة والسلام، وآله الطيبين الطاهرين، وصحابته الهداة المهتدين، ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين.

أما بعد

لقد أولت الشريعة الإسلامية، والقوانين الوضعية أهمية بالغة بالمواضيع المرتبطة بواقع الناس وتصرفاتهم خاصة ما تعلق بجانب المعاملات المالية، ومن المعاملات التي لقيت هذه الأهمية، عقد الإجارة، الذي يعتبر من أهم العقود، لشيوعه، وكثرة التعامل به بين أفراد المجتمع. ونظراً لأهمية عقد الإجارة باعتباره الأساس الذي تقوم عليه العلاقة بين المؤجر، والمستأجر والوثيقة التي تحدد التزامات كل من منهما، فإن الشريعة الإسلامية قد عملت على تحديد هذه الالتزامات، وبينت أحكامها، وما يصح منها، وما لا يصح، بطريقة تفصيلية. كما ذهب المشرع الجزائري من خلال نصوصه الواردة في القانون المدني الجزائري، إلى تنظيم أحكام عقد الإجارة، مع تبيين، وتحديد ما للمؤجر، والمستأجر من التزامات تجاه الآخر.

الإشكالية:

من خلال ما سبق، فإن دراسة هذا الموضوع تتطلب الإجابة على الإشكالية الآتية: ما هي الالتزامات الملقاة على عاتق المؤجر والمستأجر في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري وما الذي يترتب عن الإخلال بها؟

أسباب اختيار الموضوع:

يرجع سبب اختيار الموضوع إلى ما يأتي:

- 1- الميل للبحث في المواضيع المقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي.
- 2- مواصلة البحوث الصفية التي قمنا بدراستها في العقود المسماة، والالتزامات المتولد عنها.

أهمية الموضوع:

موضوع التزامات المؤجر والمستأجر يحظى بأهمية للأسباب التالية:

1_تعلقه بحقوق، وواجبات المؤجر والمستأجر التي عادةً ما يؤدي الجهل أو الإخلال بها إلى

نشوب منازعات بين طرفي العقد.

2_ الأهمية العلمية والنظرية لهذا الموضوع باعتباره يتعلق بعقد الإجارة الذي يتميز بكثرة التعامل به بين أفراد المجتمع خاصة ما تعلق بالمنقول والعقار.

أهداف البحث:

- 1_ بيان التزامات كل من المؤجر والمستأجر، من الناحية الشرعية والقانونية.
- 2_ بيان أوجه الشبه والاختلاف بين الفقه الإسلامي ، والقانون المدني الجزائري فيما يخص التزامات المؤجر والمستأجر، والوقوف عند الآثار التي تترتب عن الإخلال بالتزامتهما.

صعوبات البحث:

لا يمكن لأي بحث علمي أن يخلو من الصعوبات التي يتكبدتها الباحثة رغبة منه في التحصيل والوصول إلى المعلومات، رغم قلة المراجع الخاصة بالقانون المدني الجزائري، وسعة الموضوع حتى يكاد تعذر ضبطه إلا أن الطالب يكافح من أجل بلوغ مقصده لإثراء رصيده العلمي.

منهج البحث:

المنهج المتبع في البحث هو المنهج المقارن ، للمقارنة بين التزامات المؤجر من الناحية الشرعية و القانونية.

كما تم الاعتماد على المنهج الوصفي، لوصف الآراء الفقهية، والنصوص القانونية، والأحكام المتعلقة بموضوع الدراسة.

الدراسات السابقة.

- 1_ رزوقي خديجة، التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات، مذكرة لنيل درجة الماجستير في قانون الأعمال المقارن، إشراف: زهودي سهلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2012م/2013م.

تمحورت هذه الدراسة حول التزامات المستأجر، حيث تناولت الباحثة طرفاً واحداً من عقد الإجارة، وكانت دراستها للموضوع دراسة قانونية محضة.

- 2_ محمد يوسف عارف الحاج محمد، عقد الإجارة المنتهية بالتملك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي، قدمت الأطروحة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في الفقه والتشريع إشراف: (أ)، جمال زيد الكيلاني، بكلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية في نابلس فلسطين 2003م.

تطرق الباحث في هذه الدراسة إلى التزامات المؤجر ، والمستأجر في الفقه الإسلامي ، وهي دراسة للموضوع الإجارة من الناحية الفقهية فقط.

منهج الباحث: المنهج الذي اتبعناه في هذه الدراسة من الناحية الفنية فقدتم:

1_ عزو الآيات القرآنية إلى سورها، وكتابتها بخط المصحف برواية ورش.

2_ تخريج الأحاديث النبوية من مظانها.

3- المقارنة بين كل جزائية في هذه الرسالة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري.

4- قصر الدراسة على الالتزامات التي تنشأ عن تأجير المنقول والعقار.

5- الاستعانة بشروح القوانين المدنية العربية، في شرح القانون المدني الجزائري

خطة البحث: اقتضت دراسة هذا الموضوع أن تكون خطة البحث مقسمة إلى ثلاثة مباحث ومقدمة، وخاتمة على النحو التالي:

المقدمة

المبحث الأول:تناول هذا المبحث مفهوم عقد الإجارة، ومشروعيتها، و أركانها في ثلاثة مطالب
المطلب الأول:تناول هذا المطلب مفهوم الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري
أما المطلب الثاني: خصص للبحث في مشروعية عقد الإجارة في الفقه الإسلامي وأساسها في القانون المدني الجزائري.

بينما المطلب الثالث:تطرق إلى أركان عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري.

المبحث الثاني:تضمن هذا المبحث التزامات المؤجر في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري وقد اشتمل على مطلبين.

فالمطلب الأول تطرق للبحث في التزامات المؤجر في الفقه الإسلامي.

والمطلب الثاني: تطرق للبحث في التزامات المؤجر في القانون المدني الجزائري.

أما المبحث الثالث: خصص لدراسة التزامات المستأجر في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري مشتملاً على مطلبين.

المطلب الأول: بحث في التزامات المستأجر في الفقه الإسلامي.

المطلب الثاني تناول التزامات المستأجر في القانون المدني الجزائري.

الخاتمة.

المبحث الأول: مفهوم عقد الإجارة، أركانها، مشروعيتها.

يتضمن ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: مفهوم عقد الإجارة.

المطلب الثاني: أركان عقد الإجارة في الفقه الإسلامي
والقانون المدني الجزائري.

المطلب الثالث: مشروعية عقد الإجارة في الفقه الإسلامي
والقانون المدني الجزائري.

المبحث الأول: مفهوم عقد الإجارة، ومشروعيتها، وأركانها.

يتناول هذا المبحث مفهوم عقد الإجارة، حيث خصص مطلبه الأول لتعريف العقد، والإجارة من الناحية اللغوية، لتعين على فهم مصطلحات البحث، ويتناول المطلب الثاني مشروعية عقد الإجارة في الفقه الإسلامي وأساسها في القانون المدني الجزائري، أما المطلب الثالث يتضمن أركان عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري.

المطلب الأول: مفهوم عقد الإجارة.

الفرع الأول: تعريف عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري.

أولاً: تعريف عقد الإجارة في اللغة

1- العقد في اللغة: العقد مأخوذ من فعل «عَقَدَ، عَقَدَهُ، عَقَدًا، والعقد نقيض الحل، والعقد (بفتح العين وسكون القاف) عقدت الحبل عقدًا، فالعقد، ما يمسكه ويوثقه ومنه قيل عقد البيع ونحوه، ويراد بالعقد الضمان، والعهد ومنه عاقدته عليه بمعنى عاهدته عليه، وجمعه عقود وهو أو كذا اليهود»¹ قال تعالى: «يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ»².

2- الإجارة في اللغة: الإجارة مأخوذة من «أجر: الأجر: الجزاء على العمل، الجمع أجور، والأجر... الثواب بدل على العين، والأجرة بدل المنفعة، وهي تابعة للعين»³.

ثانياً: تعريف عقد الإجارة في الاصطلاح

1- تعريف عقد الإجارة في اصطلاح الفقه الإسلامي.

أ- العقد في الاصطلاح الفقهي: هو «ربط أجزاء التصرف بالإيجاب والقبول شرعاً»⁴.

¹ محمد بن مكرم بن علي أبو الفضل ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، بيروت، ط3، 1414هـ، ج3، ص295،
296 أحمد بن علي الفهومي، الحمودي أبو العباس، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، المكتبة العلمية، بيروت، دون
طبعة وتاريخ نشر، ج2، ص421، محمد بن محمد عبد الرزاق الزبيدي، تاج العروس، ت: مجموعة محققين، دار الهداية، دون
طبعة، وتاريخ نشر، ج8، ص395.

² سورة المائدة، الآية 01 .

³ الزبيدي، المرجع نفسه، ج10، ص30.

⁴ علي محمد الجرجاني، التعريفات، ت: جماعة من العلماء، نشر دار الكتب العلمية بيروت-لبنان، ط1،

1430/1983م، ص153

ب- تعريف عقد الإجارة في الفقه الإسلامي: عرف عقد الإجارة تعريفات أهمها:

● تعريف المالكية : عرف فقهاء المالكية الإجارة بـ: «تمليك منافع شيء مباح مدة معلومة بعوض»¹.

وقد فرقوا بين «الإجارة»، والكراء تفرقة عرفية حيث يطلقون لفظ الإجارة على منافع الآدمي وغيره مما ينقل كالثياب، والأواني... ولفظ الكراء على منافع السفن، والدواب، وما لا ينقل كالعقارات، وهو مجرد اصطلاح، وإلا فالكل يسمى إجارة»²

● تعريف الحنفية : عرف الأحناف الإجارة على أنها: «بيع منفعة معلومة بأجر معلوم»³.

● تعريف الشافعية : عرفت الإجارة عندهم بأنها: «عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم»⁴.

● تعريف الحنابلة : تعرف الإجارة عند فقهاء هذا المذهب أنها: «عقد على منفعة معلومة تُؤخذُ شيئاً فشيئاً»⁵.

من خلال التعاريف السابقة، يتبين أن جميع هذه التعاريف تصب في نفس المعنى، مع اختلاف عباراتها.

المالكية يرون أن عقد الإجارة هو تمليك للمنافع، والحنفية يرون بأنه بيع للمنافع، والشافعية والحنابلة يرون أنه عقد على المنافع، والناظر في جميع هذه الاصطلاحات، يرى أنها مرتبطة مع

¹ محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، دار الفكر، بيروت، دون طبعة وتاريخ النشر، ج4 ص2.

² الصادق الغرياني، مدونة الفقه المالكي وأدلته، مؤسسة الريان للطباعة والنشر والتوزيع، ط1، 1423هـ/2002م، ج3، 489.

³ عثمان بن علي فخر الدين الزيلعي، بين الحقائق، شرح كثر الدقائق، المطبعة الكبرى الأميرية، بولاق-القاهرة، ط1 1313هـ، ج5، ص105، عبد الله بن محمود البلخي، مجد الدين أبو الفضل، الاختيار لسجل المختار، تـ: محمد أبو دقيقة دون طبعة، 1356هـ/1937م، ج2، ص50.

⁴ أحمد سلامة القيلوبي، أحمد البرلسي عميرة، حاشيتنا فيلوبي وعميرة شرح المحلي على منهاج الطالبين، دار الفكر، بيروت، دون طبعة، 1415هـ/1995م، ج3، ص68.

⁵ منصور بن يونس بن صلاح بن إدريس البهوتي، كشف القناع على متن الإقناع، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، دون طبعة وتاريخ نشر، ج3، ص54.

بعضها البعض، فتمليك الأشياء، لا يكون إلا بالبيع عن طريق العقد، والعقد يشتمل التمليك والبيع معاً.

وقد أضاف الفقهاء ضوابط، وقيوداً لعقد الإجارة كلنا حسب وجهة نظره لهذا العقد. المالكية قيدوا المدة في العقد بأن تكون معلومة، وقيد المنفعة بأن تكون مباحة، هذا ما ذهب إليه الشافعية، وقد قيد الحنفية والشافعية والحنابلة المنفعة بأن تكون معلومة، كما قيد الحنفية والشافعية العوض بأن يكون معلوم.

فمجموع تعاريف الفقهاء تتلخص في أن عقد الإجارة يرد على المنافع مقابل عوض.

ج- التعريف المختار : التعريف الذي نميل إليه هو تعريف الشافعية لأنه جامع لكل التعاريف مع أنه أضاف قيوداً أخرى ، فالإجارة عندهم : «عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم»¹، و سيتم شرح هذا التعريف كمايلي:

عقد على منفعة : قيد يخرج به «العقد على الأعيان كالبيع»².

معلومة : قيد يخرج به «الجعالة إذ هو عمل على مجهول»³.

مقصودة : قيد يخرج به استتجار مسك أو ورد لشمه⁴.

قابلة للبدل : قيد يخرج به العقد على البضع، فالزوج ملك الانتفاع لا المنفعة⁵.

مباحة : قيد يخرج به «الإجارة على المنافع المحرمة كالإجارة على الغناء»⁶.

عوض معلوم: قيد يخرج به العوض المجهول، الذي لم يتبن مقداره ولا حقه وكذلك خروج العارية¹.

¹ قيلوبي، عميرة، المرجع السابق، ج3، ص68.

² قيلوبي، عميرة، المرجع نفسه، ج3، ص68.

³ شمس الدين محمد بن أبي العباس شهاب الدين الرملي، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، دار الفلك، بيروت، دون طبعة 1404/هـ 1984م، ج5، ص261.

⁴ ينظر: قيلوبي وعميرة، المرجع السابق، ج3، ص68.

⁵ ينظر: شمس الدين الخطيب الشربيني، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، دار الكتب العلمية، لبنان-بيروت، ط1، 1415/هـ 1994م، ج3، ص438.

⁶ شمس الدين أحمد المنهاجي الأسيوطي، جواهر العقود ومعين القضاة والموقعين والشهود، تـ : مسعد عبد الحميد السعدي

2 - تعريف عقد الإجارة في اصطلاح القانون المدني الجزائري :

أ-تعريف العقد في الاصطلاح القانوني: هو«العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما»².

ب-تعريف عقد الإجارة في القانون المدني الجزائري: عرف المشرع الجزائري عقد الإجارة بأنه:«الإيجار عقد يُمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم»³.

يتبين من النص أعلاه أن المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، طيلة مدة الإيجار، وهذا يعد الالتزام الأساسي بالنسبة للمؤجر، ويقابله التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار لقاء تمكنه من الانتفاع بالعين المؤجرة.⁴

بمقارنة تعاريف الفقه الإسلامي للإجارة ، والقانون المدني الجزائري يلاحظ بأنهما اتفقا على جعل تعريف عقد الإجارة يقع على المنافع، لا الأعيان بنفسها، وأن يكون العوض، ومدة الإجارة معلومة، أما وجه الاختلاف بينهم ا فتعريف الفقه الإسلامي لعقد الإجارة يشمل الإجارة الواقعة على منافع الأعيان، والإجارة على العمل بينما القانون المدني الجزائري، فإن تعريفه يقتصر على الإجارة الواقعة على منافع الأشياء، في حين نظم الإجارة على العمل خارج عقد الإجارة .
الفقه الإسلامي يجعل الإجارة تقع على المنافع التي أباحها الشارع بخلاف القانون الذي لا يعتد بهذا القيد، فيكفي أن تكون المنفعة غير مخالفة للنظام العام والآداب العامة.

¹ ينظر: فيلوبي، عميرة، المرجع السابق، ج3، ص63، الرملي، المرجع السابق، ج5، ص261.
² المادة(54) من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 معدل و متمم بقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20/07/2005 المتضمن القانون المدني الجزائري، في الجريدة الرسمية، ع44، الصادرة بتاريخ 26/07/2005
³ المادة(647) من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 معدل و متمم بقانون 07_05 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن القانون المدني الجزائري الصادر في المجلة الرسمية، ع31، الصادرة بتاريخ 13/05/2007م.
⁴ ينظر: هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإجارة في القانون المدني، جسر للنشر والتوزيع، ط1، 1431هـ/2010م ص13، 12، عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، دار إحياء التراث العربي، بيروت-لبنان، دون طبعة وتاريخ نشر، ج6، ص5.

الفرع الثاني: خصائص عقد الإجارة في الفقه الإسلامي و القانون المدني الجزائري.

يتناول هذا الفرع خصائص عقد الإجارة في الفقه و القانون المدني الجزائري مبيناً أهم الخصائص التي يتميز بها هذا العقد.

أولاً : خصائص عقد الإجارة في الفقه الإسلامي.

يتميز عقد الإجارة في الفقه الإسلامي بجملة من خصائص وهي:

- 1_ عقد الإجارة عقد لازم : وهذا الأصل عند جمهور الفقهاء فلا يمكن لأحد العاقدين الإنفراد بالفسخ ما لم يكن هناك ما يوجب الفسخ بالنسبة للعقود الملزمة¹.
- 2_ عقد الإجارة عقد معاوضة : فالإجارة بيع لمنفعة ، والبيع عقد معاوضة، فيقتضي ثبوت الملك في العوضين²، وبما أن الإجارة بيع لمنفعة شيء مقابل عوض فهذا ما يتميز به عن العارية، إذ هي الانتفاع بالشيء دون عوض³.
- 3_ عقد الإجارة عقد رضائي : رضل العاقدان شرط لصحة العقد، وهذا ما يميز عقود المعاوضة⁴.
- 4_ عقد الإجارة من عقود المدة: يجب أن تكون المدة معلومة ليعلم قدر المنفعة وعلى أساسها تحدد الأجرة لتحقيق التكافؤ بين الاثني⁵.
- 5_ عقد الإجارة يرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك : «...لا يجوز عقد الإجارة على ما تذهب أجزاءه بالانتفاع به كالمطعم ، والمشروب، والشمع ليسرجه... ، ولا يجوز ما يسرع فساده...»⁶.

¹ ينظر: علاء الدين الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، ط2، 1406 هـ/1986م، ج4، ص201، محمد بن رشد القرطبي، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، دار الفكر للطباعة والنشر، بيروت - لبنان، ط جديدة، 1428هـ/1429هـ/2002م، ج2، ص185.

² ينظر: بن رشد المصدر نفسه، ج2، ص186.

³ ينظر: قبيلوي، عميرة، المرجع السابق، ج3، ص63.

⁴ ينظر: نظام الدين البلخي، الفتاوي الهندية، دار الفكر، بيروت، ط3، 1310هـ، ج4، ص411.

⁵ ينظر: أبو محمد موفق الدين بن قدامة المقدسي، المغني، تد: عبد بن عبد المنعم التركي، عبد الفتاح محمد الحلوي، دار عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع. الرياض، ط1، 1417هـ/1998م، ج8، ص7.

⁶ ابن قدامة المقدسي، الكافي في فقه الإمام أحمد، دار الكتب العلمية، ط1، 1414هـ/1994م، ج2، ص171.

6_ عقد الإجارة يقع على المنافع لا على الذوات : فهو عقد يرد على منافع الأشياء بعوض وهذا ما يتميز به عقد الإجارة عن عقد البيع¹ .

7_ عقد الإجارة من العقود المسماة التي نص عليها الشارع، ونظم أحكامها².

ثانياً: خصائص عقد الإجارة في القانون المدني الجزائري.

أهم الخصائص التي تميز بها عقد الإجارة في القانون المدني هي:

1_ عقد الإجارة عقد ملزم للجانبين، حيث ينشئ التزامات وحقوقاً متقابلة لكل من الطرفين ، فأحدهم يلتزم بالتمكين من الانتفاع (المؤجر)، والآخر يلتزم بدفع بدل الإيجار (المستأجر)³.

2_ عقد معاوضة فهو عقد تبادلي بين المؤجر والمستأجر كل منهما يأخذ عوضاً عما أعطاه، فالمؤجر يأخذ مقابلاً لتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر ، والمستأجر يدفع مقابلاً انتفاعه وهذا ما يميز عقد الإجارة عن العارية حيث يكون الانتفاع في هذه الأخيرة من غير مقابل⁴.

3_ عقد الإجارة من عقود المدة: فالمدة عنصر جوهري في هذا العقد، لأنه عقد مؤقت، فالانتفاع محدد بللومن وبه يقدر البدل⁵.

4_ عقد الإجارة يرد على الأشياء غير قابلة للاستهلاك: وهو عقد يرد بطبيعته على الأشياء غير قابلة للاستهلاك، أو الفوات؛ لأن المستأجر مطالب بالانتفاع بالشيء ورده بعينه إلى المؤجر⁶.

إلا أن هذه الخاصية يمكن أن يرد عليها استثناء في حال تم التعاقد على أشياء قابلة للاستهلاك بطبيعتها، وذهبت نية العاقدان إلى أن يتم استعمالها دون أن تملك كمن استأجر الحضر والفواكه من أجل عرضها ثم يعيدها لصاحبها⁷.

¹ ينظر: الغرياني، المرجع السابق، ج3، ص490.

² الغرياني، المرجع نفسه، ج3، ص489.

³ ينظر: محمد حسن قاسم، القانون المدني العقود المسماة، البيع. التأمين (الضمان). الإيجار، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، دون طبعة، 2003 م، ص270.

⁴ ينظر: محمد قاسم، المرجع السابق، ص، 270، هلال شعوة، المرجع السابق، ص، 15، 16.

⁵ ينظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج6، ص7.

⁶ ينظر: سليمان مرقس، شرح قانون إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، دار الكتب القانونية، مصر، مكتبة صادر، بيروت- لبنان، ط9، 1990، ج1، ص، 21، 22.

⁷ ينظر: سليمان مرقس، المرجع السابق، ج1، ص22.

5_ عقد الإجارة من أعمال الإدارة: فعقد الإجارة بالنسبة للمؤجر من أعمال الإدارة، لا التصرف، وبما أن الإجارة من العقود التي لا ترتب حقاً عينياً للمستأجر، وإنما حقه في العين الانتفاع فقط، فعليه¹ « لا يشترط في المؤجر إبرام عقد الإجارة أهلية التصرف. وإنما يكفي أهلية الإدارة »².

6_ عقد الإجارة عقد شكلي إذ يشترط لانعقاده إضافة لتراضي المتعاقدين أن يفرغ هذا التراضي في شكل محدد وهذا وفق ما جاء به المشرع الجزائري³.

7_ عقد الإيجار يرد على المنفعة : فهو يرد على منافع الشيء دون تملكه⁴.

بمقارنة خصائص عقد الإجارة في الفقه الإسلامي ، والقانون المدني الجزائري، نجد أن القانون الجزائري أخذ بوجهة الفقه الإسلامي بخصوص ما ميز به عقد الإجارة من خصائص إلى حد التشابه إلا أنهم اختلفوا في خاصية الإجارة التي ترد على الأشياء غير قابلة للاستهلاك ، حيث استثنى القانون أن تكون هناك حالة يكون فيها استئجار شيء، ق ابل للاستهلاك، بخلاف الفقه الإسلامي.

¹ ينظر: رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، دون طبعة، 2003م، ص661.

² رمضان أبو السعود، المرجع نفسه، ص661.

³ تنص المادة (467) م.ق.م.ج على أنه: «ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا».

⁴ حسن قاسم، المرجع السابق، ص270.

الفرع الثالث : أنواع عقد الإجارة في الفقه الإسلامي و القانون المدني الجزائري

أولاً : أنواع عقد الإجارة في الفقه الإسلامي.

قسم الفقهاء عقد الإجارة إلى نوعين هما :

1_ عقد الإجارة الواردة على منافع الأعيان : فيشمل العقد على منافع الأعيان التي يمكن استثناء منافعها سواء كانت منقولة كالثياب والأواني، أو الدواب، أو عقاراً كالدور والأراضي¹.

2_ عقد الإجارة الواردة على منافع الأعمال : وهي الإجارة التي تُعقد ابتغاء أداء عمل معلوم موصوف في الذمة لقاء أجر، ويتخذ صورتين أجير خاص، وهو القائم بالعمل لشخص واحد كالبناء وأجير مشترك وهو الذي يشترك الناس جميعاً في إجارته كالحداد، والخياط.²

ثانياً : أنواع عقد الإجارة في القانون المدني الجزائري

لم يحدد المشرع الجزائري أنواع عقد الإجارة صراحة ، ولكن يمكن استخلاص ذلك مما نص عليه بـ: «... الانتفاع بشيء...»³ فأى شيء محل انتفاع يكون محل تأجير.

1_ تأجير الأشياء المادية : هناك نوع رئيسي من الأشياء المادية التي تكون محل إيجار، وهي المنقولات والعقارات، وقد اعتنى المشرع بهذين المحلين لكثرة ورود الإجارة عليهما واحتياج الناس إليهما.⁴

2_ تأجير الأشياء المعنوية : وهي تشمل «حق المؤلف على تصنيفه العلمي أو الأدبي أو الفني، و حقوق الملكية التجارية...»⁵

بعد استعراض أنواع عقد الإجارة لكل من الفقه الإسلامي و القانون المدني الجزائري، يتبين أن هناك أنواع كانت محل تشابه، وأخرى محل اختلاف بينهما.

¹ ينظر: ابن رشد، المرجع السابق، ج2، ص174، إبراهيم ابن محمد ابن المفلح برهان الدين، المبدع في شرح المقنع، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، ط1، 1418هـ/1997م، ج4، ص417، محفوظ ابن الحسل أبو الخطاب، الهداية على مذهب الإمام أحمد، ت: عبد اللطيف هميم، ماهر ياسين الفجل، مؤسسة غراس للنشر والتوزيع، ط1، 1425هـ/2004م، ج1، ص293.

² ينظر: الكاساني، المرجع السابق، ج4، ص174، ابن المفلح، المرجع نفسه، ج4، ص417.

³ المادة(467) معدلة من القانون المدني الجزائري.

⁴ ينظر: سمير تناغو، عقد الإيجار، توزيع منشأة المعارف الإسكندرية، طبعة جديدة، 1997م، 1998م، ص76.

⁵ ينظر: هلال شعوة، المرجع السابق، ص54.

الأنواع المتشابهة بين الفقه الإسلامي، والقانون المدني الجزائري هي الإجارة الواردة على منافع الأعيان في الفقه الإسلامي، والتي يقابلها إجارة الأشياء المادية في القانون المدني الجزائري. أما الأنواع التي اختلفوا فيها، فالإجارة الواردة على العمل، في الفقه الإسلامي، القانون المدني يجعلها ضمن العقود الواردة على العمل كالمقاول، والعمل، ولا يعتبرها من العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، أما الإجارة الواردة على الأشياء المعنوية في القانون المدني الجزائري، الفقه الإسلامي لا يأخذ بها.

المطلب الثاني: مشروعية عقد الإجارة.

يتناول هذا المبحث أدلة مشروعية عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري

الفرع الأول: مشروعية عقد الإجارة في الفقه الإسلامي.

استدل الفقهاء على مشروعية عقد الإجارة بمجموعة من الأدلة من الكتاب والسنة والإجماع والمعقول.

أولاً: الكتاب: استدلو على مشروعية الإجارة من القرآن الكريم بآيات منها:

قوله تعالى: ﴿ قَالَتِ إِخْدِيهُمَا يَتَّابَتِ إِسْتَجْرَهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجْرْتَ أَلْفَوْهُ الْآمِينُ ﴾¹.

هذه الآية « دليل على أن الإجارة كانت عندهم مشروعاً ومعلومة، وكذلك كانت في كل ملة وهي ضرورة الخليفة، ومصالحة الخلطة بين الناس»².

وقد « اتفق على جوازها ومشروعيتها جميع علماء الإسلام...»³.

قوله تعالى: ﴿ فَإِنِ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَيَأْتِيَنَّكُمْ فَمَثْوَاهُنَّ جُورَهُنَّ وَإْتَمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ﴾⁴.

¹ سورة القصص الآية 26.

² أبو عبد الله شمس الدين القرطبي، الجامع لأحكام القرآن، ت: أحمد البردوني أطفيش، دار الكتب المصرية القاهرة، ط2، 1384 هـ/1964م، ج13، ص271.

³ محمد بن محمد بن علي الشوكاني، فتح القدير، دار ابن كثير، دار الكلم الطيب، دمشق- بيروت، ط1، 1414هـ، ج4، ص195.

⁴ سورة الطلاق الآية 6.

فآية تدل على أن للمطلقات إرضاع أولادهن من الأزواج المطلقين بأجر متفق بينهم فإن أبت الزوجات الإرضاع، فلآباء استتجار أخرى لترضع أولاده م¹، محل الشاهد من الآية استتجار مرضعة للأولاد اللذين أعرضت أمهاتهم عليهم.

ثانياً: من السنة : هناك مجموعة من الأحاديث التي استدلت بها على مشروعية الإجارة من بينها.

عن النبي ﷺ قال: قال الله تعالى: «**ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة، رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حراً فأكل ثمنه ورجل استأجر أجيراً، فاستوفى مني منه ولم يعطه أجره**»².

دل هذا الحديث على مشروعية الإجارة، ومحل الشاهد من استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يوفه أجره «فقد ظلمه حين أستخدمه واستحل عرقه بغير أجر، وخالف بصيرة الله في عباده...»³.

كما استدلوا بقول الرسول ﷺ: «**واستأجر الرسول صلى الله عليه وسلم وأبو بكر**

**رجلا من بني الدئل هادياً خريبتاً، وهو علي دين كفار قريش، فدعنا إليه
راحتيهما، وواعدها نثار ثور بعد ثلاث ليال براحتيهما صبح ثلاثه**»⁴.

في الحديث دليل على مشروعية الإجارة «واستتجار المسلم الكافر على هداية الطريق إذا من إليه، استتجار الاثنين، واحد على عمل واحد»⁵.

¹ ينظر: الشروكاني، المرجع نفسه، ج5، ص293.

² محمد بن إسماعيل أبو عبد الله البخاري، صحيح البخاري، (كتاب الإجارة، باب إثم من منع أجر الأجير، رقم ح2270)، تد: محمد زهير ناصر، دار طوق النجاة، ط1، 1422هـ، ج3، ص90.

³ ابن بطال أبو الحسن عبد المالك، شرح صحيح البخاري، تد: أبو تميم ياسر بن إبراهيم، دار النشر مكتبة الشهد، السعودية-الرياض، ط3، 1423هـ/3، 2003م، ج6، ص399.

⁴ محمد البخاري، في صحيحه (كتاب الإجارة، باب إذا استأجر أجير ليعمل له بعد ثلاثة أيام..)، رقم ح2264 ج3، ص89.

⁵ أحمد ابن علي بن حجر العسقلاني، فتح الباري شرح صحيح البخاري، دار المعرفة، بيروت، دون طبعة، 1379، ج4، ص442.

ثالثاً: الإجماع: أجمع الفقهاء على مشروعية الإجارة، فهم يتعاملون بها من زمن الصحابة رضي الله عنهم إلى يومنا¹ فلا ينظر إلى من خالف² بالقول بعدم جوازها إذ هو خلاف بعد الإجماع³.
رابعاً: المعقول: عقد الإجارة من العقود التي شرعها الله، وهذا راجع إلى كثرة تعامل الناس بها لحاجتهم إليها، فالإجارة عقد فيه مصلحة للعاقدين، فالمؤجر تُعد له أداة استثمار لأمواله مع بقائها في ملكه، والمستأجر ينتفع بما لا يملك⁴، «الإجارة جائزة على خلاف القياس والحاجة الناس إليها كالسلم ونحوه»⁵.

الفرع الثاني: الأساس القانوني لعقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

أصدر المشرع الجزائري عدة نصوص تشريعية هي مجسدة أساساً بموجب الأمر رقم 05_07 المؤرخ في 13 ماي 2007⁶ وقد تناول المشرع بهذا القانون جملة من المواد المنظمة لعقد الإيجار بدءاً من المادة (467) ق.م.ج التي تنص على أنه: «الإيجار عقد يُمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم»⁷.

المطلب الثالث: أركان عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري

يتناول هذا المطلب أركان عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري.

الفرع الأول: أركان عقد الإجارة في الفقه الإسلامي.

عقد الإجارة كسائر العقود له أركان يقوم عليها، وقد اختلف الفقهاء في أركان عقد الإجارة.

¹ ينظر: ابن قدامة، المغني، المرجع السابق، ج5، ص321، اللكاساني، المرجع السابق، ص174، ابن رشد، المرجع السابق، ج2، ص178، أبو الحسين بن سالم العمراني، البيان في مذهب الإمام الشافعي، تد: قاسم محمد النووي، دار المنهاج، جدة، ط1، 1421هـ/2000م، ج7، ص288.

² ينظر: ابن الأصبم، وأبن عليه وحجتهم أن الإجارة بيع المنافع، والمنافع حال العقد معدومة القبض والمعدوم لا يحتمل البيع... فلا سبيل إلى تجويزها، الغرياني، المرجع السابق، ج3، ص490، الكاساني، المرجع نفسه، ج4، ص173.

³ بنظر: الغرياني، المرجع نفسه، ج3، ص490.

⁴ ينظر: اللكاساني، المرجع السابق، ج4، ص173، الغرياني، المرجع السابق، ج3، ص490.

⁵ الكاساني، المرجع نفسه، ج4، ص173.

⁶ هلال شعوة، المرجع نفسه، ص24.

⁷ المادة(467)معدلة من القانون المدني الجزائري.

أولاً : أركان الإجارة عند الجمهور: (المالكية، الشافعية، الحنابلة)¹.

1_ العاقدان يمثلان طرفي العقد وهما²:

✓ المؤجر : هو الذي يملك المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة.

✓ المستأجر : هو الذي يدفع الأجرة للمؤجر.

ويشترط فيهما أهلية التعاقد، من عقل فلا تنعقد إجارة الصبي غير المميز، والمجنون، ومن في

حكمهما، أما أجارة الصبي المميز، موقوفة على إذن الولي³.

كما يشترط الملك لـ (المنفعة، العوض)، أو الولاية، وأن يتم العقد برضا العاقدين، فلا تنعقد

إجارة المكره أو الناسي⁴.

2_ الصيغة : كل ما يتم به التعبير عن إرادة المتعاقدين من لفظ أو ما يقوم مقامه، وذلك بإيجاب

يصدره المؤجر، وقبول يصدره المستأجر على ما يراه الجمهور، وصيغتها كأن يقول : «أجرتك

هذه الدار أو أكريتك أو ملكتك منافعها مدة كذا، فيقول المستأجر قبلت، أو استأجرت أو

اكرت...»⁵

3_ المنفعة : وهي محل العقد سواء كانت منافع الأعيان أو منافع الآدمي⁶، والأجرة : وهي

العوض المدفوع مقابل المنفعة وشروطهما هي⁷:

✓ أن تكون المنفعة معلومة علماً يمنع من المنازعة، وذلك ببيان محلها.

¹ ينظر: أبو زكريا بن شرف النووي، روضة الطالبين وعمدة المفتين، ت: زهير الشاويش، المكتب الإسلامي، بيروت - دمشق - عمان، ط3، 1412هـ/1991م، ج5، ص173، الغرياني، المرجع السابق، ج3، ص494، كاساني المرجع السابق،

ج4، ص176، أحمد بن غانم شهاب الدين النفراوي، الفواكه الدواني على رسالة أبي زيد القيرواني، دار الفكر، بيروت - لبنان، دون طبعة، 1415هـ/1995م، ج2، ص110، 111.

² علماء وفقهاء في الخلافة العثمانية، مجلة الأحكام العدلية، ت: نجيب هوايني، نشر نور محمد وآخرون، 80.

³ ينظر: كاساني، المرجع نفسه، ج4، ص176، الغرياني، المرجع نفسه، ج3، ص494.

⁴ ينظر: سيد سابق، فقه السنة، دار الكتاب العربي، بيروت - لبنان، ط3، 1397هـ/1977، كاساني، المرجع

السابق، ج4، ص201.

⁵ المنهاجي، المرجع السابق، ج1، ص210.

⁶ ينظر: البهوتي، المرجع السابق، ج3، ص547.

⁷ ينظر: المنهاجي، المرجع نفسه، ج1، ص210، ابن قدامة، الكافي، المرجع السابق، ج2، ص172، 175، محمد بن يوسف

الغرناطي، المواظ، التاج الإكليل المختصر خليل، دار الكتب العلمية، ط1، 1416هـ/1994م، ج7، ص494، الكاساني

المرجع السابق، ج4، ص179، 180.

✓ الأجرة يجب أن تكون معروفة قدرأً وصفة.

✓ أن يكونا موجودين، أو قابلين للوجود.

✓ أن يكونا مقدورا على تسليمهما.

✓ أن يكون المستأجر مالاً متقوماً.

- أن تكون المنفعة مقدورة للإستيفاء حقيقة وشرعاً.

ثانياً: أركان عقد الإجارة عند الحنفية:

جعل الأحناف أركان عقد الإجارة ركناً وحيداً وهو الصيغة « وذلك بلفظ دال عليها وهو

لفظ الإجارة والاستتجار، والاكتراء، فإذا وجد ذلك فقد تم الركن »¹.

أما الأركان الأخرى (العاقدان، الأجرة، المنفعة) فهي من مقومات العقد عند الحنفية، فلا

يقوم العقد إلا بوجودها. فما هو إلا خلاف لفظي، لا ثمره له إذ المقومات ما هي إلا أركان بالمعنى

الاصطلاحي².

الفرع الثاني : أركان عقد الإجارة في القانون المدني الجزائري

أولاً : ركن التراضي في عقد الإجارة.

يخضع التراضي في عقد الإجارة إلى القواعد العامة المعمول بها في نظرية الالتزام. حيث

يتبادل طرفا العقد إرادتيهما سواء كانت ضمنية، أو صريحة، ويجب أن يكون الإيجاب و القبول

متطابقين صادرين ممن له حق الإيجار والاستتجار³. فمن له حق الإيجار والاستتجار؟⁴

1_ حق الإيجار : يكون لمالك الشيء المؤجر، أو من له حق إدارة الشيء كالولي على القاصر

مالك الشيء⁵ ؛ إلا أن إيجار الولي حدده المشرع بأن لا يتجاوز 03 سنوات⁶.

¹ اللكساني المرجع السابق، ج4، ص174.

² ينظر :مصطفى أحمد الزرقاء، المدخل الفقهي العام، دار القلم،دمشق-سوريا، ج1، ص399.

³ ينظر:محفوظ لشعب،المبادئ العامة للقانون المدني الجزائري،ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزية،بن عكنون-

الجزائر، ط4، 2007م، ص150.

⁴ عبد الرزاق السنهوري،المرجع السابق، ج6، ص38 .

⁵ ينظر:عبد الرزاق السنهوري،المرجع نفسه، ج6، ص37،38،40، رمضان أبو السعود،المرجع السابق، ص73.

⁶ تنص المادة(468)م.ق.م. ج على أنه:«لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يقيّد إيجاراً تزيد مدته عن 03

سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك».

- كما أعطى المشرع حق الإيجار لمن يتمتع بحق شخصي بموجب عقد الإيجار¹.
- 2_ حق الاستئجار: يمكن أن يُبرم عقد الإيجار بصفته مستأجر كل شخص كان في مقدوره دفع بدل الإيجار، ويستوي في ذلك الأشخاص المعنويين، والطبيعيين، ماداموا قادرين على دفع بدل الإيجار، وتوفرت الأهلية الواجبة لذلك².
- يجب أن تتوفر أهلية التعاقد في العاقدني ببلوغهما 19 سنة كاملة، كما يمكن لناقص الأهلية أن يبرم عقد الإيجار، ولكن يبقى موقوفاً على إذن القاضي في التصرف³، وهذا ما جاء به المشرع الجزائري⁴.
- 3_ سلامة رضا العاقدني من كل العيوب التي تشوب الرضا، كالغلط، أو التدليس، والإكراه والاستغلال والغبن، ويرجع بهذا الصدد إلى الالتزامات بوجه عام⁵.
- ثانياً: المحل: يعد محلاً للعقد في الإجارة كل من:
- 1_ العين المؤجرة يجب أن تتوفر على جملة من الشروط لتكون محل عقد إيجار» أن تكون موجودة، أو قابلة للوجود، معينة، أو قابلة للتعيين، غير قابلة للاستهلاك، وغير مخالف للنظام العام، وقابلة للتعامل فيه⁶.
- 2- الأجرة: يشترط فيها» أن تكون الأجرة حقيقية وجدية، فلا تكون مبلغاً تافهاً، يقرب من العدم، كما يجب أن تكون معلومة في العقد، فإذا كانت نقود يكفي ذكر مقدارها، وإذا كان بدل الإيجار تقديم أي عمل آخر يجب تقويمه وتقديره في العقد⁷.

¹ تنص المادة (505) م.ق.م.ج، على أنه: «لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو يجري إيجار من البطن دون موافقة المؤجر كتابياً ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك».

² عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج6، ص70.

³ ينظر: هلال شعوة، المرجع السابق، ص48.

⁴ تنص المادة (84) م.ق.م.ج، على أنه: «للقاضي أن يأذن لمن بلغ سن التمييز في التصرف جزئياً أو كلياً في أمواله، بناءً على طلب من له مصلحة، وله الرجوع في الإذن إذا ثبت لديه ما يبرر ذلك».

⁵ ينظر: هلال شعوة، المرجع السابق، ص94.

⁶ مروان كركي، العقود المسماة، دون دار نشر، ط3، 1993م، ص231. 232، سمير تناغو، المرجع السابق، ص63.

⁷ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص128، 130.

3_ مدة الإيجار: المدة تعد من العناصر الجوهرية في عقد الإيجار فهي التي تميز عقد الإيجار عن عقد البيع¹.

ثالثاً : السبب في عقد الإيجار : يعد السبب من العناصر المعنوية في العقود، فمن خلاله يمكن معرفة، دافع كل من المؤجر، والمستأجر، في إبرام عقد الإيجار، فالمستأجر الدافع الذي دفعه إلى إبرام العقد هو الانتفاع بما لا يملك، والدافع بالنسبة إلى المؤجر استثمار أمواله².

رابعا : الكتابة :

نص المشرع الجزائري على أنه: « ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً³ . باطلاً³ .»

وعليه يتبين من النص أعلاه أن المشرع فرض على العاقدين أفرغ اتفاقهما في شكل معين، وفي حال اغفل العاقدان هذا الإجراء عدًا العقد باطلاً؛ إلا أن المشرع لم يشترط كتابة رسمية في الإيجار، غير أنه أخذ به في الإيجارات التي تكون تابعة للنشاط العقاري⁴.

بمقارنة أركان عقد الإجارة في الفقه الإسلامي، والقانون المدني الجزائري هناك نوع من التشابه في العاقدتين، وشروطهما، والمحل، وشروطه، مع أنهم اختلفوا في تسمية هذه الاصطلاحات. أما ما كان محل اختلاف بينهما فالفقه الإسلامي لم يجعل المدة من أركان الإجارة مع أنه بني عليها أحكامها، وهذا ما يستشف من تعريفهم لعقد الإجارة بخلاف القانون المدني الجزائري الذي يجعل من المدة ركن في العقد.

وكذلك لم يجعل الفقه الإسلامي السبب من الأركان مع أنه يُعمل السبب أو الدافع للعقد، « فهو بمثابة موضوع العقد ؛ أي غايته النوعية حيث يختلف باختلاف المقصد الأصلي الذي شرع العقد لأجله، وقد جعل هذا ضمن مقومات العقد⁵ .»

¹ ينظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج6، ص7، هلال شهوة، المرجع السابق، ص62.

² ينظر: سمير تناغو، المرجع السابق، ص68.

³ المادة(467)معدلة من القانون المدني الجزائري.

⁴ ينظر: هلا شهوة، المرجع السابق، ص73، 81.

⁵ ينظر: مصطفى الزرقاء، المرجع السابق، ج1، ص399.

أما ركن الكتابة الذي أخذ به المشرع الجزائري، فإن الفقه الإسلامي لم يجعل هذا الركن ضمن أركان عقد الإجارة، لأنه يعتمد على الوازع الديني لدى العاقدان وهذا لا يمنع أن يلجأ العاقدان إلى كتابة العقد، والمرجع في ذلك آية الدين، التي توجب الكتابة الدين.

المبحث الثاني: التزامات المؤجر في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري.

يتضمن مطلبين:

المطلب الأول: التزامات المؤجر في الفقه الإسلامي.

المطلب الثاني: التزامات المؤجر في القانون المدني

الجزائري.

المبحث الثاني: التزامات المؤجر في الفقه الإسلامي و القانون المدني الجزائري

يتناول هذا المبحث، التزامات المؤجر، في الفقه الإسلامي، والقانون المدني الجزائري، وذلك في مطلبين: يتضمن المطلب الأول التزامات المؤجر والمستأجر في الفقه الإسلامي، والمطلب الثاني يخصص للمبحث في التزامات المؤجر في القانون المدني الجزائري.

المطلب الأول : التزامات المؤجر في الفقه الإسلامي.

يتناول هذا المطلب التزامات المؤجر في الفقه الإسلامي، ويأتي بيانها في الفروع التالية :

الفرع الأول : التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة.

يلتزم المؤجر بأن يسلم العين المؤجرة إلى المستأجر ، لأنه لا يجهور أن يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ما لم يتسلمها حساً وشرعاً، كما أن التسليم يشمل ملحقات العين التي لا يتم الانتفاع إلا بها¹، وهذا ما يفهم من عبارات الفقهاء بقولهم : « على المكري تسليم مفتاح المؤجر؛ لأنه يتوصل إلى الانتفاع ويتمكن به»²، «يجب على المكري ما يحتاج إليه المكري للتمكين من الانتفاع... كالسرج، واللجام للفرس؛ لأن التمكين عليه، ولا يحصل التمكين إلا بذلك...»³. ويلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة فارغة من كل ما يشغلها من أمتعته سواء كانت له، أو لمستأجر سابق، وأن يخلي المؤجر بين المستأجر والعين المؤجرة؛ لأنه من مقتضى التمكين، وبهذا يكون قد التزم بالتسليم المطالب به.⁴

أولاً: حكم عدم الالتزام بتسليم العين المؤجر

إذا كان عقد الإجارة مستوفي أركانه وشروطه، فالمؤجر ملزم بتسليم العين المؤجرة، للمستأجر حتى يتمكن من الانتفاع بها، وفي حال امتناع المؤجر عن تسليم العين المؤجرة، كأن يمنعه من دخول العين، يمكن للمستأجر، في هذه الحال فسخ عقد الإيجار، أما إذا كان تسليم العين

¹ ينظر: الغرياني، المرجع السابق، ج3، ص491.

² مصطفى بن سعد الرحيباني، مطالب أولى النهي مع شرح غاية المنتهى، المكتب الإسلامي، ط2، 1417هـ/1994م ج3، ص460.

³ أبو زكريا ابن شرف النووي، المجموع شرح المذهب، دار الفكر، دون طبعة، وتاريخ نشر، ج15، ص44.

⁴ ينظر: ابن عابدين محمد أمين، رد المختار على الدر المختار، دار الفكر، دمشق-بيروت، ط2، 1412هـ/1992م ج9، ص14، النووي، المرجع نفسه، ج5، ص73.

ج7، ص460، الرحيباني، المرجع السابق، ج3، ص56.

المؤجرة بعد انقضاء جزء من مدة الإيجار، لا يستحق المؤجر الأجرة إلا بقدر مدة تسليمه للعين المؤجرة، ويسري هذا الحكم كذلك إذا كان جزءاً من العين مشغول من قبل المؤجر، فالأجرة تسقط في الجزء المشغول إلا أنه إذا رضي المستأجر بذلك فيلزمه الأجر كاملاً.¹

الفرع الثاني : التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة .

من التزامات المؤجر في الفقه الإسلامي صيانة العين المؤجرة، كإصلاح، وترميم، وعمارة، وعليه فالمؤجر ملزم بإصلاح ما نكسر، وترميم الجدران، وإقامة مائل، وتطين السطح، وإصلاح السلام، والبلاط فهذا لاختلاف فيه بين الفقهاء.²

وقد سلك الفقهاء اتجاهين مختلفين بإلزام المؤجر بصيانة العين المؤجر:

الاتجاه الأول: يرى أصحاب هذا الاتجاه إلى أن صيانة وإصلاح العين المؤجرة على المؤجر؛ إلا أنه لا يجبر على ذلك، وهذا قال به المالكية والحنفية، والشافعية³ «فمالك الرقبة لا يجبر على إصلاحها سواء كان الذي يحتاج إلى الإصلاح يضر بالسكن أم لا، وسواء كان يمكن معه السكن أم لا، وسواء حدث بعد عقد الكراء، أو لا»⁴.

والمستأجر مخير بين فسخ الإيجار أو البقاء، وأن بادر إلى الإصلاح بنفسه، فهو متبرع، ولا شيء له.⁵

الاتجاه الثاني : ذهب أصحاب هذا الاتجاه إلى أن المؤجر يلتزم بصيانة، وإصلاح العين المؤجرة لأنه من مقتضى التمكين، والمؤجر يُجبر على هذه الصيانة، وبهذا قال الحنابلة.⁶

¹ ينظر: علي حيدر خواجه، *درر الحكام في شرح مجلة الأحكام*، ت: فهمي الحسيني، دار الجبل، ط1، 1411هـ/1991م، ج1، ص667، البهوتي، المرجع السابق، ج2، ص263.

² ينظر: مالك ابن أنس ابن عامر الاصبحي المدني المدونه الكبرى، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، ط1، 1415هـ/1994م،

ج2، ص526، محمد أبكرعلاء الدين السمرقندي، *تحفة الفقهاء*، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، ج2، ص350.

³ ينظر: أبو العباس شهاب الدين القرافي، *الذخيرة*، دار العرب الإسلامي، بيروت، ط2، 1992، ج5، ص493، قيلوبي، عميرة، المرجع السابق، ج3، ص79، البهوتي، المرجع السابق، ج2، ص263.

⁴ محمد عبد الله الخرششي، *شرح مختصر خليل للخرشي*، دار الفكر للطباعة، بيروت، دون طبعة، دون تاريخ نشر، ج7، ص52.

⁵ المنهاجي، المرجع السابق، ج1، ص211.

⁶ ينظر: المرادوي، المرجع السابق، ج6، ص67.

وقد نص الحنابلة على ذلك بقولهم: «...وإصلاح سلام أسطحه، لدعاء الحاجة إلى ذلك؛ لأنه به يتوصل إلى الانتفاع، ويتمكن منه فأن امتنع المؤجر مما وجب عليه، أُجبر؛ أي أجبره الحاكم وللمستأجر الفسخ إزالة لما يلحقه من الضرر بتركه»¹.

يتبن أن خلاف الفقهاء في إلزام المؤجر بصيانة العين، مرده إلى إجبار المؤجر، أو عدم إجباره على ذلك.

بعد عرض آراء الاتجاهين في المسألة، فإننا نميل إلى الرأي الثاني؛ أي ما ذهب إليه، الحنابلة إجبار المؤجر على إصلاح العين المؤجرة؛ لأنه من مقتضى التمكين، كما أنه يحفظ بذلك على ملكه خاصة إذا كانت هذه الإصلاحات من شأنها الحفاظ على سلامة العين من الهلاك، وهذا يدخل ضمن مقاصد الشريعة الإسلامية في الحفاظ على المال، ودفع الضرر عنه، ومن جهة أخرى تحقيق الانتفاع الحقيقي للمستأجر الذي أُلجأته الظروف للاستئجار.

يستفاد مما سبق أن الفقهاء اتفقوا على أن صيانة العين المؤجرة يلتزم بها المؤجر؛ إلا أنهم اختلفوا في مقدار مسؤوليته بين أن يكون مجبر عليها، أو مخير، وأن للمستأجر حق الفسخ إذا لحق به الضرر البين.

الفرع الثالث : الضمانات المنوطة بالمؤجر في الفقه الإسلامي

أولاً: ضمان غصب العين :

أ_ غصب العين من غير المؤجر:

إذا تسلم المستأجر العين المؤجرة بعد مدة ثم غصبها شخص، غير المؤجر، كأن غصب العين أو منفعتها فإن الأضرار الناجمة عن ذلك، تعود على المؤجر، ويثبت للمستأجر الخيار بفسخ العقد²، إذا كانت العين المؤجرة معينة، وعليه أجره مستنتفَع به، أما إذا كانت موصوفة لزم المؤجر إبدالها³، وإن «اختار المستأجر البقاء في العين المؤجرة، فيحق له الرجوع على المؤجر بالأجرة المسماة، ويرجع هذا الأخير على الغاصب بأجرة المثل»⁴.

¹ الرحيباني، المرجع السابق، ج3، ص653.

² ينظر: القرافي، المرجع السابق، ج5، ص538.

³ ينظر: ابن قدامة، الكافي، المرجع السابق، ج2، ص178، السمر قندي، المرجع السابق، ج2، ص350.

⁴ ابن قدامة، الكافي، ج2، ص178.

اختلف الفقهاء في مخاصمة المستأجر للغاصب، فالمالكية يرون أن المستأجر يطالب الغاصب، بحقه في المنفعة¹.

الشافعية يرون أن المستأجر لا يخاصم الغاصب، إلا إذا عجز المالك، فله أن يخاصمه في الأجرة دون المنفعة بدعوى استحقاق المنفعة².

ب_ غصب العين من المؤجر :

يملك المؤجر المنافع للمستأجر بعقد الإجارة، فلا يحق للمؤجر التصرف في منافع العين المؤجرة لأنه تصرف في ملك الغير، وبهذا يكون غاصباً لمنافع العين، فإن تصرف المؤجر في العين المؤجرة كأن استغل جزءاً منها بسكنائه، أو بوضع أمتعته، فعليه أجرة المثل بقدر ما استغله من العين المؤجرة³.

وإذا امتنع المؤجر عن تسليم العين المؤجرة بعد العقد، أو أثناءه فهو غاصب للعين، فلا يستحق الأجرة المسماة⁴.

ثانياً: ضمان العيوب الخفية في العين المؤجرة :

يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر وهي سليمة خالية من أي عيب ينقص من الانتفاع بها.

وقد أجمع الفقهاء على أن العين المؤجرة إذا سلمها المؤجر معيبة أو طراً عليها عيب فإنه يثبت للمؤجر، فسخ العقد⁵، إذا كانت العين المؤجرة معينة، أما إذا كانت موصوفة فيلزم المؤجر بدلها، ولا يلزم المستأجر فسخ العقد⁶.

¹ ينظر: القرافي، المرجع السابق، ج5، ص538.

² ينظر: القيلوبي، عميرة، المرجع السابق، ج3، ص86.

³ ينظر: مالك ابن أنس، المرجع السابق، ج3، ص520، الرحيباني، المرجع السابق، ج3، ص663.

⁴ ينظر: الرحيباني، المرجع نفسه، ج3، ص663، مالك ابن أنس، المرجع نفسه، ج3، ص520، الشريبي، المرجع السابق، ج3، ص487.

⁵ ينظر: القرافي، المرجع السابق، ج5، ص475، السمر قندي، المرجع السابق، ج2، ص349، أبو الحسن علي بن محمد البغدادي، الماوردي، الحاوي الكبير في الفقه مذهب الإمام الشافعي، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ط1، 1419هـ/1999م، ج6، ص66.

⁶ ينظر: النووي، المرجع السابق، ج15، ص77.

أما إذا مضى المستأجر في العقد مع علمه بالعيب فيلزمه الأجرة المسماة كاملة؛ لرضاه بالمعقود عليه وهو معيب¹، وإذا ظهر العيب في العين المؤجرة بعد مدة فهو مخير بين فسخ العقد أو الإمضاء في العقد، فإن بادر إلى الفسخ، تلزمه أجرة ما استوفى من المنفعة وتسقط في الباقي إذا لم يزل العيب قبل الفسخ، فإن زال العيب لا يحق له الفسخ، وعليه الإمضاء في العقد.²

وقد أجمع الفقهاء على أنه إذا وجد بالعين المؤجرة عيب، أو طرأ عليها عيب يثبت للمستأجر الفسخ عقد الإيجار، إذا كان هذا العيب من شأنه إنقاص الانتفاع العين المؤجرة، ولا يمكن للمستأجر فسخ العقد من غير حضور المؤجر، باعتبار أن هذا العقد من العقود الملزمة للجانبين؛ إلا يمكن للمستأجر فسخ العقد، في غياب المؤجر، إذا كان الهلاك، لا يتأتى معه الانتفاع³ ويسري هذا الحكم إذا ظهر العيب على العين بعد قبضها، أما قبل قبضها فإن العقد يفسخ، من غير رضا المؤجر.⁴

المطلب الثاني : التزامات المؤجر في القانون المدني الجزائري.

يفرض عقد الإجارة على المؤجر جملة من الالتزامات، التي يمكن من خلالها تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ويأتي بيانها في الفروع الآتية :

الفرع الأول : التزامات المؤجر بتسليم العين المؤجرة في القانون المدني الجزائري.

نص المشرع الجزائري على أنه: « يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعاً لاتفاق الطرفين »⁵.

¹ ينظر: السمر قندي، المرجع السابق، ج2، ص350.

² ينظر: النووي، المرجع السابق، ج15، ص77، علاء الدين المرادوي، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، دار إحياء التراث العربي، ط2، دون تاريخ نشر، ج6، ص66.

³ ينظر: مالك ابن أنس، المرجع السابق، ج3، ص520، الرحيباني، المرجع السابق، ج3، ص663، الشريبي، المرجع السابق، ج3، ص66

⁴ ينظر: التمر قندي، المرجع السابق، ج2، ص350، الماوردي، المرجع السابق، ج7، ص393.

⁵ المادة: (476) معدلة من القانون المدني الجزائري.

يتضح من النص أعلاه أن المؤجر ملزم بتسليم العين المؤجرة للمستأجر، وهيصالحة للاستعمال الذي تم التعاقد لأجله، أو على ما تم الاتفاق عليه، وعلى هذا فالمؤجر مطالب بإجراء جميع الإصلاحات الضرورية كانت أو تأجيرية قبل تسليم العين المؤجرة¹. وبما أن تسليم العين المؤجرة هو أول التزام في عقد الإجارة فإنه يجب على المؤجر أن يسلم العين المؤجرة التي تم الاتفاق عليها، «ولا يمكنه تسليم شيء آخر حتى، ولو كان أفضل، إلا إذا قبله المستأجر، ولكن يصبح هذا التزاماً جديداً، يخضع لأحكام جديدة»². كما يلتزم المؤجر بتسليم المقدار المتفق عليه في العقد، فإذا كانت العين المؤجرة عبارة عن مسكن به عدد من الغرف ذكرت في العقد، ما كان على المؤجر إلا تسليم المسكن وهو بهذا العدد³ ويلحق بتسليم العين المؤجر تسليم «ملحقاتها التي أعدت بصفة دائمة لتكون تابعة لها وملحقة بها خاصة إذا كانت ضرورية لاستعمال العين»⁴ «كالحديقة والقبو... وفي كل الأحوال يجب أن تبين طبيعة الملحقات في العقد»⁵. أما إذا كان هنا نقص في العين المؤجرة جاز للمستأجر طلب إنقاص الأجرة أو فسخ العقد كما يجوز له طلب التعويض، إلا أنه يلجأ لهذه الأحكام إذا كان النقص بلغ حداً من الجسامة لا يمكن التسامح فيه، أو أن هناك اتفاق بين الطرفين⁶. أما إذا كانت هناك زيادة ملموسة في العين المؤجرة، كان على المؤجر زيادة الأجرة بقدر الزيادة ما لم تكن مرهقة للمستأجر، جاز له فسخ العقد⁷.

¹ مويرس نحلة، الكامل في شرح القانون المدني دراسة مقارنة منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت-لبنان، دون طبعة، 2007، ج6، ص168.

² هلال شعوة، المرجع السابق، ص92.

³ ينظر: هلال شعوة، المرجع السابق، ص93.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج6، ص215.

⁵ ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، 2001 م، ص46.

⁶ ينظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه، ج6، ص210، هلال شعوة، المرجع السابق، ص93.

⁷ ينظر: رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، 2003، ص167، ذيب عبد السلام، المرجع نفسه، ص46.

وقد ألحق المشرع بتسليم العين المؤجرة محضر أو بيان وصفي يلحق عقد الإيجار¹ حيث يتم معاينة العين المؤجرة بحضور العاقدان، يصفان حالة العين، وما تحتويه وهذا الإجراء فيه مصلحة للطرفين «مصلحة للمؤجر في إثباته كل ما تشتمله العين المؤجرة فيضمن بذلك استردادها عند انتهاء الإيجار²»، ومصلحة للمستأجر يثبت من خلاله إنه رد العين المؤجرة كما تسلمها، وفي حال إغفال العاقدان لهذا الإجراء يفترض أن المستأجر تسلمها، وهي صالحة ويقع عليه عبء إثبات ردها كما تسلمها إذا ثبت العكس³، وقد نص المشرع الجزائري على أنه: «إذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي، يفترض بأنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس»⁴.

أولاً: كيفية تسليم العين المؤجرة :

نص المشرع الجزائري على أنه: «يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام، خاصة ما تعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر»⁵.

لقد نص المشرع الجزائري على أنه: «يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسليماً مادياً ما دام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع وقد يتم التسليم بمجرد تراضي الطرفين على البيع إذا كان المبيع موجوداً تحت يد المشتري قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر لا علاقة له بالملكية»⁶.

استناداً لنص أعلاه يتبين أن هناك نوعين من التسليم :

1_ التسليم الفعلي للعين المؤجرة : «ويتم بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر، بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق، فإذا كانت العين المؤجرة متراً كان تسليمه بإعطاء مفاتيحه للمستأجر أو بتسليمه من حيازته بأي طريق آخر»⁷.

¹ تنص المادة (476) م.ق.م.ج/2 على أنه: «تم معاينة الأماكن وجاهياً بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار».

² سمير تناغو، المرجع السابق، ص120.

³ ينظر: مجيد مخلوفي، المرجع السابق، ص180.

⁴ المادة (476)/3 معدلة من القانون المدني الجزائري.

⁵ المادة (478) معدلة من القانون المدني الجزائري.

⁶ المادة (367) من القانون المدني الجزائري.

⁷ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج6، ص228، 229.

2_ التسليم الحكمي للعين المؤجرة : «يتم هذا التسليم بمجرد التراضي بين المتعاقدين على أن العين المؤجرة قد تم تسليمها من المؤجر إلى المستأجر، فهو تصرف قانوني وليس بمادي»¹، وعادة ما تكون هذه الطريقة في التسليم إذا كانت العين المؤجرة تحت يد المستأجر على سبيل الإعارة أو الوديعة وبعدها يبرم عقد الإيجار.²

ثانياً: زمان ومكان تسليم العين المؤجرة في القانون المدني الجزائري :

1- زمان التسليم : يحدد المشرع الجزائري زمان التسليم بما اتفق عليه العاقدان³، فإذا لم يتفق العاقدان على زمن التسليم، يرجع إلى العرف في تحديد زمان التسليم طبقاً لطبيعة العين المؤجرة، فإذا كانت العين مسكناً وتعارف الناس على أنه يؤجر في بداية الشهر عمل بهذا الزمان⁴.

2- مكان التسليم : نص المشرع الجزائري على أنه: « إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك.

أما في الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء، أو في مكان الذي يوجد فيه مركز مؤسسته إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه المؤسسة»⁵.

يتضح من النص أعلاه أن مكان التسليم يحدد بحسب طبيعة الشيء المؤجر، فإذا كانت العين المؤجرة معينة بالذات، يكون تسليمها في مكان وجودها وقت العقد، كأن تكون العين المؤجر عقاراً، أو منقولاً إذا كان معيناً بالذات⁶.

أما إذا كانت العين المؤجرة معينة بالنوع (قيمة، أو مثلية)، فإن مكان تسليمها في موطن المؤجر، أو في مركز مؤسسته إذا كان الإيجار يتعلق بهذه المؤسسة⁷.

¹ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج6، ص230.

² ينظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه، ج6، ص230، محمد حسين، المرجع السابق، ص820.

³ تنص المادة (281/1)م، ج، على أنه: « يجب أن يتم الوفاء فور ترتيب الإلتزام نهائياً في ذمة المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك».

⁴ ينظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه، ج6، ص233، هلال شعوة، المرجع السابق، ص101، 100.

⁵ المادة (282) من القانون المدني الجزائري.

⁶ ينظر: سمير تناغو، المرجع السابق، ص102، هلال شعوة، المرجع السابق، ص102.

⁷ ينظر: هلال شعوة، المرجع السابق، ص102.

وإذا كانت العين المؤجرة من نوع يتطلب تصديره إلى موطن، أو مكان تواجد المستأجر، فعلى المؤجر نقله إليه في موطنه، أو مكان وجوده، وبهذا يكون قد أتى بالتسليم المطلوب منه عند وصوله إليه¹.

وتجدر الإشارة كما أوضحت المادة أعلاه إلى أنه يتم الرجوع إلى هذه الأحكام إذا لم يكن هناك اتفاق بين العاقدان، أو نص يقضي بغير ذلك.

3-نفقات التسليم : بالرجوع إلى الأحكام العامة نجد نص المشرع الجزائري على أنه: «تكون نفقات الوفاء على المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك»².

وعليه إذا لم يكن هناك اتفاق بين العاقدان من يتحمل نفقات التسليم؟ المؤجر أم المستأجر فإنه يرجع إلى العرف الذي يفصل في هذه المسألة، وإذا لم يكن هناك اتفاق أو عرف، فالأصل أنه يتحملها المؤجر لأنه هو المدين بالتسليم فهو مسؤول على جميع مصروفات التسليم، كمصروفات تصدير العين المؤجرة إلى المكان الذي يتسلمها فيه المستأجر، و نفقات الفرز و القياس و الوزن³...، وكذلك نفقات إزالة العوائق التي تمنع من التسليم للمستأجر⁴.

أما نفقات التسليم فإنها تقع على عاتق المستأجر وهو المتكفل بها، كتنقله لمكان معين لتسلم العين المؤجرة⁵. ويعمل بهذا إذا لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بذلك.

رابعاً:جزاء عدم التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة :

يتعرض المؤجر إلى جملة جزاءات جراء إخلاله بالتزامه بتسليم العين المؤجرة، أو أنه سلمها إلا أنها معيبة وعلى هذا الأساس تُميز بين حالتين:

1_ حالة عدم تسليم العين المؤجرة : يمكن للعقد أن يكون باطلاً أو قابل للإبطال، وهذا وفق ما نص عليه المشرع الجزائري⁶.

¹ ينظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج6، ص235، سمير تناغو، المرجع السابق، ص131.

² المادة(283)من القانون المدني الجزائري.

³ ينظر:عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج6، ص235،236، رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص824،825، محمد قاسم، المرجع السابق، ص823.

⁴ ينظر:سمير تناغو، المرجع السابق، ص131.

⁵ ينظر:عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه، ج6، ص236، رمضان أبو السعود، المرجع نفسه، ص825.

⁶ تنص المادة (104)ق.م.ج، على أنه: « إذا كان العقد في شق منه باطلاً أو قابلاً للإبطال، فهذا الشق وحده هو الذي يبطل، إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلاً، أو قابل للإبطال فيبطل العقد كله».

وعليه يتم التمييز بين حالتين¹:

أ- حالة هلاك العين هلاكاً كلياً قبل التسليم، كان العقد باطلاً، لاستحالة التسليم.

ب- حالة الهلاك الجزئي فإن العقد يبطل في الجزء المالك، إلا أنه إذا كان الجزء المالك معتبراً في العقد وما كان العقد ليتم إلا به، كان العقد باطلاً.

كما يتم التمييز بين ما إذا كان الهلاك بسبب خارجي لا يد للمؤجر فيه، وبين ما إذا كان الهلاك بسبب المؤجر، ففي الأول العقد يبطل، ولا تترتب عليه أي جزاءات، أما في الحالة الثانية، يثبت للمستأجر الحق، في التعويض جراً ما لحقه من أضرار بسبب فسخ العقد².

ج- جزاء امتناع المؤجر عن تسليم العين المؤجرة : فإنه يحق للمستأجر أن يطالب المؤجر بالتنفيذ العيني للعقد، أو أنه يفسخ العقد مع مطالبه بالتعويض في الحالتين إذا كان له داعي³.

2_ حالة تسليم العين المؤجرة معيبة : نص المشرع الجزائري على أنه: « إذا سلمت العين

المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للاستعمال الذي أجرت من أجله أو طراً على هذا

الاستعمال نقص معتبر، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا اقتضى الأمر ذلك⁴.

يتضح من النص أعلاه أن المؤجر ملزم بتسليم العين المؤجرة، وهي خالية من أي عيب يجعلها غير صالحة للاستعمال، الذي أعدت له، أو أن هذا العيب ينقص من الانتفاع بها، نقصاً معتبراً، فإذا سلم جزء من العين المؤجرة، أو أنه لم يتم تسليم ملحقاتها التي أعدت خصيصاً لها، يحق للمستأجر في هذه الحالة طلب إنقاص الأجرة، بقدر ما نقص من الانتفاع، أو أنه يطالب بفسخ العقد، إلا أن هذا الأخير يرجع فيه إلى سلطة قاضي الموضوع، كما له أن يطالب بالتعويض في كلتا الحالتين إذا لحقه ضرر بالمستأجر⁵.

1 ينظر: مرسى نخلة، المرجع السابق، ج6، ص171.

2 سمير تناغو، المرجع السابق، ص132.

3 ينظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج6، ص238، سمير تناغو، المرجع نفسه، ص133، هلال شعوة، المرجع السابق، ص104.

4 المادة(477)معدلة من القانون المدني الجزائري.

5 ينظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه، ج6، ص238، 240، ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص47، هلال شعوة، المرجع نفسه، ص104، 105.

الفرع الثاني : التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة في القانون المدني الجزائري

نص المشرع الجزائري على أنه « يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم.

ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر. ويتعين عليه أن يقوم لا سيما بالأعمال اللازمة للأسطح من تخصيص وأعمال تنظيف الآبار وكما يتعين عليه صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات صرف المياه.

يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة»¹.

يتبين من النص أعلاه أن التزام المؤجر بتمكين المستأجر من العين المؤجرة، يتوقف على تسليمه إياها، وهي صالحة للاستعمال، أو الغرض الذي أعدت من أجله، ولا يكفي للمؤجر في تحقيق التزامه بتسليم العين وهي صالحة للاستعمال، بل عليه أن يتعهدا بالصيانة، والإصلاح طيلة مدة الإيجار، لتبقى العين المؤجرة على الحالة التي كانت عليها، وقت تسليمها، وقد ألزم المشرع الجزائري المؤجر بأن، يقوم بجميع الترميمات الضرورية للعين المؤجرة².

و على كل حال فالترميمات الضرورية التي ألزم بها المؤجر، أما أن تكون:

أولاً: الترميمات الضرورية لحفظ العين: «وهي الترميمات المستعجلة التي يقوم بها المؤجر بغية الحفاظ على ملكه من الهلاك، ومن أمثلتها إصلاح حائط مهدد بالسقوط وتقويم الأساسيات إذا كانت واهنة»³.

ثانياً: الترميمات الضرورية للانتفاع: «فهي الترميمات التي تلزم العين لتمكين المستأجر من الانتفاع بها انتفاعاً كاملاً، وإن لم تكن لازمة لحفظ العين من الهلاك، وهي في نفس الوقت ليست بالترميمات البسيطة التي يجريها المستأجر»⁴.

¹ المادة(479)معدلة من القانون المدني الجزائري.

² ينظر:محمد قاسم ، المرجع السابق، ص827.

³ سليمان مرقس، المرجع السابق،ج1، ص228.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج6، ص260.

و قد أعطى المشرع الجزائري أمثلة على ذلك، فنص على أنه: «يتعين عليه أن يقوم لاسيما بالأعمال اللازمة للأسطح من تخصيص وأعمال تنظيف الآبار وكما يتعين عليه صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات تصريف المياه»¹.

ثالثاً: الترميمات التأجيرية: التي خص بها المستأجر، فهي تلك « الترميمات البسيطة التي جرى العرف على أن يقوم بها المستأجر، فهي نتيجة طبيعة انتفاعه بالعين، غير أن بساطتها لا تنفي عنها أهميتها في تحقيق الانتفاع الكامل بالعين»² كإصلاح النوافذ و صنابير المياه³.

وعلى كل حال فالترميمات الضرورية تقع على عاتق المؤجر إذا لم يكن فيها مبالغة لا يتحملها المؤجر أو أنها تفوق الأجرة⁴، أما الترميمات التأجيرية فهي على المستأجر، هدف المشرع من هذا التقسيم التوازن المالي بين طرفي العقد⁵.

إلا أنه في حال اختلاف العاقدان بين الترميمات إذا كانت ضرورية، أو تأجيرية فإنه يرجع في ذلك إلى السلطة التقديرية لقاضي الموضوع فيقرر ذلك بحسب الظروف والأعراف⁶.

وتجدر الإشارة إلى أن التزام المؤجر بالترميمات الضرورية يعد واجبا في حقه، وعلى المستأجر أن لا يمنعه من ذلك، وهذا ما جاء به المشرع الجزائري⁷.

وعلى هذا الأساس « أراد المشرع إيجاد نقطة توازن بين حق المستأجر في الانتفاع بالعين وحق المؤجر في الحفاظ على ملكه من الهلاك. بقيامه بالترميمات الضرورية المستعجلة للعين »⁸ إلا أن المشرع رخص للمستأجر الذي لحقه ضرر من هذه الترميمات الضرورية أن يطالب بفسخ الإيجار

¹ المادة(479)/2معدلة من القانون المدني الجزائري.

² ينظر:هلال شعوة، المرجع السابق، ص109.

³ ينظر:هلال شعوة، المرجع نفسه، ص109، رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص193.

⁴ ينظر:ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص48، رمضان أبو السعود، المرجع نفسه، ص199.

⁵ ينظر:ذيب عبد السلام، المرجع نفسه، ص48، موريس، نخلة المرجع السابق، ج6، ص174.

⁶ ينظر: مروان كركي، المرجع السابق، ص251، رمضان أبو السعود، المرجع نفسه، ص143.

⁷ تنص المادة(482) م.ق.م. ج على أنه:« لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة الضرورية لحفظ العين المؤجرة.

غير أنه إذا ترتب على إجراء هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي في الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز للمستأجر، حسب الحالة، طلب فسخ العقد و إنقاص بدل الإيجار.

إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة بعد إتمام الترميمات فليس له حق طلب الفسخ».

⁸ ينظر:هلال شعوة، المرجع السابق، ص48، ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص49.

أو إنقاص بدل الإيجار بحسب الحالة، أما إذا بقي المستأجر في العين بعد إجراء الترميمات ليس له أن يطالب بفسخ العقد وله إنقاص الأجرة¹.

كما ألحق المشرع الجزائري بالترميمات الضرورية الملقاة على عاتق المؤجر التكاليف المثقلة للعين، فقد نص على أنه: «يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب وغيره من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة»² «فبالرغم من أن هذه التكاليف ليست من الترميمات إلا أن المشرع قد سوى بينهما في الحكم»³. فجميع التكاليف، والضرائب على العين المؤجرة تكون على المؤجر... كعوائد الأملاك... وضريبة الدفاع، ورسم رخصة السيارة المؤجرة، وغيرها من الضرائب، والرسوم، و التكاليف⁴، ولكن ضرائب الانتفاع بالعين المؤجرة فهي تقع على عاتق المستأجر⁵. أما إذا كانت الترميمات الضرورية للعين المؤجرة مستعجلة فللمستأجر القيام بها على نفقة المؤجر، هذا ما جاء به المشرع الجزائري⁶، ويمكن للمستأجر القيام بهذه الترميمات بتوفر شروط الآتية⁷:

- «أن يكون المستأجر قد أعذر المؤجر بموجب محرر غير قضائي بضرورة إجراء هذه الترميمات.
 - أن تكون هذه الترميمات مستعجلة لا تتحمل التأخير إلى نهاية مدة الإيجار.
 - أن تكون هذه الترميمات ضرورية وليست تحسينية، أو تأجيرية».
- بتوفر هذه الشروط جاز للمستأجر القيام بهذه الترميمات دون إذن القاضي ويعود على المؤجر بما أنفقته⁸.

¹ ينظر: ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص48، هلال شعوة، المرجع السابق، ص48.

² المادة(479)/4معدلة من القانون المدني الجزائري.

³ ينظر: هلال شعوة، المرجع السابق، ص110.

⁴ ينظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج6، ص264.

⁵ ينظر: مورييس نحلة، المرجع السابق، ج6، ص183.

⁶ تنص المادة(480)/2م.ق.م.ج، على أنه: «إذا كانت الترميمات مستعجلة، جاز للمستأجر إن يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها».

⁷ هلال شعوة، المرجع السابق، ص115.

⁸ ينظر: هلال شعوة، المرجع السابق، ص115.

أذا لم يجري المؤجر، أو المستأجر هذه الترميمات، ولحق العين المؤجرة هلاكاً فقد نص المشرع الجزائري على أنه: «إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكاً كلياً يفسخ الإيجار بقوة القانون.

إذا كان هلاك العين المؤجرة جزئياً، أو إذا أصبحت في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أعدت من أجله، أو نقص هذا الاستعمال نقصاً معتبراً، ولم يكن ذلك بفعل المستأجر، يجوز لهذا الأخير، إذا لم يقم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها، أن يطلب حسب الحالة، إما إنقاص بدل الإيجار أو فسخ الإيجار»¹.
يتبين من خلال النص أعلاه أنه إذا استحال الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب الهلاك أثناء مدة الإيجار فإن المشرع ميز بين حالتين.

1_ حالة الهلاك الكلي للعين فإن الإيجار يفسخ بقوة القانون، ويستوي في ذلك إذا كان الهلاك مادياً كزوال العين المؤجرة، أو هلاكاً قانونياً كانتزاع العين للملكية العامة²، أو أن المتسبب في ذلك المؤجر، أو المستأجر أو أي سبب أجنبي³، «والمؤجر مسؤول عن تعويض المستأجر بسبب فسخ العقد بهلاك العين، ولا يجبر المؤجر على إعادة العين إلى حالها، وبالمقابل ليس له إجبار المستأجر على الرجوع للإيجار بعد أن يعيد العين كما كانت من قبل»⁴.

2_ حالة الهلاك الجزئي: إذا كان هلاك العين المؤجرة جزئياً ولم تعد صالحة للاستعمال الذي أجرت لأجله، ولم يكن المتسبب في ذلك المستأجر، جاز له أن يطالب بإعادة العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها⁵، كما له أن يطالب بإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع بالعين، وله وله أن يلجأ إلى فسخ العقد إذا لحقه ضرر جسيم، لا يتحقق معه الانتفاع، بالعين المؤجرة⁶.

¹ المادة(481)معدلة من القانون المدني الجزائري.

² ينظر:عبد الرزاق السنهوري، المجمع السابق، ج6، ص284.

³ ينظر: عبد الرزاق السنهوري، المجمع نفسه، ج6، ص276،286.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، المجمع نفسه، ج6، ص287.

⁵ ينظر:عبد الرزاق السنهوري، السابق، ج6، ص278،288.

⁶ ينظر:عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج6، ص294.

وتجدر الإشارة إلى: « أن هذه الأحكام يلجأ إليها المتعاقدان بالاتفاق بينهما، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب صدور حكم بذلك، والمحكمة هي التي تقدر ما إذا كان هناك محل للفسخ أو الاكتفاء بإنقاص الأجرة»¹.

رابعاً: جزاء إخلال المؤجر بالتزام صيانة العين المؤجرة .

نص المشرع الجزائري على أنه: « في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة وبعد إعدراه بموجب محرر، غير قضائي، يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار، دون الإخلال بحقه في التعويض»².

يتضح من النص أعلاه أن المؤجر إذا تقاعس على إجراء الترميمات الضرورية للعين المؤجرة، بعد إعدراه بمحرر غير قضائي من المستأجر، فإنه يجوز لهذا الأخير بحسب الأحوال إما المطالبة بالتنفيذ العيني، برفع دعوى قضائية يطالب المؤجر بإجراء الترميمات هذا ما جاء به المشرع الجزائري³، إلا أنه يعفى المؤجر من التنفيذ العيني إذا كانت نفقات الترميم باهظة لا تتناسب مع الأجرة⁴.

في هذه الحالة يكون للمستأجر الحق في إنقاص الأجرة، بقدر ما نقص من الانتفاع بالعين، وهذا من وقت نقص المنفعة، لا من وقت إعدرا المؤجر أو المطالبة القضائية⁵، وله المطالبة بفسخ العقد إذا لحق المستأجر ضرر يخل من انتفاعه بالعين المؤجرة كما يحق للمستأجر المطالبة بالتعويض⁶.

الفرع الثالث : الضمانات المنوطة بالمؤجر في القانون المدني الجزائري

الضمانات المنوطة بالمؤجر في عقد الإجارة من بين الالتزامات التي يقوم بها المؤجر بغية تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، والتي يأتي بيانها على النحو الآتي:

¹ عبد الرزاق السنهوري، المجمع نفسه، ج6، ص494

² المادة(480)معدلة من القانون المدني الجزائري.

³ تنص المادة(164)ق.م.ج، على أنه:«يجبر المدين بعد إعداره طبقاً للمادتين189و181 على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً، متى كان ذلك ممكناً».

⁴ ينظر:عبد الرزاق السنهوري، المجمع السابق،ج6، ص26، هلال شعوة، المجمع السابق، ص113، رمضان أبو السعود المجمع السابق ص199.

⁵ ينظر:هلال شعوة، المجمع نفسه، ص114، رمضان أبو السعود، المجمع السابق، ص202.

⁶ ينظر:عبد الرزاق السنهوري، المجمع السابق، ج6، ص294.

أولاً : ضمان التعرض

نص المشرع الجزائري على أنه: « على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع. ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر»¹.

يتضح من نص المادة أن المشرع ألقى على عاتق المؤجر ضمان نوعين من التعرض هما :

1_ ضمان التعرض الشخصي:

يلتزم المؤجر بضمان تعرضه الشخصي سواء كان مادياً أو قانونياً ولا يكفي ضمان تعرضه بل تعرض أتباعه.

أ_ ضمان التعرض المادي:

يقصد به كل عمل مادي محض وقع من المؤجر، كأن يحدث بالعين المؤجرة أو ملحقاتها أي تغيير يخل بالانتفاع بالعين المؤجرة، أو يخل من الانتفاع بالعين على الوجه المقصود. كأن يسد أبواب أو نوافذ، أو أنه يمنع المستأجر من استعمال ملحقات العين²، كما يمكن أن يكون التعرض المادي «تصرفاً قانونياً يصدر من المؤجر إلى الغير كأن يعطي لهذا الأخير حقاً عيناً أو شخصياً يتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة فيحول دون انتفاعه بها، أو الإنقاص من هذا الانتفاع، كأن يعطي المؤجر حق ارتفاق يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين»³.

فهذا التصرف رغم أنه تصرف قانوني إلا أنه يعتبر مادياً بالنسبة للمستأجر لأنه ليس طرفاً فيه⁴.

ب_ ضمان التعرض القانوني :

هو التعرض المبني على سبب قانوني للمؤجر إذا ادعى حقاً له على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة، كأن يمتلك المؤجر العين المؤجرة بعد تأجيرها بأي سبب من

¹ المادة(483)معدلة من القانون المدني الجزائري.

² ينظر:عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج6، ص300، رمضان أبو السعود، المرجع السابق،ص219.

³ هلال شعوة، المرجع السابق، ص118.

⁴ ينظر:رمضان أبو السعود، المرجع نفسه، ص214.

أسباب نقل الملكية، فيطالب باسترداد العين المؤجرة من المستأجر مستنداً لسبب الملكية¹، « وإذا فعل جاز للمستأجر أن يدفع دعوى المؤجر بالتزامه بضمان التعرض الشخصي².
فكل تدخل للمؤجر يعد بمثابة تعرض للمستأجر يستلزم الضمان إذا كان يشتمل على الشروط الآتية³ :

«-أن يقع التعرض من طرف المؤجر أو أحد أتباعه.

-أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار».

-أن يستند المؤجر في تعرضه إلى حق مشروع⁴

-أن ينتج عن التعرض إخلاء بالانتفاع أو انتقاص منه مما يلحق الضرر بالمنتفع⁵.

ج- جزاء الإخلال بالتزام المؤجر للتعرض الشخصي :

عند إخلال المؤجر بالتزامه بضمان تعرضه الشخصي الذي يعد فعلاً مما يمنع المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، فللمستأجر أن يطالبه بالتنفيذ العيني، بوقف تعرضه وإصلاح ما تم إفساده، في العين

المؤجرة وملحقاتها وهذا تطبيقاً لما جاء به المشرع الجزائري⁶.

كما « لا يجوز للمتعاقدین إسقاط ضمان التعرض الشخصي كلية... إلا أن المشرع نص على بطلان الاتفاق الذي يعفي المؤجر من الضمان أو التخفيف منه إذا كان التعرض قانونياً⁷».

هذا ما نص عليه المشرع الجزائري بأنه «يبطل كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التخفيف من الضمان بسبب التعرض القانوني⁸».

¹ ينظر: هلال شعوة، المجمع السابق، ص117، عبد الرزاق السنهوري، المجمع السابق، ج6، ص302.

² عبد الرزاق السنهوري، المجمع نفسه، ج6، ص302.

³ ينظر: هلال شعوة، المجمع نفسه، ص115، 116.

⁴ ينظر: هلال شعوة، المجمع السابق، ص116.

⁵ ينظر: موريس نحلة، المجمع السابق، ج6، ص186، سمير تناغو، المجمع السابق، ص161.

⁶ تنص المادة(164)ق.م.ج، على أنه:«يجبر المدين بعد إعدراه طبقاً للمادتين180و181على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً، متى كان ذلك ممكناً»،(173)ق.م.ج، على أنه:«إذا التزم المدين بالامتناع عن عمل واخلى بهذا الالتزام جاز للدائن أن يطالب بإزالة ما وقع مخالفاً للالتزام ويمكنه أن يحصل من القضاء على ترخيص للقيام بهذه الإزالة على نفقة المدين».

⁷ ينظر هلال شعوة، المجمع السابق، ص122.

⁸ المادة(490)معدلة من القانون المدني الجزائري.

2_ التزام المؤجر بضمان التعرض الصادر من الغير :

نص المشرع الجزائري على أنه: «...لا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر»¹. كما أنه « لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يدعي حقاً على العين المؤجرة، وللمستأجر أن يطالب شخصياً المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه، وله أن يمارس هذه كل دعاوى الحيازة»².

يتضح من نص المادتين أن المؤجر يلتزم إضافة إلى الالتزام بضمان تعرضه الشخصي ضمان التعرض الصادر من الغير، إذا كان هذا التعرض بسبب قانوني، وليس له ضمان التعرض الصادر من الغير إذا كان مادياً، وللمستأجر الذي لحقه الضرر أن يدفعه شخصياً، ويطلب التعويض عن الضرر الذي لحقه، مستعملاً في ذلك حقه في رفع كل دعاوى الحيازة. وتجب الإشارة في هذا المقام أن للمستأجر رفع دعوى الحق، ضد التعرض الصادر من المؤجر أما إذا كان التعرض صادر من الغير ترفع دعوى الحيازة سواء كان التعرض مادياً أو قانونياً، إذا كان يهدد حقوق المستأجر بالانتفاع³. ولكي يكون التعرض الصادر من الغير، واجب الضمان من قبل المؤجر يجب أن يتوفر على شروط⁴ هي:»

✓ _ أن يكون التعرض وقع فعلاً، فلا يعتد بالاحتمال أو التهديد.

✓ _ أن يكون التعرض أثناء مدة الإيجار، وليس قبل العقد أو بعد انتهاء العقد.

✓ _ أن يكون التعرض مبنياً على سبب قانوني.»

يمكن من هذا المقام أن نورد صورتين على التعرض الصادر عن الغير وهما:

أ- مزاحمة المستأجر من طرف مستأجرين آخرين في العين المؤجرة :

¹ المادة(483)معدلة من القانون المدني الجزائري.

² المادة(487)معدلة من القانون المدني الجزائري.

³ ينظر: محمد عابدين، أحكام النقص الواجبة التطبيق في ظل القانون لسنة1996، دار الجامعة الجديدة للنشر،1996

ج6، ص110، مورييس نخلة، المرجع السابق، ج6 ص196.

⁴ ينظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج6، ص341،345، سمير تناغو، المرجع السابق، ص171،173، رمضان

أبو السعود، المرجع السابق، ص231،232.

نص المشرع الجزائري على أنه: « إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة كانت الأولوية لمن كان عقده سابقاً في ثبوت التاريخ على العقود الأخرى.

وإذا كان للعقود نفس التاريخ تعود الأولوية لمن حاز الأماكن.

يجوز للمستأجر حسن النية إذا حرم من هذه الأولوية مطالبة المؤجر بالتعويض¹.

يتبين من النص أعلاه أنه إذا ادعى مستأجر، أو أكثر أن لهم حق انتفاع بالعين المؤجرة

بالأولوية على غيره من المستأجرين، وكانت العقود التي أبرمت لها نفس تاريخ العقد، على عين واحدة فهذه صورة من صور التعرض الصادرة من الغير، المتمثلة في تراحم المستأجرين على نفس العين المؤجرة، وفي حال ثبت عقد الإيجار لأحدهم، كان للمستأجرين الآخرين الرجوع على المؤجر بالتعويض. إذا كانوا حسني النية².

ب_ التعرض الصادر من سلطة إدارية :

نص المشرع الجزائري على أنه: «إذا ترتب على عمل قامت به السلطة الإدارية بمقتضى

القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر حسب الظروف أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص ثمنه وله أن يطلب بتعويضه إذا كان عمل السلطة الإدارية قد صدر بسبب يكون المؤجر مسؤولاً عنه كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك»³.

يتبين من نص أعلاه أن السلطة الإدارية إذا قامت بعمل ترتب عنه حرمان المستأجر من الانتفاع

بالعين المؤجرة، وكانت السلطة الإدارية تستند إلى سبب قانوني، كأن يثبت لها حق خاص متعلق بالعين المؤجرة، يُعد هذا التعرض تعرض صادر من الغير، والمؤجر ملزم بضمانه⁴.

أما إذا كان عملها « لا يستند إلى حق خاص متعلق بالعين المؤجرة... بل تستند إلى مالها من حقوق السلطة العامة، كترع الملكية للمصالح العامة »⁵، أو أن السلطة استغلت امتيازاتها كسلطة عامة، و قامت، مثلاً بتزع العين المؤجرة، بغرض تملكها فهذا التعدي سواءً كان يستند إلى سبب قانوني، أو أنه تعدي مادي فالمؤجر لا يضمنه فهو بمثابة قوة قاهرة، ولا يحق للمستأجر أن يطالب

¹ المادة(485)معدلة من القانون المدني الجزائري.

² ينظر:هلال شعوة، المجمع السابق، ص130، 131.

³ المادة(486)من القانون المدني الجزائري.

⁴ ينظر:عبد الرزاق السنهوري، المجمع السابق، ج6 ص407، هلال شعوة، المجمع نفسه، ص132.

⁵ ينظر:عبد الرزاق السنهوري، المجمع السابق، ج6، ص408.

المؤجر بالتعويض، عما أصابه من أضرار، وليس له إلا فسخ الإيجار، أو الإنقاص من الأجرة¹. هذا كله إذا لم تكن للمؤجر يد في ذلك، فإن كان هو المتسبب كأن تطلب السلطة العامة بهدم العين بسبب يعود إلى عدم قيامه بالترميمات، فهنا يحق للمستأجر أن يطلب التعويض، جراء الضرر الذي لحقه، إما بأعمال الإدارة، أو بسبب فسخ الإيجار. ويتحمل المؤجر بصفته مالك للعين المؤجرة تبعه الهلاك².

ج- جزاء إخلال المؤجر بالتزام ضمان التعرض الصادر من الغير :

إذا وقع التعرض بالفعل من الغير على المستأجر يلزم هذا الأخير أخطار المؤجر بهذا التعرض هذا ما جاء به المشرع الجزائري³.

يمكن للمستأجر أن يُخطر المؤجر بأي وسيلة يتم من خلالها إعلام المؤجر، والمشرع لم يشترط شكلاً معيناً في هذا الإخطار. بل ترك كامل الحرية للمستأجر في تحديد الكيفية التي يعلم بها المؤجر⁴

إذا تم إخطار المؤجر بهذا التعرض بادر إلى دفعه، مطالباً المتعرض بأن يوقف تعرضه « فإذا كان التعرض عن طريق أعمال مادية كأن يتمكن المتعرض من وضع يده بالقوة على العين المؤجرة فما على المؤجر إلا رفع دعوى استرداد الحيازة⁵».

أما إذا اتخذ التعرض «شكل دعوى قضائية فيلزم تدخل المؤجر بمجرد إخطاره، وللمستأجر أن يطلب إخراجها من الخصومة، إن أراد ذلك⁶».

إذا لم يفلح « المؤجر بدفع التعرض، ونجح المتعرض في تعرضه، وترتب عليه حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين ألزم المؤجر بضمان الاستحقاق للمستأجر⁷».

¹ ينظر: محمد قاسم، المرجع السابق، ص 886، محمد عابدين، المرجع السابق، ص 111، هلال شعوة، المرجع السابق، ص 132.

² ينظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه، ج 6، ص 412، هلال شعوة، المرجع نفسه، ص 133.

³ تنص المادة (497) م.ق.م.ج، على أنه: «يجب على المستأجر أن يخبر فوراً، المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين المؤجرة إلى ترميمات مستعجلة أو يظهر عيب فيها أو يقع اغتصاب عليها، أو يتعدى الغير بالتعرض، أو الإضرار بها».

⁴ ينظر: هلال شعوة، المرجع السابق، ص 125، عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج 6، ص 341.

⁵ عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه، ج 6، ص 350.

⁶ ينظر: ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 52، هلال شعوة، المرجع السابق، ص 126.

⁷ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 238.

فله أن يطلب فسخ الإيجار، أو إنقاص بدل الإيجار مع التعويض¹ في كلتا الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك. هذا ما جاء به المشرع الجزائري².

ثانياً : التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية

نص المشرع الجزائري على أنه: «يضمن المؤجر للمستأجر، باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصاً محسوساً، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك. ويكون كذلك مسؤولاً عن الصفات التي تعهد بها صراحة. غير أن المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد»³.

يتضح من النص أعلاه أن المؤجر ملزم بضمان العيوب الخفية في العين المؤجرة، ويستوي في ذلك العيب الظاهر قبل العقد أو بعده، وهذا راجع إلى أن عقد الإيجار متتالي التنفيذ⁴. كما ألحق المشرع الجزائري بضمان العيوب الخفية ضمان المؤجر بتخلف صفة في العين المؤجرة إذا اشترط المستأجر وجودها، أو تعهد المؤجر بوجودها صراحة في العين المؤجرة⁵، وعليه يكون نفس الحكم، في هذه الحالة، وحتى يكون العيب مضموناً من المؤجر لا بد من اشتماله على شروط وهي :

1_ أن يكون العيب مؤثراً. فالعيب الذي يكون واجب الضمان هو العيب الذي يحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة، أو ينقص من هذا الانتفاع نقصاً محسوساً⁶. «كحالة سيئة في جهاز التدفئة التدفئة فتجعلها تنفجر، أو الرطوبة الشديدة في العين المؤجرة»¹.

¹ ينظر: رمضان أبو السعود، المجمع نفسه، ص238، ذيب عبد السلام المرجع السابق، ص52.

² تنص المادة (484) م.ق.م.ج، على أنه: «إذا ترتب على هذه الدعوى حرمان المستأجر من الانتفاع بالشيء المستأجر كلياً أو جزئياً، جاز له طلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض.»

³ المادة(487) من الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 1975/09/26، متضمن قانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد78، الصادر بتاريخ1975/09/26.

⁴ ينظر: ذيب عبد السلام، المجمع السابق، ص50.

⁵ ينظر: هلال شهوة، المجمع السابق ص135.

⁶ ينظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج6، ص437، مروان كركبي، المرجع السابق، ص263.

أما إذا كان العيب غير مؤثر في الانتفاع، وجرى العرف على التسامح فيه فإن المؤجر لا يضمنها².

2_ أن يكون العيب خفياً: إذا كان العيب ظاهراً للمستأجر وقت التسليم، ولم يعترض على ذلك فهو دليلاً على قبوله بالعين معيبة، فالمؤجر، لا يضمنه، وهذا ما جاء به المشرع الجزائري³.

3_ ألا يكون العيب معلوماً للمستأجر: فإذا كان العيب خفياً في العين المؤجرة، وكان المستأجر يعلمه، من تلقاء نفسه، أو أخطره المؤجر بذلك وقت التعاقد، ورضي المستأجر بالعين المؤجرة، وهي معيبة، لم يلتزم المؤجر بضمان ذلك⁴.
إن تقدير العيب الخفي إذا كان معلوماً للمؤجر أو خفياً عنه يرجع إلى السلطة التقديرية لقاضي الموضوع⁵.

وعلى كل حال «فالعيوب التي تظهر أثناء مدة الإيجار، فإنه يتوجب على المستأجر إخطار المؤجر بها، ليتمكن من القيام بالمسؤولية المرتبطة بضمان الصيانة، لأن العيب قد يظهر أثناء الإيجار بسبب إهمال الترميمات اللازمة»⁶.

أولاً: جزاء عدم ضمان العيوب الخفية في العين المؤجرة.

نص المشرع الجزائري على أنه: «إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان، يجوز للمستأجر حسب الحالة أن يطالب بفسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يشكل نفقة باهظة على المؤجر.

فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب»¹.

¹ ينظر: مورييس نحلة، المرجع نفسه، ج6، ص210، رمضان أبو السعود، المرجع السابق ص263.

ينظر: مروان كركي، المرجع السابق، ص263.²

تنص المادة(488/3)م.ق.م.ج، على أنه: «...لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد»³

⁴ ينظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج6، ص440، 441.

⁵ ينظر: محمد عابدين، المرجع السابق، ص120.

⁶ ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص52.

يتضح من نص أعلاه أنه إذا وجد العيب الذي يتحقق معه الضمان بتوفر جميع الشروط في العيب، وتقاوس المؤجر عن التزامه كان للمستأجر أن يختار على حسب أحواله.

1_ أن يطلب التنفيذ العيني : فللمستأجر أن يطالب المؤجر بإصلاح العيب الذي يمنعه من الانتفاع بالعين المؤجرة، فإن امتنع، بادر المستأجر إلى الإصلاح على نفقته، شريطة ألا تكون هذه الإصلاحات مرهقة للمؤجر².

2_ إنقاص الأجرة : للمستأجر المطالبة بإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع بالعين المؤجرة، وإذا أجاب القاضي المستأجر بقبول دعواه، فإنه يعمل بالأجرة الجديدة من وقت حصول نقص الانتفاع بالعين المؤجرة³.

3_ فسخ عقد الإيجار : يلجأ المستأجر إلى طلب فسخ إذا لم يختار التنفيذ العيني، أو كان تنفيذه مكلفاً، فيجوز له ذلك إذا بلغ به الضرر حد من الجسامة⁴.

4_ التعويض : للمستأجر أن يطالب بالتعويض إضافة إلى الجزاءات المفروضة على المؤجر، فله الحق في التعويض إذا لحقه الضرر في شخصه، أو ماله وأهله، أو حرمة من الانتفاع بالعين المؤجرة⁵.

وتجدر الإشارة إلى أن الاتفاق على التخفيف من ضمان العيوب الخفية جائز هذا ما جاء به المشرع الجزائري، إلا أن المشرع جعل من الاتفاق باطلاً إذا تضمن الإعفاء أو التخفيف من ضمان العيوب إذا كان المؤجر قد أخفاها⁶.

¹ المادة(489)معدلة من القانون المدني الجزائري.

² ينظر:عبد الرزاق السنهوري،المرجع السابق،ج6،ص446.

³ ينظر:عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه،ج6، ص449، هلال شهوة، المرجع السابق، ص141، مروان كركي، المرجع السابق، ص264.

⁴ ينظر:عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه،ج6،ص449، محمد عابدين، المرجع السابق، ص120، ذيب عبد السلام، المرجع السابق ص51.

⁵ ينظر:عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه،ج6،ص449، رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص273.

⁶ تنص المادة(490)/2م.ق.م.ج،على أنه:«يبطل كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التخفيف من ضمان العيوب إذا أخفاها المؤجر غشاً».

كما يمكن الاتفاق على التشديد من ضمان العيوب الخفية، فيشترط المستأجر على المؤجر أن يضمن جميع العيوب الخفية و الأضرار المتولدة عنها، ولو كان يجهلها¹.

بمقارنة التزامات المؤجر في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري نجد أن :

1_ الالتزام بتسليم العين المؤجرة: تقاربت وجهة الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري على أن تسليم العين من مقتضيات التمكين بالانتفاع الذي يلتزم المؤجر بتوفيره، للمستأجر، كما أنهم اتفقوا على نفس فكرة التسليم بان تُسلم العين المؤجرة وملحقاتها.

2_ الالتزام بصيانة العين المؤجرة: أجمع الفقهاء على أن المؤجر يقوم بجميع الإصلاحات التي من شأنها صيانة العين المؤجرة. إلا أنهم اختلفوا بين من أجبروا المؤجر عليها، وبين من جعلوا الأمر اختيارياً بالنسبة للمؤجر، وحثتهم في ذلك أن المؤجر لا يجبر على إصلاح ملكه.

أما القانون المدني الجزائري فقد ألزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة وتعهدتها بالصيانة وهنا وجهة التقارب مع الفقهاء، الذين اجبروا المؤجر على صيانة العين.

أما إذا كان الاتفاق بين المتعاقدين يقضي بخلاف ذلك وحثتهم في ذلك أن التعاقد شريعة المتعاقدين وهذه وجهة وفاق مع الفقهاء الذين لم يجبروا المؤجر على صيانة ملكه.

3_ الضمانات المنوطة بالمؤجر:

أ-ضمان التعرض: ذهب الفقه الإسلامي إلى أن المؤجر يضمن تعرضه الشخصي، وهذا فيه وجه من التقارب مع القانون المدني الجزائري؛ إلا أنه هناك وجه من الاختلاف فيما يخص الجزاءات المترتبة على إخلال المؤجر بضمان تعرضه فالفقه الإسلامي يرى أن تعرض المؤجر إذا كان من شأنه منع المستأجر من الانتفاع كلياً بالعين تسقط الأجرة.

بينما يرى القانون المدني الجزائري أن للمستأجر المطالبة بإيقاف التعرض، أو إنقاص بدل الإيجار، أو فسخ العقد.

أما التعرض الصادر من الغير سواءً كان رجلاً عادياً، أو من الحاكم فالفقه الإسلامي يرى أن مصيبة ذلك على المؤجر، وللمستأجر فسخ العقد؛ إلا أنه إذا كانت العين موصوفة في الذمة، يلزم المؤجر أبدالها.

بينما القانون المدني الجزائري فقد فرق بين التعرض الصادر من الغير إذا كان مادياً أو قانونياً

¹ ينظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج6، ص452.

و المؤجر ملزم بضمان التعرض القانوني فقط، و إذا لم يفلح المؤجر في التزامه فللمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة، أو فسخ العقد مع التعويض في كلتا الحالتين إذا كان له داعي، أما التعرض المادي الصادر من الغير، فعلى المستأجر مواجهة بكل دعاوي الحيازة، وهذه الصورة فيها وجه من التقارب مع الفقه الإسلامي، حيث يرى الشافعية أن للمستأجر مخاصمة الغاصب، إذا عجز المالك على ذلك، بمطالبته بالأجرة بدعوى استحقاق المنفعة.

ب-ضمان العيوب الخفية:هناك وجه من التقارب بين الفقه الإسلامي، والقانون المدني الجزائري بخصوص ضمان المؤجر للعيوب الخفية، حيث يُلزم المؤجر بأن يُسلم العين المؤجرة ، وهي خالية من أي عيب يخل من الانتفاع بها، وعليه يكون المؤجر ملزماً بضمان العيب المؤثر، أما إذا كان العيب مما يجري التسامح فيه فانه لا يضمنه، كما أن المؤجر لا يضمن العيب الذي يعلمه المستأجر أو انه أعلم به.

أما وجه المفارقة بينهما فإن الفقه الإسلامي يرى أن العين المؤجرة إذا كانت موصوفة في الذمة وبها عيب خفي يلزم المؤجر إبدالها، ولا يحق للمستأجر فسخ العقد، بينما القانون المدني الجزائري لم يفرق بين العين إذا كانت موصوفة أو معينة، فالمستأجر له المطالبة بإصلاح العيب، أو انه يقوم به بنفسه على نفقة المؤجر إذا لم يكن الإصلاح مكلف.

أما الجزاءات التي رتبها الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري وكانت محل وفاق بصدد هذه المسألة ثبوت فسخ العقد للمستأجر، إذا كان العيب مؤثراً، وانفرد القانون المدني الجزائري بإضافة إنقاص الأجرة. والتنفيذ العيني مع إمكانية التعويض في كلتا الحالتين.

المبحث الثالث: التزامات المستأجر في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري.

يتضمن مطلبين:

المطلب الأول: التزامات المستأجر في الفقه الإسلامي.

المطلب الثاني: التزامات المستأجر في القانون المدني

الجزائري.

المبحث الثالث: التزامات المستأجر في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري.

يتناول هذا المبحث جملة من الالتزامات الملقاة على عاتق المستأجر طيلة مدة الإيجار، وذلك في مطلبين: أولهما يتناول التزامات المستأجر في الفقه الإسلامي، وثانيهما يتعرض لدراسة التزامات المستأجر في القانون المدني الجزائري.

المطلب الأول: التزامات المستأجر في الفقه الإسلامي.

أولاً: التزام المستأجر بدفع الأجرة.

يلتزم المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها، إذ تعد هذه الأخيرة من أهم الالتزامات التي يلتزم المؤجر بها، فهي في مقابلة انتفاعه بالعين المؤجرة، وتمكينه منها، كما أنها تعد ركناً أساسياً في عقد الإجارة.

1- وقت تملك الأجرة.

يرجع وقت تملك المؤجر للأجرة بحسب ما ذهب إليه الفقهاء، إلى اتجاهين: ذهب فريق من الفقهاء إلى أن المؤجر لا يملك الأجرة بمجرد العقد، وهذا ما ذهب إليه المالكية والحنفية¹، فالمالكية الأصل عندهم التأجيل، إلا في مسائل منها: اشتراط تعجيل الأجرة، أو أن العرف والعادة يقضي بتعجيلها، وإذا تم تعيينها²، أو كانت المنافع مضمونة في ذمة المؤجر³. بينما الحنفية فالأجرة «عندهم معجلة، أو أنه تم اشتراط تعجيلها، أو بالتمكين من استيفاء منافع العين المؤجرة؛ لأن المنافع عندهم تستوفي شيء فشيئاً»⁴، معللين ذلك بما جاء في البدائع: «أما ملكها بشرط التعجيل لثبوت الملك في العوض في وقت واحد لتحقيق المساواة بين المتعاقدين، فإذا اشترط التعجيل فلم توجد المعاوضة المطلقة بل المقيدة بشرط التعجيل فيجب اعتبار شرطهما»⁵، لقول الرسول ﷺ: «المسلمون عند شروطهم»⁶.

¹ ينظر: التواقي بن التواقي، المبسوط في الفقه المالكي، بالأدلة كتاب البيوع والمعاملات، دار الوعي للنشر والتوزيع، الربوة الجزائرية، ط1، 1430هـ/2009م، ص708، زين الدين أبو محمد أبو نجيم، البحر الرائق شرح كثر الدقائق، دار الكتب الإسلامية، ط2، دون تاريخ نشر، ج5، ص394.

² ينظر: التواقي، المرجع نفسه، ص709، 708، الرعيبي، المرجع السابق، ج5، ص394.

³ ينظر: الدسوقي، المرجع السابق، ج4، ص5.

⁴ اللكساني، المرجع السابق، ج4، ص201.

⁵ اللكساني، المرجع السابق، ج4، ص201.

⁶ أبو عبد الله البخاري، في صحيحه، (كتاب الإجارة، باب أجرة السمسة)، ج3، ص92.

ذهب الفريق الثاني من الشافعية، والحنابلة إلى أن الأجرة تملك بالعقد¹، فالشافعية الأجرة «عندهم معجلة، ويصح اشتراط تأجيلها، أو تعجيلها، فإذا حل أجلها استحققت، إذا كانت إجارة عين، وإن كانت إجارة في الذمة يشترط تأجيلها، لئلا يكون بيع دين بدين المنهي عنه شرعاً»². بينما ذهب الحنابلة إلى أن الأجرة عندهم «معجلة ما لم يشترط تأجيلها، فإذا اشترط تأجيلها لا يتم بذلها إلا بحلول أجلها، إذا لم تكن في الذمة؛ لأن هذه الأخيرة يجب أن تكون حالة غير مؤجلة»³.

بعد استعراض رأي الفقهاء في مسألة، وقت تملك الأجرة، فإننا نميل إلى ما ذهب إليه الحنفية، بأن الأجرة تملك بمجرد العقد، وأنها تكون معجلة، وبما أن الإجارة عندهم عقد تأخذ فيه المنفعة شيئاً فشيئاً، وهي عقد معاوضة، فبذل الأجرة يكون باستيفاء المنفعة على كل مرحلة، وهذا من أجل تحقيق المساواة بين المتعاقدين.

2- معرفة جنس الأجرة

يجب أن تكون الأجرة معلومة للعاقدين، لقول الرسول ﷺ: «**فمن استأجر أجير فليعلمه أجره**»⁴.

وبما أن الأجرة ركن من أركان عقد الإجارة، فقد تم التطرق إلى شروطها، في الجزء الخاص بأركان عقد الإجارة.

وعلى كل حال فالإجارة عقد معاوضة كالبيع، فكل ما كان ثمن في البيع جاز أجرة في الإجارة فعلى هذا جاز أن تكون الأجرة عيناً كالنقود أو العروض أو الحيوان... أو أن تكون منفعة، إلا

¹ ينظر: الموردي، الحاوي، ج7 ص396، البهوتي، المرجع السابق، ج4، ص40.

² أبو بكر محمد بن حريز معلي الحسيني الحصني تقي الدين الشافعي، كفاية الأختيار في حل غاية الاختصار، ت: عبد الحميد بلطجي، محمد وهي سليمان، دار الخير، دمشق، ط1، 1994م، ص296.

³ الموردي، الإقناع، ج1، ص100.

⁴ أحمد بن الحسين أبو بكر البيهقي، السنن الكبرى، (كتاب الإجارة، باب جواز الإجارة حتى تكون معلومة وتكون الأجرة معلومة)، رقم، ح11651، ت: محمد عبد القادر عطا، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، ط3، 1424هـ/2003م، ج6، ص198، أبو بكر بن أبي شيبة، مصنف في الأحاديث والأثر، (كتاب البيوع والأقضية)، رقم، ح21109، ت: كمال يوسف الحداد، مكتبة الرشد، الرياض، ط1، 1409هـ، ج4، ص336.

أفها لا تصح أن تكون ثمن في المبيع¹، وقد أجاز الفقهاء هذا في الإجارة، وكان اختلافهم بما يخص هذه المسألة كون المنفعة تكون من جنس العين المؤجرة أم لا؟.

فذهب المالكية، والشافعية، والحنابلة إلى أن تكون المنفعة أجرة في الإجارة سواء كانت من جنس المعقود، أو اختلفت عنه في الجنس كسكنى دار بمنفعة دار أخرى، أو سكنى دار بخدمة آدمي².

بينما ذهب الحنفية إلى أن تكون المنفعة أجرة في الإجارة؛ إلا أنه يجب أن تكون مختلفة عن جنس العين المؤجرة، كسكنى دار بخدمة آدمي³.

وعلى هذا الأساس فإن الإجارة يصح أن تكون فيها الأجرة سواء كانت عيناً كالنقود والعروض والثياب، وما شابهها أو المكيلات والمعدودات، أو منفعة إلا أنه يجب أن تكون معلومة بالنسبة للمتعاقدين⁴.

3- ضمانات الوفاء بالأجرة

أعطى الفقه الإسلامي ضمانات للمؤجر من أجل الوفاء بالأجرة، وهي:

1_ حبس المعقود عليه (العين المؤجرة):

للمؤجر أن يحبس ما وقع عليه العقد، حتى يتم الوفاء بالأجرة، إلا أن هذا الحكم لا يمكن تطبيقه إلا إذا كانت الأجرة معجلة، فله حبس العين المؤجرة، والمطالبة بالأجرة، وأن اشترط المتعاقدين على أنه لا يتم تسليم العين المؤجرة إلا بعد استيفاء الأجرة جاز الشرط⁵.

2_ جواز الكفالة للوفاء بالأجرة.

¹ ينظر: ابن قدامة، المغني، ج8، ص14.

² ينظر: بن رشد، المرجع السابق، ج2، ص182، النووي، المرجع السابق، ج5، ص196، البهوتي، المرجع السابق، ج3، ص556.

³ ينظر: ابو المعالي ابن مازة، المحيط البرهاني في الفقه النعماني، ت: عبد الكريم سامي الجندي، دار الكتب العلمية بيروت- لبنان، دون طبعة، 1424هـ/2004م، ج7، ص395، محمد بن أحمد السرخسي، المبسوط، دار المعرفة، بيروت، دون طبعة، 1414هـ/1993م، ج15، ص139.

⁴ ينظر: عبد الرحمن بن محمد عوض الجزيري، الفقه على المذاهب الأربعة، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان ط2، 1424هـ/2003م، ج3، ص592، بن مازة، المرجع السابق، ج7، ص395.

⁵ ينظر: الكاساني، المرجع السابق، ج4، ص203.

أجاز الفقه الإسلامي الكفالة في الأجرة «في جميع الإيجارات سواء كانت الأجرة واجبة وقت الكفالة باستيفاء المنافع، أو باشتراط التعجيل... فلأن الكفالة جعلت بدين مضمون على الأصيل يجبر الأصيل على إيفائه، ويمكن استيفاؤه من الكفيل، فإن أمكنه الإيفاء من ماله، وهذا هو الأصل في باب الكفالة، والكفالة متى حصلت بمضمون يجبر الأصيل على إيفائه ويمكن استيفاؤه من الكفيل... ويكون على الكفيل مثل ما على الأصيل إن لم يشترط خلافه في التعجيل، أو التأجير؛ لان الكفيل متحمل على الأصيل...»¹.

4- اختلاف العاقدان في قدر الأجرة.

إذا تم الاختلاف بين العاقدان في قدر الأجرة قبل مضي شيء من الأجرة تحالفاً، وفسخ العقد ورجع كلياً منهما إلى حالته قبل العقد، وإذا تم الاختلاف بعد مضي شيء من الإجارة تحالفاً وفسخ العقد، ورجع بأجرة المسمى إلى أجرة المثل².

الفرع الثاني: حدود وصلاحيات المستأجر في استعمال العين المؤجرة.

أولاً: حدود المستأجر في استعمال العين المؤجرة

يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة بحسب ما اشترط في العقد، أو بحسب ما هو متعارف عليه في استعمال العين المؤجرة، وليس للمستأجر تجاوز ذلك.

1_ استعمال العين المؤجرة بحسب الشرط: يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة بحسب ما شرط عليه في العقد، وليس عليه أن يتعد حدود هذا الشرط³ فمن استأجر دابة على أن يحمل عليها قدر من الحمولة فتجاوز ذلك القدر، فعليه أجرة المسمى، وأجرة الزيادة، أما إذا تلفت بهذه الزيادة فهو ضامن للعين المؤجرة، وليس عليه المسمى⁴، فـ «الأجر والضمان لا يجتمعان»⁵ ومن أجر دار للسكن، واشترط عليه المؤجر إلا يقعد فيها قصاراً⁶، أو حداداً فليس له تجاوز ذلك

¹ بن مازه، المرجع السابق، ج7، ص537.

² ينظر: أبو إسحاق إبراهيم الشيرازي، المجموع المهدب، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، دون طبعة، دون تاريخ نشر ج2، ص269.

³ ينظر: النووي، المرجع السابق، ج7، ص526، السرخسي، المرجع السابق، ج15، ص130.

⁴ ينظر: ابن مازه، المرجع السابق، ج7، ص527.

⁵ عزت عبيد الدعاس، القواعد الفقهية مع الشرح الموجز، دار الترميزي للطباعة والنشر والتوزيع، ط1385، 1/1965م، ص97.

⁶ صناعته القصارة دقة للثوب وتبييضه، بطرس البستاني، قطر المحيط، طبع في بيروت، دون طبعة1869م، ص1764.

الشرط، فإن تجاوزه، وتلفت العين بذلك ضمن الأضرار التي لحقت العين المؤجرة، ولو أراد المستأجر تجاوز الشرط بأن يضع فيها بخلاف ما شرط عليه، وكان مضر بالعين المؤجرة كان له ذلك إذا رضي المؤجر¹.

2_ استعمال العين المؤجرة بحسب العرف:

يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة بحسب العرف إذا طلق العقد؛ «لأن المقصود معلوم بالعرف»²، وعليه فللمستأجر أن يستوفي المنفعة بنفسه، أو من ينوبه بحسب ما هو متعارف عليه فيما أجره، فلو أجر دار للسكنى، ليس له أن يتخذها محل لحرفة، أو صناعة كالحدادة، أو القسارة أو التجارة، وما يشابههم؛ لأن ذلك يضر بالعين المعدة للسكنى³، «فاستعمال الدور معروفاً عرفاً، وكذلك استعمال الحوانيت... فتتعقد إجارتها على منفعتها المتعارفة؛ لأن المعروف بالمعروف كالمشروط، وبهذا يتقيد المستأجر ولا يخرج عنه فمن أستأجر أرض لزراعتها، ومن المتعارف أن تزرع نوع معين من الزروع ما كان له إلا ذلك، ولكن إذا استأجرها على أن يزرع فيها ما شاء لم يتقيد بالعرف؛ لأن النص أقوى دلالة»⁴، وعليه فأمر الدور، والحوانيت على ما يعرف الناس فما فما كان يضر بالعين المؤجرة، منع المستأجر من القيام به⁵.

وخلاصة هذا أن استعمال العين المؤجرة إذا كان بحسب العرف، أو الشرط فإنه ليس للمستأجر تجاوز هذه الحدود إلى ما يضر بالعين المؤجرة ويهلكها ما لم يأذن له المؤجر بذلك.

3_ جزاء عدم استعمال العين بحسب الشرط أو العرف:

إذا تجاوز المستأجر حدوده في استعمال العين المؤجرة بحسب الشرط أو العرف، وأدى تجاوزه إلى إلحاق الضرر بالعين المؤجرة فهو مسؤولاً عن هذا الضرر وضامناً له بتعديده⁶.

¹ ينظر: النووي، المرجع السابق، ج5، ص247، مالك ابن أنس، المرجع السابق، ج3، ص528.

² السرخسي، المرجع السابق، ج15، ص130.

³ ينظر: ابن مازة، ج7، ص528، أبو القاسم عمر بن الحسين، بن عبد الله الخرقى، متن الخرقى، دار الصحابة للتراث، دون طبعة، 1413هـ/1993م، ج8، ص52.

⁴ ينظر: علي الخفيف، أحكام المعاملات الشرعية، دار الفكر العربي، القاهرة، دون طبعة، 1429هـ/2008م.

⁵ ينظر: مالك ابن أنس، المرجع السابق، ج3، ص532.

⁶ ينظر: السرخسي، المرجع السابق، ج15، ص147، مالك ابن أنس، المرجع السابق، ج3، ص488.

ثانياً:صلاحيات المستأجر في العين المؤجرة

1_ صلاحية المستأجر فيما يضعه في العين المؤجرة:

أعطى الفقهاء للمستأجر الصلاحية في وضع ما يشاء بمقتضى عقد الإجارة؛ إلا أنه ملزم بمراعاة الشرط أو العرف في ذلك، فمن استأجر دار ليسكنها، فله أن يسكنها، ويسكن فيها من شاء ممن يعولهم، وغيرهم من الناس، على ألا يستوفي المنفعة من هو أكثر منه ضرراً¹.

كما أن للمستأجر أن يعمل ما بدا له من الأعمال التي لا تضر بالعين المؤجرة، وما هو متعارف عليه في السكنى، كوضع الأمتعة، والطعام²؛ «لأن وضع هذه الأشياء من جملة السكنى يرتفق الناس بها في المساكن، فيكون داخلاً تحت العقد فلا يكون لصاحب الدار أن يمنعه من ذلك كما لا يمنعه من السكنى»³.

وإن استأجر حانوت ليعمل فيه صنغته، فله أن يضع فيه عدة الصناعة، وكل ما يحتاج إليه الصانع في صنغته، فمن كان نجاراً، فله وضع آلة النجارة، والأحشاب، والألواح وكل وسائل النجارة⁴.

2_ صلاحيات المستأجر في الاعتناء بالعين المؤجرة:

أ_ التزام المستأجر بالمحافظة والاعتناء بالعين المؤجرة:

يلتزم المؤجر بالاعتناء بالعين المؤجرة والمحافظة عليها، بالاستعمال المألوف، وفق الشرط، وما هو متعارف عليه، وهذا ما يفهم من أقوال الفقهاء: «فمن استأجر داراً ليس له جعلها مخزن للطعام؛ لأنه غير متعارف، وفيه ضرر؛ لأن الفأر ينقب الحيطان للوصول إليه، فلا يجوز له ربط حيوان إذا لم يكن هناك موضع لذلك وطرح الرماد والتراب؛ لأنه غير متعارف عليه»⁵.

ب_ جزاء إخلال المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة.

¹ ينظر: البهوتي، المرجع السابق، ج4ص15، بن مازة، المرجع السابق، ج7، ص526.

² ينظر: ابن نجيم، المرجع السابق، ج4، ص30، السرخسي، المرجع السابق، ج15، ص142، ابن مازة، المرجع نفسه، ج7، ص526.

³ ينظر: ابن مازة، المرجع نفسه، ج7، ص258.

⁴ ينظر: السرخسي، المرجع السابق، ج15، ص142.

⁵ ابن قدامة، الكافي، ج2، ص181.

فقد جاء في مجلة الأحكام العدلية أنه: «إذا كان المستأجر يخرب المأجور ولم يقدر الآخر على منعه راجع الحاكم وفسخ الإجارة»¹.

يتضح من النص أن المستأجر ملزم بالاعتناء بالعين، والمحافظة عليها، فليس له تخريبها من قلع للبلاط، أو أعمدة الأسقف، أو نزع الأبواب، فإن لم يمتنع، فللمؤجر طلب فسخ الإجارة بواسطة القاضي، وليس له فسخ العقد من تلقاء نفسه، أما إذا أصاب العين المؤجرة هلاكاً باستعمال المعتاد فإنه لا يسأل على ذلك².

جـ_ ترميم العين المؤجرة وإصلاحها:

ترميم وإصلاح العين المؤجرة من الالتزامات الملقاة على عاتق المؤجر في الفقه الإسلامي، ولم يلزم بها المستأجر، إلا في حال اشتراطها عليه المؤجر فإذا كانت معلومة وقت اشتراطها، لكي لا تفضي إلى جهالة الأجرة، كأن يشترط عليه إصلاح الجدران كل سنة، وإذا أصلح المستأجر بهذا الشرط أحتسب ذلك من الأجرة³.

أما إذا بادر المستأجر إلى الإصلاح من غير إذن المؤجر، فهو متبرع، وتجب عليه الأجرة كاملة وإذا كان الترميم بناءً على إذن المؤجر بغير شرط، فإنه ينظر إلى الترميم إذا كان فيه فائدة للمستأجر لا يحق له أخذ شيء مما أنفقه من الأجرة، أما إذا كان في الترميم مصلحة للمؤجر، فله اخذ ما أنفقه من الأجرة⁴.

وبناءً على هذا الأساس فإن الفقه الإسلامي، جعل إصلاح العين المؤجرة على المؤجر لا المستأجر، وبما أن عقد الإجارة منصب على المنفعة، فالعين ملك للمؤجر، والمستأجر مالك للمنفعة، والصيانة تقع على العين، وليس المنفعة⁵.

¹ مجلة الأحكام العدلية، ص100.

² ينظر: علي حيدر، المرجع السابق، ج1، ص616.

³ ينظر: مالك ابن أنس، المرجع السابق، ج3، ص500، 499، البهوتي، المرجع السابق، ج4، ص21، السرخسي، المرجع السابق، ج15، ص149.

⁴ ينظر: علي حيدر، المرجع السابق، ج1، ص611.

⁵ ينظر: حنان كمال الدين جمال ضبان، عقد التأجير التمويلي وتطبيقاته المعاصرة، دراسة مقارنة، رسالة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة الماجستير في الفقه المقارن، من كلية الشريعة والقانون، في الجامعة الإسلامية غزة 1436هـ/2015م.

الفرع الثالث: التزام المؤجر برد العين المؤجرة

ألزم الفقه الإسلامي المستأجر برد العين المؤجرة عند نهاية عقد الإيجار على النحو الآتي:
أولاً: التزام المؤجر برفع يده عن العين المؤجرة وردها

1_ التزام المستأجر برفع يده عن العين المؤجرة:

يلتزم المستأجر برفع يده عن العين المؤجرة، بمجرد انقضاء مدة الإجارة، وليس له استغلالها بعد ذلك؛ وإلا عد غاصباً لها، وإن تلفت العين المؤجرة بهذا الاستعمال فهو ضامن لكل الأضرار الناجمة عن ذلك، فعليه إمساك العين المؤجرة والحفاظ عليها إلى أن يأتي المؤجر يطالب بها¹.

2_ التزام المستأجر برد العين المؤجرة:

يلتزم المستأجر بإمساك العين المؤجرة إلى أن يأتي المؤجر ويطلبها؛ لأنه هو الملزم بردها، وهذا راجع إلى أن منفعة قبض العين المؤجر عائدة له فكان الرد عليه، وما هذا إلا تطبيقاً للقاعدة الفقهية «الغرم بالغنم»²، وما للمستأجر إلا المنفعة وهي لا تبقى بخلاف العين المؤجرة³
وتجدر الإشارة إلى أن الفرق بين الرد ورفع اليد، أن المستأجر ملزم برفع يده بمجرد انتهاء العقد، سواءً طلب المؤجر أم لم يطلب، بينما الرد فإنه يلزم المستأجر بمجرد الطلب وإذا طلب المؤجر العين وامتنع المستأجر عن ذلك فهو متعدياً، وضامن لتعديه عند التلف⁴، وعليه فإن الفقه الإسلامي جعل أحكام هذه المسألة على أساس أن العين المؤجرة آمنة في يد المستأجر كالوديعة، فإن هلكت أو تلفت ليس ضامن لذلك ما لم يكن متعدياً أو مقصراً⁵.

ثانياً: التزام المستأجر بإقامة ما أحدث بفعله في العين المؤجرة

يلتزم المؤجر بإقامة ما أحدثه بفعله في العين المؤجرة، وهذا ما جاء في مذاهب الفقه الإسلامي على النحو الآتي:

¹ ينظر: السرخسي، المرجع السابق، ج15، ص169، النووي، المرجع السابق، ج15، ص50، علي حيدر، المرجع

السابق، ج1، ص679، 680، سيد سابق، المرجع السابق، ج3، ص135.

² الدعاس، المرجع السابق، ص96.

³ ينظر: ابن قدامة، الكافي، ج2، ص181، الشيرازي، المرجع السابق، ج2، ص269، بن مازة، المرجع السابق، ج7، ص462.

⁴ ينظر: علي حيدر، المرجع السابق، ج1، ص680.

⁵ ينظر: ابن قدامة، المغني، المرجع السابق، ج8، ص114.

جاء في مذهب المالكية: «...يجوز اشتراط كئس المرحاض، والتراب وغيرهما فيما يكون بعد العقد؛ لأنه أمر بالمعروف...»¹.

جاء في مذهب الشافعية: «أن على المستأجر تنقية ما حدث بفعله بعد الفراغ من الإجارة»².
وجاء في مذهب الحنفية: «إذا خرج المستأجر من الدار، وفيها تراب ورماد، وكناسة فعلى المستأجر إخراجها؛ لأنه اجتمع بفعله، وهو الذي شغل ملك الغير بفعله، فعليه تفرغها إذا خرج من الدار»³.

و جاء في مذهب الحنابلة: «ويلزم المستأجر تفرغ البالوعة، والكنيف وما حصل في الدار من زبال وقمامة فيلزم المستأجر إذا تسلمها فارغة لحصوله بفعله»⁴.
وحاصل هذا أن الفقهاء على أن المستأجر ملزم بإقامة ما كان بفعله، بعد العقد، وما كان قبل العقد، فهو من وظيفة المؤجر؛ لأنه ملزم بالتمكين من الانتفاع.

المطلب الثاني: التزامات المستأجر في القانون المدني الجزائري

يتناول هذا المطلب التزامات المستأجر في القانون المدني الجزائري، فالفرع الأول يتناول التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار (الأجرة)، والفرع الثاني حدود وصلاحيات المستأجر في العين المؤجرة، والفرع الثالث التزام المستأجر برد العين المؤجرة.

الفرع الأول: التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار في القانون المدني الجزائري

نص عليه المشرع الجزائري بأنه: «يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببذل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة. ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك»⁵.
يتضح من النص أعلاه أن المستأجر ملزم بدفع الأجرة، في المواعيد المتفق عليها، فإن لم يكن هناك اتفاق، وجب الوفاء في المواعيد المعمول بها في جهة العين المؤجرة، وعليه سيكون على المستأجر معرفة أحكام الوفاء بالأجرة.

¹ القرافي، المرجع السابق، ج493.

² قيلوبي، عميرة، المرجع السابق، ج3، ص79.

³ السرخسي، المرجع السابق، ج15، ص141.

⁴ البهوتي، المرجع السابق، ج4، ص21.

⁵ المادة(498)معدلة من القانون المدني الجزائري.

أولاً: أحكام الالتزام بدفع بدل الإيجار.

1_ أركان الأجرة: تتمثل أركان بدل الإيجار في ثلاثة عناصر :

أ_ محل الالتزام (الأجرة) : نص المشرع الجزائري على أنه: «يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر»¹.

فالأجرة تعد «المقابل الذي يدفعه المستأجر للمؤجر، فقد تكون مبلغ من النقود، وهذا الأصل وقد يكون من جنس آخر، كالانتفاع بجزء من محصول زراعي، وهذا خلاف للثمن في المبيع فإنه يكون نقداً»².

وبما أن الأجرة ركن من أركان الإجارة فقد تم التطرق إلى الشروط المتعلقة بها في الجزئية المتعلقة بأركان عقد الإجارة في القانون المدني الجزائري.

ب_ المدين بالأجرة: الوفاء بالأجرة التزام يقع على عاتق المستأجر؛ لأنه المدين بها للمؤجر، و «في

حال وفاة المستأجر، يلتزم بدفعها ورثته في حدود التركة؛ لأن الإيجار لا ينقضي بوفاة أحد المتعاقدين»³ كما يجوز أن تدفع الأجرة من قبل الغير، كالكفيل، ثم يعود بما دفع على المستأجر⁴.

ج_ الدائن بالأجرة : يستحق الأجرة كل من له صفة المؤجر، كالمالك للعين المؤجرة، أو نائبه، كما يحق لورثة المؤجر قبض الأجرة، أو للمحال له من المؤجر كما قد يكون الوفاء بالأجرة لكل من انتقلت له ملكية العين المؤجرة سواءً جبراً أو اختياراً⁵.

وعلى هذا الأساس يكون الوفاء بالأجرة للمؤجر أو من كان في حكمه.

¹ المادة (467)/2، معدلة من القانون المدني الجزائري.

² سليمان مرقص، المرجع السابق، ج1، ص80.

³ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج6، ص464.

⁴ ينظر: هلال شعوة، المرجع السابق، ص173.

⁵ ينظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه، ج6، ص468، هلال شعوة، المرجع نفسه، ص171، ذيب عبد السلام، المرجع

2_ زمان ومكان الوفاء بالأجرة:

أ_ زمان الوفاء بالأجرة:

بالرجوع إلى نص المادة(498) ق.م.ج التي تبين المواعيد التي يتم فيها الوفاء بالأجر، فإنه يكون الوفاء في المواعيد المتفق عليها، من قبل المتعاقدين، كأن يتفقا على دفع الأجرة، قى بداية العقد، أو في نهايته، أو أنهما يتفقا على تقسيطها على دفعات، هو المعمول به في الغالب¹. وفي حال لم يكن هناك اتفاق بين المتعاقدين في تحديد ميعاد دفع الأجرة، فإنه يرجع في ذلك إلى العرف، المعمول به في الجهة، أما إذا لم يكن هناك عرف، فإنه يرجع للعمل بالقواعد العامة التي تقضي بأن الأجرة تدفع بعد استيفاء المنفعة؛ لأن الأجرة هي بدلاً عن المنفعة².

ب_ مكان الوفاء بالأجرة:

حدد المشرع مكان الوفاء بالأجرة، مكان تواجد المستأجر، وهذا راجع إلى أن الأجرة تطلب ولا تنقل غير انه يعمل بخلاف هذه القاعدة إذا تأخر المستأجر عن دفع الأجرة في مواعيدها³. وعلى كل حال فإن هذا الحكم يُرجع إليه، في حال لم يكن هناك اتفاق بين المتعاقدين يقضي بمكان الوفاء بالأجرة، فقد يتفقا على أن يكون الوفاء بالأجرة في موطن المؤجر⁴.

3_ نفقات دفع الأجرة:

يتحمل المستأجر نفقات دفع الأجرة، باعتباره المدين بها، وما هذا إلا تطبيق للقواعد العامة التي تقضي بأن المدين هو الذي يتحمل نفقات الوفاء بالدين، إلا أنه يعمل بخلاف ذلك إذا كان اتفاق بين العاقدان أو نص يقضي بغير ذلك⁵.

¹ ينظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج6، ص449، هلال شعوة، المرجع السابق، ص173، موريس نحلة، المرجع السابق، ج6، ص240.

² ينظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه، ج6، ص471، محمد حسن منصور، أحكام قانون الإيجار، دون طبعة، وتاريخ نشر، ص142.

³ ينظر: ديب عبد السلام، المرجع السابق، ص41.

⁴ ينظر: هلال شعوة، المرجع السابق، ص177.

⁵ ينظر: هلال شعوة، المرجع السابق، ص176، جعفر الفضلي، وجيز في العقود المدنية، البيع، والإيجار، المقاول، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ط3، 1435هـ/2014م، ص246.

4_ إثبات الأجرة وتقادمها.

أ_ إثبات الأجرة: يقع إثبات دفع الأجرة على عاتق المستأجر؛ لأنه المدين بها، و يمكن للمستأجر الاستعانة بكل وسائل الإثبات المنصوص عليها، كوصل المخالصة بالأجرة الذي يقدمه المؤجر للمستأجر¹ عن كل قسط من الأجرة، ويكون الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة، إلا إذا جاء دليل يقضي بغير ذلك وهذا ما جاء به المشرع الجزائري².

ب_ تقادم الأجرة: يفقد المؤجر حقه في المطالبة بالأجرة بالتقادم، وذلك بفوات خمسة سنوات من تاريخ ميعادها استناداً لما جاء به المشرع الجزائري³، على أن تقادم الحقوق المتجددة بخمس سنوات، و الأجرة تعد من الديون المتجددة، أما الديون التي تنشأ عن عقد الإجارة كالتعويض فهي ديون ليست متجددة، فلا تسقط إلا بمضي 15 سنة⁴.

ثانياً: إخلال المستأجر بالتزام الوفاء بالأجرة

إذا أخل المستأجر بالتزام الوفاء بالأجرة، فإنه يرجع في ذلك إلى تطبيق القواعد العامة في الالتزامات، فيحق للمؤجر أن يعذرا المستأجر بسداد ما عليه من أجر، كما له أن يجبره على ذلك⁵ ذلك⁵ وقد يثبت له فسخ العقد إذا حكم له القاضي بذلك، وقد يطالب بفسخ العقد، ودفع الأجرة في وقت واحد⁶.

ثالثاً: ضمانات المؤجر لاستفاء الأجرة

كفل المشرع الجزائري للمؤجر جملة من الضمانات التي يمكن من خلالها استفاء الأجرة، وهذا استناداً لنص المشرع الجزائري على أنه: «يحق للمؤجر، ضماناً لحقوقه الناشئة عن الإيجار، أن يجبس

¹ ينظر: هلال شعوة، المرجع السابق، ص176، ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص41.

² تنص المادة (499) م.ق.م.ج على أنه: «الوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك».

³ تنص المادة (309) م.ق.م.ج على أنه: «يتقادم بخمس (5) سنوات كل حق دوري متجدد ولو أقربه المدين كأجرة المباني، والديون المتأخرة، والمرتبات والأجور، والمعاشات».

⁴ ينظر: جعفر الفضلي، المرجع السابق، ص248، جمال عبد الرحمان، دعاوى، المرجع السابق، ص153، رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص283.

⁵ ينظر: هلال شعوة، المرجع السابق، ص179، محمد قاسم، المرجع السابق، ص110.

⁶ ينظر: جمال الدين عبد الرحمان علي، دعاوى عقد الإيجار، مطبعة كلية علوم بني سويف، ط2، 2003م، ص142، أنور طلبة، المطول في شرح القانون المدني، المكتب الجامعي الحديث، الأزريطة- الإسكندرية، ط1، 2004، ج8 ص50.

جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة مادامت مثقلة بامتياز المؤجر، ولو لم تكن مملوكة للمستأجر.

يجوز للمؤجر أن يعترض على نقلها، وإذا نقلت رغم اعتراضه أو دون علمه، جاز له استردادها من الحائز ولو كان حسن النية، ولهذا الأخير المطالبة بحقوقه.

ولا يجوز للمؤجر استعمال حقه في الحبس أو في الاسترداد إذا كان نقل هذه المنقولات تقتضيه حرفة المستأجر، أو تقتضيه شؤون الحياة العادية، أو كانت المنقولات التي أبقيت في العين المؤجرة أو التي طلب استردادها تفي ببدل الإيجار¹

1_ حق الامتياز:

يكون للمؤجر حق امتياز على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة كتأمين لضمان حقه في الأجرة²، ويستطيع المؤجر بهذا الامتياز استيفاء ديونه قبل الدائنين العاديين³، فإذا كانت العين المؤجرة أرض زراعية، يكون للمؤجر حق امتياز على المحاصيل الزراعية، والمواشي والآلات الموجودة فيها⁴ يمكن للمؤجر أن يوقع هذا الامتياز على المنقولات القابلة للحجز، المملوكة للمستأجر أو زوجه⁵.

2_ حق الحبس:

للمؤجر حق حبس المنقولات التي توجد في العين المؤجرة القابلة للحجز مادامت مثقلة بامتياز المؤجر، وله بهذا الحق منع نقلها واستردادها إذا نقلت، بتوفر هذه الشروط⁶:
أ- إذا نقلت هذه المنقولات رغم اعتراضه.
ب- إذا نقلت دون علمه.

بيد أن المؤجر يفقد حقه في الحبس والاسترداد في الحالات الآتية⁷:

أ- إذا كانت هذه المنقولات تقتضيه حرفة المستأجر كنقل البضائع المعدة للبيع في محل المؤجر.

¹ المادة (501) معدلة من القانون المدني الجزائري.

² ينظر: محمد حسن منصور، المرجع السابق، ص145.

³ ينظر: محمد قاسم، المرجع السابق، ص913، جعفر الفضلي، المرجع السابق، ص250.

⁴ ينظر: جعفر الفضلي، المرجع السابق، ص250.

⁵ ينظر: جعفر الفضلي، المرجع نفسه، ص250، رمضان أبوا لسعود، المرجع السابق، ص288.

⁶ ينظر: هلال شعوة، المرجع السابق، ص183.

⁷ ينظر: محمد قاسم، المرجع السابق، ص915، محمد محسن منصور، مرجع سابق، ص145.

ب- إذا كانت هذه المنقولات مما تقتضيه شؤون الحياة، كإخراج مركبة ينتقل بها المستأجر في شؤون حياته.

ج- إذا كانت المنقولات التي أقيمت في العين المؤجرة تفي بالأجرة، فليس له تتبع ما نقل من العين، من المنقولات الأخرى.

3_ حق الحجز التحفظي:

لا يمكن للمؤجر أن يمنع خروج المنقولات من العين المؤجرة بنفسه أو بواسطة غيره¹، لذا منحه القانون توقيع الحجز التحفظي برهن المنقولات الموجودة في العين المؤجرة المثقلة بامتياز، أما إذا أخرجت من العين دون علمه، أو رضاه وقع عليها حجز استحقاق² على المؤجر توقيع الحجز خلال 30 يوماً، بأمر من القاضي الاستعجالي³.

4_ الكفالة:

نص المشرع الجزائري على أنه: «يمكن للأطراف الاتفاق على كفالة لضمان الوفاء ببدل الإيجار والتكاليف»⁴.

يستفاد من النص أعلاه أنه يمكن للمتعاقدین الاتفاق على كفالة لضمان الأجرة، وجميع التكاليف الملقاة على عاتق المستأجر، كالتعويضات المفروضة على المستأجر في حال أخل بالتزاماته⁵.

قد تكون هذه الكفالة عينية، حيث يقوم الكفيل بتقديم مبلغ من المال للمؤجر ضماناً للوفاء بالأجرة، فهو بمثابة تأمين للمؤجر، وقد تكون شخصية، وهي ضم ذمة الكفيل إلى ذمة المستأجر وبهذا يكون للمؤجر اقتضاء الأجرة من أموال الكفيل، ويعود هذا الأخير على المستأجر⁶.

¹ ينظر: عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، دون طبعة، 2010م، ص359.

² ينظر: أنور طلبية، المرجع السابق، ص61.

³ ينظر: عصام أنور سليم، المرجع نفسه، ص359، محمد حسن منصور، المرجع السابق، ص45.

⁴ المادة(500)معدلة من القانون المدني الجزائري.

⁵ ينظر: ديب عبد السلام، المرجع السابق، ص181، هلال شهوة، المرجع السابق، ص185.

⁶ محمد صبري السعيد، شرح القانون المدني الجزائري، التأمينات الشخصية والعينية، دون دار نشر، ط1، 1991، ص13.

الفرع الثاني: حدود وصلاحيات المستأجر في العين المؤجرة في القانون المدني الجزائري أولاً: حدود المستأجر في استعماله للعين المؤجرة

نص المشرع الجزائري على أنه: «يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له»¹.

يتضح من النص أعلاه أن المشرع، بين للمستأجر الحدود التي يتقيد بها في كيفية استعماله للعين المؤجرة على النحو التالي:

1_ استعمال العين المؤجرة على حسب الاتفاق: للمستأجر أن يستعمل العين المؤجرة حسب ما اتفق عليه مع المؤجر، وليس له تجاوز حدود الاتفاق، فلو اتفقا على أن هذه العين تم تأجيرها مسكن فلا يمكنه اتخاذها مخزناً، أو محلاً تجارياً، أو أنه استأجر سيارة سياحية يستعملها لنقل البضائع².

إلا أنه يمكن «للمستأجر بموجب عقد الإيجار أن ينتفع بالعين المؤجرة، المنفعة عينها أو مثلها، أو ما دونها وليس له أن يستوفي ما هو أكثر منها... فمن استأجر عين لممارسة صناعة، أو حرفة معينة يجوز له أن يعمل حرفة مشابهة لها»³.

2_ استعمال العين حسب ما أعدت له:

إذا لم يكن هناك اتفاق بين المتعاقدين، فيما يخص استعمال العين المؤجرة فالمستأجر ملزم باستعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له، ويرجع في ذلك إلى طبيعة العين المؤجرة، فلو كانت العين مسكن فهي معدة بطبيعتها للسكنى، وإذا كانت العين المؤجرة سيارة لنقل الأشخاص، فلا يمكن استعمالها لنقل البضائع⁴.

¹ المادة (491) من القانون المدني الجزائري.

² ينظر: ديب عبد السلام، المرجع السابق، ص42، محمد قاسم، المرجع السابق، ص921.

³ جعفر الفضلي، المرجع السابق، ص255.

⁴ ينظر: هلال شعوة، المرجع السابق، ص149.

كما يرجع ذلك إلى «مهنة المستأجر إذا تم تعيينها في العقد، أو إلى ما كانت تستعمل فيه العين المؤجرة من قبل، أو يرجع إلى طريقة إعدادها، أو إلى الناحية الموجودة فيها العين...أولى كل قرينة تدل على كيفية استعمال العين حسب ما أعدت له»¹.

وعلى كل حال فإنه يمكن للمستأجر أن يستعمل العين المؤجرة على غير ما أعدت له إذا حصل على موافقة من المؤجر².

أما إذا استعمل العين المؤجرة مخالفاً في ذلك طبيعة استعمالها، أو وفق ما أعدت له فإنه يكون ضامن للأضرار التي تلحق العين المؤجرة إما بإصلاحها، أو بالتعويض³.

3_ جزاء تجاوز المستأجر حدوده في استعمال العين المؤجرة

إذا تجاوز المستأجر حدوده في استعمال العين المؤجرة على الوجه المتفق عليه، أو على حسب ما أعدت له، فللمؤجر أن يطالب بالتنفيذ العيني، كمطالبة المستأجر باستعمال العين المؤجرة على الوجه الذي أعدت له، أو بحسب الاتفاق⁴.

كما أنه يمكن للمؤجر أن يطالب بالتعويض، أو يطالب بفسخ عقد الإيجار، إلا أنه يرجع في هذا الأخير إلى السلطة التقديرية لقاضي الموضوع⁵.

ثانياً : صلاحيات المستأجر في العين المؤجرة.

1-صلاحيات المستأجر فيما يحدث في العين المؤجرة وما لا يحدثه.

أ-التزام المستأجر بما لا يجوز له أن يحدثه في العين المؤجر

نص المشرع الجزائري على انه:«لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر»⁶.

¹ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج6، ص519.

² ينظر: عصام أنور سيلم، المرجع السابق، ص365.

³ عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع، والإيجار، دراسة مقارنة، معززة بالتطبيقات القضائية، 2000م، ص29، نقلاً عن زروقي خديجة، التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات مذكرة لنيل درجة الماجستير في قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة وهران الجزائر، 2012م /2013م.

⁴ ينظر: هلال شوع، المرجع السابق، ص151، رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص302.

⁵ ينظر: هلال شعوة، المرجع نفسه، ص151، ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص43.

⁶ ينظر: المادة(492)معدلة من القانون المدني الجزائري.

يتضح من نص المادة أعلاه أن المستأجر ملزم بأن لا يحدث أي تغيير بالعين المؤجرة، إلا بعد الحصول على إذن مكتوب من المؤجر¹، وعلى هذا فللمستأجر إجراء أي تغيير على العين المؤجرة، أو ملحقاتها، ولو كان ضاراً، والمقصود هنا هو التغيير المادي في العين كزيادة غرفة، أو التقليل منها، أو فتح أبواب أو نوافذ².

وفي حال كانت التغيرات في العين المؤجرة، لا تشكل أي ضرر جاز للمستأجر القيام بها، ولو بغير إذن المؤجر، فتغير باب من الخشب، باب حديد، فهذه التغيرات ليس فيها ضرر على العين المؤجرة، إلا أن المستأجر ملزم برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها عند نهاية الإيجار إذا طلب المؤجر منه ذلك³.

إذا كانت التغيرات التي أحدثها المستأجر، بإذن من المؤجر، وكانت تزيد من قيمة العين المؤجرة فعلى المؤجر أن يرد قيمة ما صرفه المستأجر عليها، عند انقضاء عقد الإجارة، أو انه يرد قيمة ما زاد في العين المؤجرة، هذا ما لم يكن هناك اتفاق بين المتعاقدين يقضى بخلاف ذلك، وهذا ما قضى به المشرع الجزائري⁴.

إذا أخل المستأجر بالتزامه بصدد إجراء تغيرات في العين المؤجرة، ولحقها الضرر فقد نص المشرع الجزائري على انه: «إذا أحدث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها ويعوض الضرر عند الاقتضاء»⁵. وعليه يكون المستأجر ملزم بإرجاع العين المؤجرة، إلى ما كانت عليه مع التعويض إذا كان الأمر يستدعي ذلك، وما هذا إلا تطبيقاً للقواعد العامة، فللمؤجر أن يطالب بهذه الجزاءات في أي مرحلة من مراحل عقد الإيجار⁶.

¹ ينظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج6، ص524، جمال عبد الرحمان، المرجع السابق، ص160.

² ينظر: محمد قاسم، المرجع السابق، ص932.

³ ينظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج6، ص525.

⁴ تنص المادة(492)/3م.ق.م.ج على أنه: «إذا أحدث المستأجر، بإذن المؤجر، تغيرات في العين المؤجرة زادت في قيمتها، وجب على المؤجر عند انتهاء الإيجار، أن يرد للمستأجر المصاريف التي أنفقها أو قيمة ما زاد في العين المؤجرة، ما لم يجد اتفاق يقضى بغير ذلك».

⁵ المادة(492)/معدلة من القانون المدني الجزائري.

⁶ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج6، ص527، محمد قاسم، المرجع السابق، ص934، 935، جمال عبد الرحمان، المرجع السابق، ص162، 163.

ب- ما يجوز للمستأجر استحداثه في العين المؤجرة

ينص المشرع الجزائري على أنه: «يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه، والكهرباء والغاز، والهاتف وما يشبه ذلك على شرط أن لا تخل طريقة وضع هذه الأجهزة تهدد سلامة العقار.

إذا كان تدخل المؤجر لازم لذلك جاز للمستأجر إن يطالب منه هذا التدخل على أن يتكفل المستأجر برد ما ينفقه المؤجر من مصاريف»¹

يستفاد من النص أعلاه أن المشرع الجزائري قد أورد استثناء على قاعدة عدم قيام المستأجر بأي تغيير في العين المؤجرة، وعليه فأن من صلاحيات المستأجر في العين المؤجرة، أن يجري عليها نوع من التغيير نظرا لاحتياجه لهذه التغييرات، فأجاز المشرع للمستأجر بأن يضع في العين كل ما يلزمه من توصيلات الغاز، والماء، والكهرباء، والهاتف، والفاكس، وإلى غير ذلك من الأجهزة الحديثة وقد ورد ذكر هذه الأجهزة على سبيل التمثيل لا الحصر، بحيث يمكن للمستأجر أن يضع في العين المؤجرة وملحقاتها غير ذلك من الأجهزة.²

غير أن صلاحيات المستأجر بهذا الصدد مقيدة بأن يلتزم بالقواعد المعمول بها في إدخال هذه الأجهزة، فلا يتجاوز القدر الواجب لإدخالها، وألا يكون وضع هذه الأجهزة يلحق ضرر بالعين المؤجرة، أو يهدد سلامتها³، وليس للمؤجر الاعتراض على ذلك، إلا إذا أثبت أن وضع هذه الأجهزة يشكل ضرر على العين المؤجرة.⁴

وإذا تطلب الأمر تدخل المؤجر، جاز للمستأجر أن يطلب تدخله، كان يطلب تمتين الجدران وتقويتها لكي تتحمل تلك المعدات، وعلى المستأجر رد ما أنفقه المؤجر من مصاريف.⁵

¹ المادة(493)من القانون المدني الجزائري.

² ينظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج6، ص529، محمد قاسم، المرجع السابق، ص935، محمد ابن عابدين، المرجع السابق، ص127.

³ ينظر: رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص302.

⁴ ينظر: هلال شعوة، المرجع السابق، ص157.

⁵ ينظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج6، ص530، هلال شهوة، المرجع السابق، ص157، محمد قاسم، المرجع نفسه، ص936.

2-صلاحيات المستأجر في التزام بالمحافظة على العين.

نص المشرع الجزائري على انه: «يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وان يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي.

وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد، أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عاديا»¹.

يتبين من خلال نص أعلاه أن المشرع أعطى للمستأجر جملة من الصلاحيات التي تخوله للحفاظ على العين المؤجرة، والاعتناء بها، مثل ما يبذله الرجل العادي، وعليه الوفاء بالتزامه، ولو لم يتحقق الغرض من ذلك، فلو لحق العين تلف، أو هلاك فعليته إثبات أنه بذل من العناية ما يبذله الرجل العادي، لتنتفي عنه مسؤولية ذلك².

ومن أهم ما يدخل تحت حفظ العين المؤجرة، إجراء الترميمات التأجيرية، وإخطار المؤجر بكل ما يستدعي تدخله، وهذه الأمور جعلها المشرع من صلاحيات المستأجر التي يلتزم بالقيام بها.

أ-إجراء الترميمات التأجيرية:

نص المشرع الجزائري على أنه: «يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار والجارى بما العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك»³.

تعتبر الترميمات التأجيرية مما يدخل في العناية، والحفاظ على العين المؤجرة، إلا أن المشرع أورد النص المتعلق بها قبل النص على الحفاظ العين والاعتناء بها .

وعلى كل حال فالالتزام بإجراء الترميمات التأجيرية من قبل المستأجر هي تلك الترميمات البسيطة التي تنشأ من جراء الانتفاع المألوف بالعين المؤجرة، كإصلاح بلاط الأرضيات، أو أقفال الأبواب، وإصلاح زجاج النوافذ...الخ⁴.

¹ المادة(495)من القانون المدني الجزائري.

² ينظر:عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه،ج6،ص534،رمضان أبو السعود،المرجع السابق،ص307،ذيب عبد السلام،

المرجع السابق،ص4

³المادة(494)من القانون المدني الجزائري.

⁴ ينظر:سمير تناغو، المرجع السابق،ص241،محمد قاسم، المرجع السابق،ص945.

ويرجع في معرفة هذه الترميمات التأجيرية إلى العرف ما لم يكن هناك اتفاق بين المتعاقدين، وعند النزاع يفصل قاضي الموضوع في تحديدها¹.

ب- إخطار المؤجر بكل ما يستدعي تدخله:

نص المشرع الجزائري على أنه: «يجب على المستأجر أن يخبر، فوراً، المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كان تحتاج العين المؤجرة إلى ترميمات مستعجلة أو يظهر عيب فيها أو يقع اغتصاب عليها، أو يتعدى الغير بالتعرض، أو الإضرار بها»².

يتبين من نص أعلاه أن التزام المستأجر بإخطار المؤجر بكل أمر يستدعي تدخله يدخل ضمن صلاحية المستأجر، اتجاه التزامه بالمحافظة على العين المؤجرة من كل أمر يهدد سلامتها³، وقد أعطى المشرع أمثلة على ذلك كان تحتاج العين المؤجرة إلى إجراء ترميمات مستعجلة، أو يقع عليها اغتصاب، أو كل إخطار يهدد سلامة العين المؤجرة⁴.

إلا أن إسناد هذا الأمر إلى المستأجر يكون فقط بتوفر شرطين: «أولهما أن تكون العين المؤجرة في حفظ المستأجر بحيث لا يستطيع المؤجر أن يعلم بالخطر الذي يتهدد العين، وثانيها أن يعلم المستأجر، أو يستطيع أن يعلم بهذا الخطر»⁵.

ج- مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة.

نص المشرع الجزائري على أنه: «المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا اثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله، فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد كان كل واحد منهم مسؤولاً عن الحريق بالنسبة للجزء الذي يشغله بما فيهم المؤجر أن كان يسكن العقار إلا إذا اثبت إن الحريق بدا نشوبه في الجزء الذي يشغله احد المستأجرين فيكون وحده مسؤولاً عن الحريق»⁶

¹ ينظر: سمير تناغو، المرجع السابق، ص241.

² المادة(497)معدلة من القانون المدني الجزائري.

³ ينظر: سمير تناغو، المرجع السابق، ص238.

⁴ ينظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج6، ص537، سمير تناغو، المرجع نفسه، ص536.

⁵ عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه، ج6، ص536.

⁶ المادة(496)من القانون المدني الجزائري.

ألقى المشرع مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة إذ أن هذه المسؤولية ما هي إلا نتيجة عدم حفظه للعين المؤجرة وعنايته بها.

وعلى ضوء النص أعلاه فإن مسؤولية المستأجر عن العين المؤجرة، تكون في حالتين: في حالة يكون مستأجر واحد للعين المؤجرة، في هذه الحالة يكون المستأجر وحده مسؤول عن حريق العين المؤجرة؛ إلا إذا أثبت أنه لا يدل له في ذلك، وأنه بذل من العناية ما يبذله الرجل العادي¹.

أما في حالة تكون العين المؤجر مستأجر من قبل عدد من المستأجرين كان كل واحد منهم مسؤول في الجزء الذي يشغله، إلا إذا ثبت أن الحريق ظهر في جزء أحد المستأجرين فيكون وحده مسؤولاً عن الحريق²، «فتطبق عليه قواعد المسؤولية العقارية، والنص هنا مقصور على مستأجري العقار لأن تعدد المستأجرين لأجزاء مختلفة من العين المؤجرة لا يتأتى عادة إلا في العقار»³.

د- جزاء إخلال المستأجر بالتزام المحافظة على العين المؤجرة:

إذا أخل المستأجر بالتزام المحافظة على العين المؤجرة، ولحق العين المؤجر تلف، أو هلاك ولم يستطع المستأجر نفي مسؤولية ذلك عنه، جاز للمؤجر أن يطلب إصلاح العين المؤجرة، وإعادةها إلى أصلها إذا كان ذلك ممكن، وله فسخ العقد مع التعويض، إذا كان ما يستدعي ذلك⁴. أما إذا كان الإخلال بعدم إجراء الترميمات التأجيرية، حق للمؤجر أن يطالب، بإجرائها، أنه يفسخ الإيجار مع التعويض في كلتا الحالتين؛ إلا أن الفسخ يرجع إلى سلطة القاضي التقديرية⁵. أما إذا لحق العين المؤجرة حريق، ولم يستطع المستأجر نفي مسؤوليته العقدية عن هذا الحريق كان للمؤجر، أن يطالبه بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن الحريق، المتوقع حدوثها أثناء التعاقد، أما إذا ثبت خطأ أو غش المستأجر فهو مطالب بالتعويض عن جميع الأضرار المتوقعة وغير متوقعة⁶.

¹ ينظر: هلال شعوة، المرجع السابق، ص166.

² ينظر: مروان مركبي، المرجع السابق، ص274.

³ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج6، ص565.

⁴ ينظر: هلال شعوة، المرجع السابق، ص151، عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج6، ص546.

⁵ ينظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه، ج6، ص555، جمال عبد الرحمان، المرجع السابق، ص172، 171.

⁶ ينظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه، ج6، ص575، جمال عبد الرحمان، المرجع نفسه، ص172.

الفرع الثالث: التزام المستأجر برد العين المؤجرة:

يعد التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند نهاية العقد، هو الالتزام المقابل للالتزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة في بداية العقد، فعليه سيكون رد العين المؤجرة بنفس طريقة تسلمها.

أولاً: التزام المستأجر برفع يده على العين المؤجرة وردها.

نص المشرع الجزائري على انه: «يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عن انتهاء، مدة الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضاً باعتباره القيمة الإيجارية وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر»¹.

يتبين من النص أعلاه أن المستأجر ملزم برد العين المؤجرة²، وملحقات عند انتهاء مدة الإيجار دون نقص، ولا شيء آخر، ولو كانا أفضل إلا إذا قبله المؤجر³.

1- طريقة رد العين المؤجرة:

يلتزم المستأجر برفع يده على العين المؤجرة، وإخلاتها، بعد انقضاء الإجارة، وعليه أن يخطر المؤجر بأي وسيلة من شأنها أن تعلمه بذلك، بحيث يتمكن من حيازتها والتصرف فيها دون عائق⁴.

2- زمان رد العين المؤجرة:

يلزم المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار، فور انقضاء المدة، ما لم يكن للمستأجر الحق في الحبس، لاستيفاء ما يكون له من حقوق على المؤجر⁵.

3- مكان ونفقات رد العين المؤجرة:

يخضع مكان الرد ونفقاته إلى نفس أحكام تسليم العين المؤجرة، فتحديد مكان رد العين، يعود إلى ما اتفق عليه العاقدان، أو إلى العرف، أو طبيعة العين المؤجرة، أما نفقات الرد فأنها تقع على

¹ المادة (502) من القانون المدني الجزائري.

² ينظر: هلال شعوة، المرجع السابق، ص187، جمال عبد الرحمان، المرجع السابق، ص266.

³ ينظر: مروان لركي، المرجع السابق، ص282، جعفر الفضلي، المرجع السابق، ص257، أنور طلبة، المرجع السابق، ج8، ص89.

⁴ ينظر: محمد عابدين، المرجع نفسه، ص143.

⁵ ينظر: محمد قاسم، المرجع السابق، ص962، 963، جعفر الفضلي، المرجع السابق، ص257.

عائق المؤجر باعتباره، هو المدين بالرد، إلا إذا كان اتفاق أو عرف يعمل به ¹، لمزيد من التفصيل يرجى مراجعة مكان تسليم العين المؤجرة².

ثانياً: الحالة التي يجب أن ترد عليها العين المؤجرة

نص المشرع الجزائري على أنه: «يجب على المستأجر إن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها، ويحرر وجاهايا محضر أو بيان وصفي بذلك. إذا تم رد العين المؤجرة دون تحرير محضر أو دون بيان وصفها، يفترض في المؤجر أنه استردها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس .

المستأجر مسؤول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه»³ يتضح من النص أعلاه إن المستأجر ملزم برد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها، وعلى المستأجر تحرير محضر بحضور المؤجر يبين فيه حالة العين المؤجرة، وجرى ما كان فيها⁴.

وإذا رد المستأجر العين المؤجرة دون محضر، يفترض من المؤجر انه تسلمها سليمة، وعليه إثبات عكس ذلك إذا وجد في العين ضرر، وإذا اختلف المؤجر والمستأجر في حالة العين بأنها ردت على عكس ما تسلمها⁵ «فانه يحتكم في هذه الحالة إلى محضر المعاينة الذي حرر وقت التسليم، فان لم يكن هناك محضر، يقع عبء إثبات أن العين المؤجرة لم ترد كما تسلمها المستأجر في بداية العقد»⁶.

ثالثاً: جزاء إخلال المستأجر بالتزام رد العين المؤجرة:

إذا أخل المستأجر بالتزامه في رد العين المؤجرة، وقعت عليه جزاءات وهي:

1-التنفيذ العيني: يحق للمؤجر إجبار المستأجر برد العين المؤجرة ولو بالتهديد المالي⁷.

¹ هلال شعوة، المرجع السابق،ص192، مروان كركي، المرجع السابق،ص282.

² صفحة(24) من هذه المذكرة.

³ المادة(503)معدلة من القانون المدني الجزائري.

⁴ ينظر: ديب عبد السلام، المرجع السابق،ص168.

⁵ ينظر: هلال شعوة، المرجع السابق،ص187، جعفر الفضلي المرجع السابق،ص257.

⁶ هلال شعوة، المرجع نفسه،ص168.

⁷ ينظر: جمال عبد الرحمان، المرجع السابق،ص268.

2-التعويض: يحق للمؤجر أن يطلب التعويض عن الأضرار التي لحقت به بسبب التأخير أو الامتناع عن رد العين المؤجرة¹.

بعد التطرف إلى التزامات المستأجر في الفقه الإسلامي، والقانون المدني الجزائري نخلص إلى مقارنة بينهما فيما يكون فيه التشابه، والاختلاف.

1-دفع بدل الإيجار. بمقارنة هذه الجزئية، ذهب الفقه الإسلامي إلى أن المؤجر يمتلك الأجرة في مقابل تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وهذا فيه شبه مع القانون المدني الجزائري.

أما في ما يخص تملك المؤجر الأجرة فقد ذهب الفقه الإسلامي، إلى أن المؤجر لا يمتلك الأجرة بمجرد العقد، وهذا ما قال به المالكية والحنفية، في حين ذهب الشافعية، والحنابلة إلى أنه يمتلكها بمجرد العقد، إلا أنهم اختلفوا في تعجيلها وتأجيلها، واشترط ذلك بين المتعاقدين، وهذا فيه وجه من الشبه لما ذهب إليه القانون المدني الجزائري الذي جعل وقت تملك الأجرة يرجع إلى ما اتفق عليها المتعاقدين، إلا أن الفقه الإسلامي، فرق بين ما إذا كانت الأجرة مضمونة في الذمة أو معينة من ناحية تأجيلها أو تعجيلها، فهذه المسألة لم يأخذ بها القانون المدني الجزائري.

أما جنس الأجرة فإن الفقه الإسلامي جعل من الأجرة إما أن تكون نقوداً، أو شيء معيناً أو منفعة، وهذا فيه شبه مع القانون المدني الجزائري الذي أجاز أن تكون الأجرة نقداً أو مقدمة أي شيء آخر.

أما الضمانات التي أعطتها الفقه الإسلامي للمستأجر لاستيفاء الأجرة، حبس العين لاستيفاء الأجرة، ولا يمكن تطبيق هذا إلا إذا كانت الأجرة معجلة، وقد أعطى الفقه الإسلامي ضماناً آخر وهي الكفالة التي يضمن المؤجر بها الوفاء بالأجرة، ونجد وجه من الشبه مع القانون المدني الجزائري، الذي جعل للمؤجر من بين ضمانات الوفاء بالأجرة، وحبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة بحق الامتياز الذي أعطاه القانون للمؤجر، والحق بتوقيع الحجز التحفظي على هذه المنقولات، إلا أن هذا الضمانات لا يمكن تطبيقها، إلا إذا كانت العين المؤجرة عقاراً، أما الكفالة يمكن أن تكون ضماناً إذا كانت الإجارة على منقول أو عقار.

2-حدود وصلاحيات المستأجر في العين المؤجرة: بمقارنة الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري في هذه المسألة، هناك تشابه في الحدود التي يلتزم بها المستأجر في استعمال العين المؤجرة،

¹ ينظر: جعفر الفضلي المرجع السابق، ص259، أنور طلبية، المرجع السابق، ج8، ص89.

حيث أن المستأجر ملزم باستعمال العين المؤجرة، بحسب ما اشترط في العقد، وما اتفق عليه العقادان، أو باستعمالها بحسب العرف والعادة، وليس له أن يتجاوز ذلك.

ومن صلاحيات المستأجر التي ألقاها عليه الفقه الإسلامي هو الاعتناء بالعين المؤجرة والمحافظة عليها؛ لأن العين المؤجرة أمانة في يده فإذا تلفت بتقصيره، ضمن الأضرار والهلاك، إضافة إلى أن من صلاحيات المستأجر وضع كل ما يمكن الارتفاق به في العين المؤجرة بشرط أن يكون يراعي العرف والشرط في ذلك، وهذا فيه وجه من الشبه مع القانون المدني الجزائري الذي أعطى للمستأجر الحق في أن يضع بالعين المؤجرة من الأجهزة الحديثة التي يحتاج إليها، إلا أنه يجب عليه أن يراعي في وضعها القواعد المعمول بها في ذلك، وأن يكون وضعها لا يضر بالعين المؤجرة.

أما في ما يخص الترميمات التي تجري على العين المؤجرة وهي التي تدخل ضمن صلاحيات المستأجر للحفاظ على العين المؤجرة فإن الفقه الإسلامي جعل هذه الإصلاحات، والترميمات تقع على عاتق المؤجر، لأنه هو المالك للعين، وليس للمستأجر القيام بها ما لم يشترطها عليه المؤجر وتكون معلومة وقت الشرط وبحسب المستأجر ما أنفقه عليها من الأجرة.

بينما القانون المدني الجزائري جعل الترميمات التأجيلية ملقاة على عاتق المستأجر وهو ما اختلف فيه مع الفقه الإسلامي، حيث ألزم المستأجر بإصلاح كل ما لحق العين من ضرر بسبب استخدامه للعين المؤجرة، وليس له أن يعود على المؤجر بما أنفقه كما ذهب إليه الفقه الإسلامي في حال رمم المستأجر العين المؤجرة بإذن المؤجر.

3-رد العين المؤجرة: جعل الفقه الإسلامي رد العين المؤجرة من وظيفة المؤجر، وهذا فيه اختلاف مع القانون المدني الجزائري الذي جعل رد العين المؤجرة، ونفقات ذلك على المستأجر باعتباره هو المدين بذلك، بينما الفقه الإسلامي، جعل نفقات رد العين على المؤجر باعتباره هو الذي ينتفع بالقبض، وأن العين ملك له وهي باقية، بخلاف المنفعة.

أما فيما يخص إعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها فإن الفقه الإسلامي ألزم المستأجر بإقامة، وإزالة كل ما أحدثه بفعله كإزالة الأتربة، وتفريغ البالوعة، وهذا فيه وجه من الشبه مع القانون المدني الجزائري الذي ألزم المستأجر بأن يرجع العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها عند تسلمها.

خاتمة

الحمد لله الذي تتم به الصالحات.

بعد دراسة هذا الموضوع يمكن الوقوف على النتائج الآتية:

- 1_ يمثل عقد الإجارة في الفقه الإسلامي، والقانون المدني الجزائري، الانتفاع بالأعيان مع بقائها في ملك مؤجرها.
- 2_ يشترك الفقه الإسلامي، والقانون المدني الجزائري، بإلزام المؤجر، بتسليم العين المؤجرة؛ لأنه من مقتضيات تمكين المستأجر من الانتفاع.
- 3_ يشترك الفقه الإسلامي، والقانون المدني الجزائري، بإلزام المؤجر بضمان العيوب الخفية، والتعرض الصادر منه، أو من الغير إذا كان تعرض قانوني.
- 4_ يلتزم المؤجر بصيانة، وإصلاح العين المؤجرة، في الفقه الإسلامي، والقانون المدني الجزائري، إلا أن ما يتميز به الفقه الإسلامي، أنه لا يلزم المستأجر بهذه الإصلاحات، إلا إذا اشترطها عليه المؤجر، ومع أخذ ما نفقه على هذه الإصلاحات من الأجرة، بينما القانون المدني يلزم المستأجر بالترميمات التأجيرية.
- 5_ خضوع العاقدان إلى جزاءات جراء إخلالهما بالتزامهما فقد قرر الفقه الإسلامي فسخ العقد عند الإخلال بها، في حين ذهب القانون المدني إلى تق رير الفسخ، أو التنفيذ العيني أو إنقاص الأجرة.
- 6_ أعطى الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري الحرية للمتعاقدين في التوسيع، أو التقليل من التزامهما من خلال ما يتفقون عليه.
- 7_ العرف في التزامات المؤجر والمستأجر مسألة معتبرة في الفقه الإسلامي، والقانون المدني الجزائري إذ يعد مرجعاً للعاقدين عندما لا يكون هناك اتفاق، أو نص يقضي بينهما.
- 8- يلتزم المستأجر في الفقه الإسلامي، والقانون المدني الجزائري بدفع بدل الإيجار مع استعماله للعين المؤجرة بحسب الشرط أو الاتفاق.
- 9- يلتزم المستأجر في الفقه الإسلامي، والقانون المدني الجزائري برد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإجارة، إلا أن الفقه الإسلامي جعل تحمل نفقة الرد على المؤجر، بخلاف القانون المدني الذي جعل ذلك على المستأجر.

قائمة المصادر والمراجع

القرآن الكريم وتفسيره.

أ- القرآن الكريم براوية ورش.

ب- كتب التفسير.

- 1-الجامع لأحكام القرآن ، أبو عبد الله شمس الدين القرطبي، ت: أحمد البردوني أطفيش، دار الكتب المصرية القاهرة، ط2، 1384ه/1964م.
- 2-فتح القدير، محمد بن محمد بن علي الشوكاني، دار ابن كثير، دار الكلم الطيب، دمشق-بيروت، الطبعة الأولى، 1414ه.

كتب الأحاديث وشروحه

أ_ كتب الأحاديث.

- 3-صحيح البخاري، محمد بن إسماعيل أبو عبد الله البخاري، ت:محمد زهير ناصر، دار طوق النجاة، الطبعة الأولى، 1422ه.
 - 4-السنن الكبرى، أحمد بن الحسين أبو بكر البيهقي ، ت:محمد عبد القادر عطا، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، الطبعة الثالثة، 1424ه/2003م.
 - 5-مصنف في الأحاديث والأثر، أبوبكر بن أبي شيبة، ت:كمال يوسف الحدث، مكتبة الرشد-الرياض، الطبعة الأولى، 1409ه.
- ب- كتب شرح الأحاديث.
- 6-شرح صحيح البخاري، ابن بطال أبو الحسن عبد المالك، ت:أبوتيم ياسر بن إبراهيم، دار النشر مكتبة الوشد، السعودية-الرياض، الطبعة الثالثة، 1423ه/2003م.
 - 7-فتح الباري شرح صحيح البخاري ، أحمد ابن علي بن حجر العسقلاني، دار المعرفة، بيروت، دون طبعة 1379ه.

كتب المعاجم

- 8- تاج العروس، محمد بن محمد عبدالرزاق الزبيدي، ت: مجموعة محققين، دار الهداية، دون طبعة، وتاريخ نشر.
- 9- قطر المحيط، بطرس البستاني، طبع في بيروت، دون طبعة، 1869م.
- 10- لسان العرب، محمد بن مكرم بن علي أبو الفضل ابن منظور، دار صادر، بيروت، الطبعة الثالثة، 1414هـ.
- 11- المصباح المنير في غريب الشرح الكبير ،أحمد بن علي الفيومي، الحمودي أبو العباس، المكتبة العلمية بيروت، دون طبعة، وتاريخ نشر.

كتب الفقه

- 12- أحكام المعاملات الشرعية، دار الفكر العربي، القاهرة، دون طبعة، 1429هـ/2008م.
- 13- إختيار لتعليل المختار، عبد الله بن محمود البلحي، مجد الدين أبو الفضل، ت: محمد أبو دقيقة، دون طبعة، 1356هـ /1937م.
- 14- الإقناع في الفقه الشافعي، أبو الحسن علي بن محمد الماوردي، دون طبعة، وتاريخ نشر.
- 15- الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، علاء الدين المرادوي، دار إحياء التراث العربي، الطبعة الثانية، دون تاريخ نشر.
- 16- البحر الرائق شرح كتر الدقائق ، زين الدين بن محمد ابن نجيم، دار الكتب الإسلامي، طبعة الثانية، دون تاريخ نشر.
- 17- بداية المجتهد ونهاية المقتصد، محمد بن رشد القرطبي، دار الفكر للطباعة والنشر، بيروت - لبنان، طبعة جديدة، 1428هـ/1429هـ/2002م.
- 18- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، علاء الدين الكاساني، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، الطبعة الثانية، 1406هـ /1986م.

- 19- البيان في مذهب الإمام الشافعي ، أبو الحسين بن سالم العمراني، تـ: قاسم محمد النووي، دار المنهاج جدة، الطبعة الأولى، 1421هـ/2000م.
- 20- تاج الإكليل المختصر خليل، أحمد بن يوسف الغرناطي المواق، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، 1416هـ/1994م.
- 21- تبين الحقائق، شرح كتز الدقائق ، عثمان بن علي فخر الدين الزيلعي، المطبعة الكبرى الأميرية، بولاق-القاهرة، الطبعة الأولى، 1313هـ.
- 22- تحفة الفقهاء ، محمد أبو بكر علاء الدين السمر قندي دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، الطبعة الأولى، 1414هـ/1994م.
- 23- التعريفات، علي محمد الجرجاني تـ: جماعة من العلماء، نشر دار الكتب العلمية بيروت- لبنان، الطبعة الأولى، 1430هـ/1983م.
- 24- جواهر العقود ومعين القضاة والموقعين والشهود، شمس الدين أحمد المنهاجي الأسيوطي، تـ: مسعد عبد الحميد السعدي، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، الطبعة الأولى، 1417هـ/1996م.
- 25- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، بن أحمد بن عرفة الدسوقي، دار الفكر، بيروت، دون طبعة، وتاريخ نشر.
- 26- حاشيتا فيلوبي وعميرة شرح المحلي على المنهج، أحمد سلامة القيلوبي، أحمد البرلسي عميرة، دار الفكر، بيروت، دون طبعة 1415هـ/1995م.
- 27- الخاوي الكبير في الفقه مذهب الامام الشافعي ، أبو الحسن علي الماوردي، دار الكتب العلمية، بيروت- لبنان، الطبعة الأولى، 1419هـ/1999م .
- 28- درر الحكام في شرح مجلة الأحكام ، علي حيدر خواجه، تـ: فهمي الحسيني، دار الجبل، الطبعة الأولى، 1411هـ/1991م.

- 29- الفخيرة، أبو العباس شهاب الدين القرافي، محمد بوخبزة، دار العرب الإسلامي، بيروت- لبنان، الطبعة الأولى، 1994م.
- 30- رد المختار على الدر المختار، ابن عابدين محمد أمين، دار الفكر، دمشق-بيروت، الطبعة الثانية، 1412هـ/1992م.
- 31- روضة الطالبين وعمدة التقين، أبو زكريا بن شرف النووي تـ: زهير الشاويش، المكتب الإسلامي، بيروت-دمشق-عمان، الطبعة الثالثة، 1412هـ/1991م.
- 32- شرح مختصر خليل للخرشي، محمد عبد الله الخرشبي، دار الفكر للطباعة، بيروت، دون طبعة، وتاريخ نشر.
- 33- الفناوي الهندية، نظام الدين البلخي، دار الفكر، بيروت، الطبعة الثالثة، 1310م.
- 34- فقه السنة، سيد سابق، دار الكتاب العربي، بيروت-لبنان، الطبعة الثالثة، 1397هـ/1977م.
- 35- الفقه على المذاهب الأربعة، عبد الرحمن بن محمد عوض الجزيري، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، الطبعة الثانية، 1424هـ/2003م، ج3، ص592.
- 36- الفواكه الدواني على رسالة أبي زيد القيرواني، أحمد بن غانم شهاب الدين النفراوي، دار الفكر بيروت-لبنان، دون طبعة، 1415هـ/1995م.
- 37- الكافي في فقه الإمام أحمد، أبو محمد موفق الدين بن قدامة المقدسي، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، 1414هـ/1994م.
- 38- كشف القناع على متن الإقناع، منصور بن يونس بن إدريس البهوتي، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان دون طبعة، وتاريخ نشر.
- 39- كفاية الأخيار في حل غاية الاختصار، أبو بكر محمد بن حريز معلي الحسيني الحصري، تـ: عبد الحميد بلطجي، محمد وهي سليمان، دار الخير، دمشق، الطبعة الأولى، 1994م.

- 40-المبدع في شرح المقنع ، إبراهيم أبو محمد أبو المفلح برهان الدين، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، الطبعة الأولى، 1418هـ/1997م.
- 41-المبسوط في الفقه المالكي بالأدلة كتاب البيوع والمعاملات ، التواتي بن التواتي ، دار الوعي للنشر والتوزيع،الربيع الجزائر، الطبعة الأولى، 1430هـ/2009م.
- 42-المبسوط، محمد بن أحمد السرخسي، دار المعرفة، بيروت، دون طبعة، 1414هـ، 1993م.
- 43-مجلة الأحكام العدلية، علماء وفقهاء في الخلافة العثمانية، ت:نجيب هواويني، نشر نور محمد وآخرون، دون طبعة، وتاريخ نشر.
- 44-المجموع شرح المذهب ، أبو زكرياء محي الدين النووي ، دار الفكر ، دمشق-سوريا، دون طبعة، وتاريخ نشر.
- 45-المحط البرهاني في الفقه النعماني ، ابو المعالي بن مازة، ت:عبد الكريم سامي الجندي، دار الكتب العلمية بيروت-لبنان، دون طبعة، 1424هـ/2004م.
- 46-المدخل الفقهي العام مصطفى أحمد الزرقاء، دار القلم، دمشق، الطبعة الأولى، 1418هـ/1994م.
- 47-مدونة الفقه المالكي وأدلته الصادق الغرياني، مؤسسة الريان، الطبعة الأولى، 1423هـ/2002م.
- 48-المدونه الكبرى، مالك ابن أنس أبو عامر الاصبحي المدني، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، الطبعة الأولى، 1415هـ/1994م.
- 49-مطالب أولى النهي مع شرح غاية المنتهى ، مصطفى بن سعد الرحيباني، المكتب الإسلامي، الطبعة الثانية، 1417هـ/1994م.
- 50-المغني، بن قدامة المقدسي، ت: عبد بن عبد المنعم التركي، عبد الفتاح محمد الحلو، دار عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع- الرياض، الطبعة الأولى، 1417هـ/1998م.

51-المذهب في فقه الإمام الشافعي، أبو إسحاق الشيرازي، دار الكتب العلمية، بيروت- لبنان، 1417هـ/1994م

52-نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، شمس الدين محمد بن أبي العباس شهاب الدين الرملي، دار الفكر بيروت، طبعة أخيرة، 1404هـ/1984م.

53-الداية على مذهب الإمام أحمد، محفوظ ابن الحسن أبو الخطاب، ت:عبد اللطيف هميم، ماهر ياسين الفجل، مؤسسة غراس للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 1425 هـ/2004م.

كتب القواعد الفقهية

54-القواعد الفقهية مع الشرح الموجز، عزت عبید الدعاس، دار الترميزي للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 1385هـ/1965م

كتب القانون

55- الإيجار المدني، مجيد خلوفي، دار الحلزونية، دون طبعة 1993م/2012م.

56-أحكام النقص الواجبة التطبيق في العلاقة بين المؤجر والمستأجر في ظل القانون

لسنة 1996، محمد أحمد عابدين، دار الجامعة الجديدة للنشر، دون طبعة، 1996م.

57- أحكام قانون الإيجار، محمد حسين منصور، دار الجامعة الجديدة للنشر، دون طبعة،

وتاريخ نشر.

58-دعاوي عقد الإيجار، جمال الدين عبد الرحمان علي، مطبعة كلية علوم بني سويف، الطبعة

الثانية، 2003م.

59-شرح القانون المدني الجزائري التأمينات الشخصية والعينية، محمد صبري السعيدي دون

دار نشر، الطبعة الأولى، 1991م.

60-شرح قانون إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، سليمان مرقس، دار

الكتب القانونية، مصر، مكتبة صادر، بيروت- لبنان، الطبعة التاسعة، 1990م.

- 61- عقد الإيجار المدني ، ذيب عبد السلام، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى ، 2001 م.
- 62- عقد الإيجار، سمير تناغو، توزيع منشأة المعارف الإسكندرية، طبعة جديدة، 1997م/1998م.
- 63- العقود المسماة، البيع، المقايضة، الإيجار الوكالة ، مروان كركبي، دون دار نشر، الطبعة الثانية، 1993م.
- 64- العقود المسماة، عقد الإيجار ، رمضان أبو السعود، دار المطبوعات الجامعية، دون طبعة، 2003م.
- 65- القانون المدني الع قود المسماة، البيع. التأمين (الضمان). الإيجار، محمد حسن قاسم، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، دون طبعة، 2003 م.
- 66- المبادئ العامة للقانون المدني الجزائري، محفوظ لشعب، ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزية، بن عكنون-الجزائر، الطبعة الرابعة، 2007م، ص150.

- 67-المطول في شرح القانون المدني، أنور طلبة، المكتب الجامعي الحديث،الازريرطة-الإسكندرية،الطبعة الأولى،2004م.
- 68-الوجيز في العقود المدنية،البيع،والإيجار،المقاولة، جعفر الفضلي، دار الثقافة للنشر والتوزيع،عمان،الأردن الطبعة الثالثة،1435هـ/2014م.
- 69-الوجيز في شرح عقد الإجارة في القانون المدني ، هلال شعوة، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 1431هـ/2010م.
- 70-الوجيز في عقد الإيجار ، عصام أنو سليم، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية،دون طبعة،2000م.
- 72-الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، عبد الرزاق السنهوري، دار إحياء التراث العربي، بيروت-لبنان،دون طبعة، وتاريخ نشر.

كتب القانون المقارن

- 73-الكامل في شرح القانون المدني دراسة مقارن ، موريس نحلة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت-لبنان،دون طبعة، 2007م.

أوامر قانونية

- 74-الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 معدل ومتمم بقانون قم 05-10 المؤرخ في 2005/07/20 المتضمن القانون المدني الجزائري، في الجريدة الرسمية، عدد 44، الصادرة بتاريخ 2005/07/26م.
- 75-الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 متضمن القانون المدني، في الجريدة الرسمية، عدد52، الصادر بتاريخ 1975/09/26م.
- 76-الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 معدل ومتمم بقانون 05_07 المؤرخ في 2007/05/13 المتضمن القانون المدني الجزائري الصادر في المجلة الرسمية، عدد 31، الصادرة بتاريخ 2007/05/13م.

الرسائل العلمية

77- التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات ، زروقي خديجة، مذكرة لنيل درجة الماجستير في قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة وهران الجزائر، 2012م/2013م.

78- عقد التأجير التمويلي وتطبيقاته المعاصرة ، حنان كمال الدين جمال ضبان، دراسة مقارنة، رسالة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة الماجستير في الفقه المقارن، من كلية الشريعة والقانون، في الجامعة الإسلامية غزة، 1436هـ/2015م.

فهرس الآيات والأحاديث

فهارس الآيات

الصفحة	رقمها	طرف الآية	السورة
01	01	يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ	المائدة
13	26	قَالَتِ إِحْدَاهُمَا يَأْتِيكِ إِسْتِجْرَةٌ	القصص
14	06	فَإِنَّ أَرْضَكُمْ لَكُمْ بِئَاتَوْهِنَّ أَجُورَهُنَّ	الطلاق

فهرس الأحاديث

الصفحة	طرف الحديث	الرقم
14	ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة.....	1
44	فمن استأجر أجير.....	2
43	المسلمون عند شروطهم	3
14	واستأجر الرسول صلى الله عليه وسلم الله عليه وأبو بكر رجلا من بني الدليل هادياً خريئاً.....	4

فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات

الصفحة	الموضوع
ج-ا	مقدمة
المبحث الأول: مفهوم عقد الإجارة، أركانها، مشروعيتها	
01	المطلب الأول: مفهوم عقد الإجارة
01	الفرع الأول: تعرف عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري
01	أولاً: تعريف عقد الإجارة في اللغة
01	1- العقد في اللغة
01	2- الإجارة في اللغة
01	ثانياً: تعريف عقد الإجارة في الاصطلاح
01	1- تعريف عقد الإجارة في اصطلاح الفقه الإسلامي
01	أ-العقد في الاصطلاح الفقهي
01	ب- عقد الإجارة في الفقه الإسلامي
02	2 - تعريف عقد الإجارة في اصطلاح القانون المدني الجزائري
04	أ- العقد في الاصطلاح القانوني
04	ب-عقد الإجارة في القانون المدني الجزائري.
05	الفرع الثاني: خصائص عقد الإجارة في الفقه الإسلامي و القانون المدني الجزائري.
05	أولاً : خصائص عقد الإجارة في الفقه الإسلامي
06	ثانياً: خصائص عقد الإجارة في القانون المدني الجزائري.
08	الفرع الثالث : أنواع عقد الإجارة في الفقه الإسلامي و القانون المدني الجزائري
08	أولاً: أنواع عقد الإجارة في الفقه الإسلامي
08	1_ عقد الإجارة الواردة على منافع الأعيان
08	2_ عقد الإجارة الواردة على منافع الأعمال
08	ثانياً : أنواع عقد الإجارة في القانون المدني الجزائري

09	1_ تأجير الأشياء المادية
09	2_ تأجير الأشياء المعنوية
09	المطلب الثاني: أركان عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري
09	الفرع الأول: أركان عقد الإجارة في الفقه الإسلامي
09	أولاً : أركان الإجارة عند الجمهور
09	1_ العاقدان
10	2_ الصيغة
10	3_ المنفعة
10	4_ الأجر.
10	ثانياً: أركان عقد الإجارة عند الحنفية
11	الفرع الثاني : أركان عقد الإجارة في القانون المدني الجزائري
11	أولاً : ركن التراضي في عقد الإجارة
12	ثانياً : المحل
12	ثالثاً : السبب في عقد الإيجار
12	رابعاً : الكتابة
13	المطلب الرابع: مشروعية عقد الإجارة
13	الفرع الأول: مشروعية عقد الإجارة في الفقه الإسلامي
13	أولاً: الكتاب
14	ثانياً: من السنة
15	ثالثاً: الإجماع
15	رابعاً: المعقول.
15	الفرع الثاني : مشروعية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري
	المبحث الثاني: التزامات المؤجر في الفقه الإسلامي و القانون المدني الجزائري
17	المطلب الأول : التزامات المؤجر في الفقه الإسلامي

17	الفرع الأول : صفة تسليم العين المؤجرة في الفقه الإسلامي
18	الفرع الثاني : التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة في الفقه الإسلامي
19	الفرع الثالث : الضمانات المنوطة بالمؤجر في الفقه الإسلامي
19	أولاً: ضمان غضب العين
19	أ_ غضب العين من غير المؤجر
20	ب_ غضب العين من المؤجر
20	ثانياً: ضمان العيوب الخفية في العين المؤجرة
21	المطلب الثاني : التزامات المؤجر في القانون المدني الجزائري
21	الفرع الأول : التزامات المؤجر بتسليم العين المؤجرة في القانون المدني الجزائري.
23	أولاً: كيفية تسليم العين المؤجرة
23	1_ التسليم الفعلي للعين المؤجرة
24	2_ التسليم الحكمي للعين المؤجرة
24	ثانياً: زمان ومكان تسليم العين المؤجرة في القانون المدني الجزائري
24	1- زمان التسليم
24	2- مكان التسليم
25	3_ نفقات التسليم
25	رابعاً: جزاء عدم التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة
25	1_ حالة عدم تسليم العين المؤجرة
26	2_ حالة تسليم العين المؤجرة معيبة
27	الفرع الثاني : التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة في القانون المدني الجزائري
27	أولاً: ترميمات ضرورية لحفظ العين
27	ثانياً: الترميمات الضرورية للانتفاع
28	ثالثاً: الترميمات التأجيرية
31	رابعاً: جزاء إخلال المؤجر بالتزام صيانة العين المؤجرة

31	الفرع الثالث : الضمانات المنوطة بالمؤجر في القانون المدني الجزائري
32	أولاً : ضمان التعرض
32	1- ضمان التعرض الشخصي.
32	أ_ ضمان التعرض المادي
32	ب_ ضمان التعرض القانوني
33	ج_ جزاء الإخلال بالتزام المؤجر للتعرض الشخصي
34	2_ التزام المؤجر بضمان التعرض الصادر من الغير
35	أ- مزاحمة المستأجر من طرف مستأجرين آخرين في العين المؤجرة
35	ب_ التعرض الصادر من سلطة إدارية
36	ج_ جزاء إخلال المؤجر بالتزام ضمان التعرض الصادر من الغير
37	ثانياً : ضمان العيوب الخفية
38	أولاً: جزاء عدم ضمان العيوب الخفية في العين المؤجرة
39	1_ أن يطلب التنفيذ العيني
39	2_ إنقاص الأجرة
39	3_ فسخ العقد
39	4_ التعويض
	المبحث الثالث: التزامات المستأجر في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري
43	المطلب الأول: التزامات المستأجر في الفقه الإسلامي
43	أولاً: التزام المستأجر بدفع الأجرة
43	1- وقت تملك الأجرة
44	2- معرفة جنس الأجرة
45	3- ضمانات الوفاء بالأجرة
45	أ_ حبس المعقود عليه (العين المؤجرة)
45	ب_ جواز الكفالة للوفاء بالأجرة

46	4-:اختلاف العاقدان في قدر الأجرة
46	الفرع الثاني: حدود وصلاحيات المستأجر في استعمال العين المؤجرة
46	أولاً: حدود المستأجر في استعمال العين المؤجرة
46	1_ استعمال العين المؤجرة بحسب الشرط
47	2_ استعمال العين المؤجرة بحسب العرف
47	3_ جزاء عدم استعمال العين بحسب الشرط أو العرف
48	ثانياً: صلاحيات المستأجر في العين المؤجرة
48	1_ صلاحية المستأجر فيما يضعه في العين المؤجرة
48	2_ صلاحيات المستأجر في الاعتناء بالعين المؤجرة
48	أ_ التزام المستأجر بالمحافظة والاعتناء بالعين المؤجرة
49	ب_ جزاء إخلال المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة
49	ج_ ترميم العين المؤجرة وإصلاحها
50	الفرع الثالث: التزام المؤجر برد العين المؤجرة
50	أولاً: التزام المؤجر برفع يده عن العين المؤجرة وردها
50	1_ التزام المستأجر برفع يده عن العين المؤجرة
50	2_ التزام المستأجر برد العين المؤجرة
50	ثانياً: التزام المستأجر بإقامة ما أحدث بفعله في العين المؤجرة
51	المطلب الثاني: التزامات المستأجر في القانون المدني الجزائري
51	الفرع الأول: التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار في القانون المدني الجزائري
52	أولاً: أحكام الالتزام بدفع بدل الإيجار
52	1_ أركان بدل الإيجار
53	2_ زمان ومكان الوفاء ببدل الإيجار
53	أ_ زمان الوفاء ببدل الإيجار
53	ب_ مكان الوفاء ببدل الإيجار

53	3_ نفقات دفع بدل الإيجار
54	4_ إثبات بدل الإيجار وتقادمه
54	أ_ إثبات بدل الإيجار
54	ب_ تقادم بدل الإيجار
54	ثانياً: إخلال المستأجر بالتزام الوفاء ببديل الإيجار
54	ثالثاً: ضمانات المؤجر لاستفاء بدل الإيجار
55	1_ حق الامتياز
55	2_ حق الحبس
56	3_ حق الحجز التحفظي
56	4_ الكفالة
57	الفرع الثاني: حدود وصلاحيات المستأجر في العين المؤجرة في القانون المدني الجزائري
57	أولاً: حدود المستأجر في استعماله للعين المؤجرة
57	1_ استعمال العين المؤجرة على حسب الاتفاق
57	2_ استعمال العين حسب ما أعدت له
58	3_ جزاء تجاوز المستأجر حدوده في استعمال العين المؤجرة
58	ثانياً : صلاحيات المستأجر في العين المؤجرة
58	1- صلاحيات المستأجر فيما يحدث في العين المؤجرة وما لا يحدثه
58	أ- التزام المستأجر بما لا يجوز له أن يحدثه في العين المؤجرة
60	ب- ما يجوز للمستأجر استحداثه في العين المؤجرة
61	2- صلاحيات المستأجر في التزام بالمحافظة على العين
61	أ- إجراء الترميمات التأجيرية
62	ب- إخطار المؤجر بكل ما يستدعي تدخله
62	ج- مسؤولية إلا المستأجر على طريق العين المؤجرة

63	د-جزاء إخلال المستأجر بالتزام المحافظة على العين المؤجرة
64	الفرع الثالث:التزام المستأجر برد العين المؤجرة
64	أولاً:التزام المستأجر برفع يده على العين المؤجرة وردها
64	1-طريقة رد العين المؤجرة
64	2- زمان رد العين المؤجرة
64	3-مكان ونفقات رد العين المؤجرة
65	ثانيا:الحالة التي يجب أن ترد عليها العين المؤجرة
65	ثالثا:جزاء إخلال المستأجر بالتزام رد العين المؤجرة
65	1-التنفيذ العيني
66	2-التعويض
69	الخاتمة
71	قائمة المصادر والمراجع
80	فهرس الآيات والأحاديث
82	فهرس الموضوعات