جامعة 20 اوت 1955- سكيكدة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

العنوان

إلتزامات المستأجر في عقد الإيجار التجاري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص : قانون أعمال

من تقديم الطالب(ة) :

منال كعباش

تحت إشراف الدكتور(ة) :

د. فضيلة يسعد

لجنة المناقشة

1/ د. الضيف كيفاجي..... رئيسا

2/ د. فضيلة يسعد ..... مشرفا و مقررا

3/ أ. محمد لمين مناجلي ..... مناقشا

دورة جوان 2018

شـكر و عـرفـان

بمناسبة إنجاز هذا العمل المتواضع أتقدم بالشكر إلى كل من شجعني و أخذ بيدي لمواصلة هذا الدرب.

و أخص بالشكر

الأستاذة الفاضلة الدكتورة يسعد فضيلة التي لم تبخل عليها بالتوجيه و النصائح و تسديد الخطى

و إلى أعضاء لجنة المناقشة لتحملهم عناء قراءة هذه المذكرة و قبول مناقشتها دون أن أنسى موظفي مكتبة كلية الحقوق و عمال الإدارة.

الإهـداء

أهدي هذا العمل إلى الوالدة الكريمة التي سارت معي

طوال مساري الدراسي و إلى زوجي وليد و أهله

و إخوتي و أخواتي و أولادهم و زوج أختي أنيس

و إلى كل صديقاتي سارة ، سناء ، منى ، شهرزاد،

لميس.

قـائـمة المخـتصرات

ج : جزء

ق م ج : القانون المدني الجزائري

ق ت ج : القانون التجاري الجزائري

ص : الصفحة

ع : العدد

ط : الطبعة

م ق : المجلة القضائية

ف : الفقرة

المقدمة

يعد عقد الإيجار التجاري من العقود الشائعة الإستعمال في المجتمع، وهو من أكثر العقود تداولا نتيجة لظروف المجتمع التي تؤدي بصاحب العقار المعد للإستغلال التجاري تأجيره لغيره الذي يكون هو الآخر بحاجة لذلك العقار لممارسة نشاطه التجاري.

إن المشرع الجزائري لم ينص على أي تعريف يتعلق بعقد الإيجار التجاري، و إنما اكتفى بتنظيم أحكامه في القانون المدني، حيث عرفت المادة 467 من ق م عقد الإيجار بأنه: " عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم ".

إضافة إلى الأحكام العامة، نجد أن المشرع خصص له الباب الثاني من الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 الذي يتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم تحت عنوان " الإيجارات التجارية " في المواد من 169 إلى 202.

بما أن عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين وفقا للتعريف السابق، فإن حق المستأجر في الإنتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا كاملا و هذا ما يقابله مجموعة من الإلتزامات التي تقع على عاتقه، مما يترتب عن هذا العقد أن يصبح المستأجر حائز للعين حيازة شرعية تمكنه من تحقيق الإنتفاع الذي يصبو إليه، و لأجل بلوغ ذلك يلتزم بالالتزامات التي فرضت عليه بقوة القانون ألا وهي إلتزامه بدفع بدل الإيجار، إذ لا يمكن تصور وجود عقد الإيجار بدون الوفاء به. وقد نظم المشرع هذا الالتزام في المواد من 190 و ما بعدها من ق ت المتضمنة كيفية تقدير بدل الإيجار و أهم إجراءاته، و في حالة عدم تسديده يعد مخلا بإلتزاماته، إضافة إلى ذلك فعند نهاية عقد الإيجار يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة و كذا جميع ملحقاتها للمؤجر سواء سلمت له عند الإيجار أو أنشأت بعد ذلك و العين في يده.

كما تقع على عاتقه أيضا إلتزامات تتعلق بالعين المؤجرة طوال مدة الإيجار، فإنه من جهة يلتزم باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له من تخصيص متفق عليه، و عدم إحداث أية تغييرات بالعين المؤجرة بدون إذن من المؤجر، و من جهة أخرى يجب عليه أن يلتزم بالمحافظة على العين المؤجرة و بأن يبذل من العناية ما يبذله الرجل العادي.

إن بحثي هذا يستمد أهميته من أهمية الموضوعات الجديرة بالبحث، فهو يعد من قبيل الموضوعات التي تثير الجدل و المناقشات في الحياة العملية، بحيث تكتسي أهمية نظرية و عملية من خلال دراسة ما نص عليه المشرع الجزائري من التزامات تقع على عاتق المستأجر و كذا تحديد أهم الضوابط التي تكفل استقرارها، إضافة إلى تحليل النصوص الواردة في هذا الشأن و إزالة الغموض التي قد يعتريها، كما نبين أيضا أهم الحلول الودية لكل طرفي عقد الإيجار التجاري و ذلك دون اللجوء إلى القضاء إذا لم يستلزم ذلك.

و من هنا كان هذا البحث بداية انطلاق لمعرفة هذا الموضوع.

إن الهدف من إجراء هذا البحث هو الوقوف على إبراز أهم الالتزامات التي تقع على المستأجر، و محاولة تبسيطها و تسهيلها على الباحثين، و كذا التعرف على أهم النقائص التي تطرأ على هذه الالتزامات.

لذلك ارتأينا من خلال هذا العرض طرح الإشكالية الآتية:

- ما مدى فعالية التزامات المستأجر في المحافظة على القاعدة التجارية؟

إن طبيعة الموضوع هي التي تحدد طبيعة المنهج المتبع، و لأن موضوع الدراسة يرتكز أساسا على وصف و تحليل المعلومات و النصوص القانونية، كان المنهجين التحليلي والوصفي هما المتبعان، و لأن أيضا طبيعة الموضوع تفرض المقارنة بينه و بين التشريعات الأخرى الصادرة في هذا الخصوص، و ذلك من حين لآخر فقد كان لزاما أن نستأنس بالمنهج المقارن.

و للإلمام بجميع جوانب الموضوع، و الإجابة عن الإشكالية تم تقسيمه إلى فصلين:

الفصل الأول : الإلتزامات الخاصة للمستأجر في عقد الإيجار التجاري.

المبحث الأول : إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار.

المبحث الثاني : إلتزام المستأجر برد العين المؤجرة.

الفصل الثاني : الإلتزامات العامة للمستأجر في عقد الإيجار التجاري.

المبحث الأول : إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة.

المبحث الثاني : إلتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة.

الفصـــل الأول

الإلتزامات الخاصة للمستأجر في عقد الإيجار التجاري

الفصل الأول

الإلتزامات الخاصة للمستأجر في عقد الإيجار التجاري

إن المشرع الجزائري لم يدرج أي تعريف لعقد الإيجار التجاري، بل اكتفى بتنظيم أحكامه العامة في ق. م.ج، في المواد من 467 حتى 507 مكرر 1، و أحكامه الخاصة في ق. ت في المواد من 169 حتى 202.

و قد عرفه البعض بأنه ذلك العقد الذي يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة ، و ذلك من أجل الاستغلال التجاري لمدة معينة أو غير محددة مقابل أجرة يتفق عليها [1].

حسب هذا التعريف فإن المستأجر يعد طرف من أطراف عقد الإيجار التجاري الذي فرض عليه بقوة القانون، عدة التزامات التي يجب أن يتحملها بمجرد إبرام العقد.

هذا ما يدعونا إلى التطرق للإلتزام الرئيسي و الأساسي ، الذي يقع على عاتقه أثناء قيام العقد ألا وهو دفع بدل الإيجار مقابل حق الإنتفاع بالعين المؤجرة و ذلك في (المبحث الأول)، ثم إلتزامه برد العين المؤجرة عند نهاية عقد الإيجار التجاري في (المبحث الثاني).

1- أنظر : جنادي جيلالي ، الإيجارات التجارية في ق. ت، الطبعة الأولى، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص44 .

المبحث الأول

إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار

إن دفع بدل الإيجار يعتبر الركيزة الأساسية لقيام المستأجر بالتزاماته القانونية، إذ يجب عليه أن يدفع بدل الإيجار مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة، و إلا صنف العقد المبرم ضمن عقود التبرع كعارية الإستعمال[1].

واستنادا على ما تقدم، سنحاول التطرق إلى كيفية تقدير بدل الإيجار في (المطلب الأول) ثم إعادة النظر و عدم تسديد بدل الإيجار في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تقدير بدل الإيجار

إن أغلب عقود الإيجار التجارية يحدد فيها المتعاقدين مبلغ الإيجار[2]، كون أن بدل الإيجار يدفع مسبقا لمدة سنة، حسب العرف التجاري في بعض المناطق بالجزائر[3]، فإذا حصل نزاع حول مقدار بدل الإيجار، كهروب بعض المؤجرين من دفع الضريبة العقارية التي يتم التصريح بأن مبلغ الإيجار أقل بكثير من المبلغ الذي يدفع، كذلك أيضا في حالة ما إذا لم يحدد المبلغ أصلا و سكتا عنه الأطراف، فالعقد يكون صحيحا و لكن يتكفل القاضي بتحديد مبلغ الإيجار[4].

1- عرفت المادة 538 من القانون المدني العارية الإستعمال بأنه ذلك "العقد الذي يلتزم بمقتضاه المعير أن يسلم المستعير شيئا غير قابل للإستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين على أن يرده بعد الإستعمال.".

2- أنظر : بوذراع بلقاسم، الوجيز في القانون التجاري-الأعمال التجارية، التجار، المحل التجاري-الإيجارات التجارية- البيع، الرهن الحيازي و إيجار التسيير، مطبعة الرياض، حي الحياة سيدي مبروك الأعلى، قسنطينة 2004، ص161.

3- أنظر : جنادي جيلالي ، المرجع السابق، ص44 .

4- أنظر : بوذراع بلقاسم، مرجع سابق، ص161.

فقد عالج القانون التجاري أجرة المحال التجارية في المواد من 190 و ما بعدها، فتكلم عن الأسس التي يتم عليها تقدير بدل الإيجار و عن إجراءاته، و بناءا على ذلك سنتطرق إلى كيفية تقدير بدل الإيجار الأصلي من خلال (الفرع الأول) ، و كذا إجراءات تقدير بدل الإيجار في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

كيفية تقدير بدل الإيجار الأصلي

الأصل أن يحدد المتعاقدان مقدار الأجرة، فلهما الحرية في ذلك، فيمكن أن يحددانها بمبلغ معين و ذلك بدفع أقساط متساوية كل مدة معينة، وعندها يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار في المواعيد دون زيادة أو نقصان[1]، حيث تنص الفقرة الأولى من المادة 498 من ق.م على أنه: " يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببدل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة".

فإذا لم يتفق الأطراف على مقدار بدل الإيجار، أو كيفية تقديره أو تعذر إثباته، فإن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على ذلك و لكن بالرجوع لنص المادة 190 من ق.ت نجده قد بين كيفية تقديره، التي نصت على ما يلي : " يجب أن يطابق مبلغ بدل الإيجار الذي يراد تجديده أو إعادة النظر فيه، القيمة الإيجارية العادية.

و يمكن تحديد هذه القيمة على الخصوص على أساس ما يلي:

1- أنظر: فضيل نادية ، النظام القانوني للمحل التجاري، المحل التجاري و العمليات الواردة عليه، ج الأول و الثاني، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر،2011، ص180.

- المساحة الكاملة الحقيقية المخصصة لاستقبال الجمهور أو للإستغلال ، مع الأخذ بعين الإعتبار، من جهة، قدم و تجهيزا المحلات الموضوعة تحت تصرف المستغل من طرف المالك، و من جهة أخرى، طبيعة و تخصيص هذه المحلات
و ملحقاتها و مرافقها، كما يجوز الأخذ بعين الإعتبار مساحة المطلات المفتوحة على الطريق بالنسبة لمساحة المحل الكاملة.
- المساحة الكاملة و الحقيقية للمحلات الملحقة و المخصصة احتماليا لسكن المستغل أو تابعيه.
- العناصر التجارية أو الصناعية مع الأخذ بعين الإعتبار من جهة، أهمية المدينة أو الحي أو الشارع أو المكان، و من جهة أخرى، طبيعة الإستغلال و التسهيلات المتوفرة للقيام به، كما تؤخذ بعين الإعتبار التكاليف المفروضة على المستأجر."

من خلال ما تقدم يمكن القول بأن المشرع الجزائري قد بين أسس تقدير بدل الإيجار و ذلك في حالة عدم تحديد مقداره ضمن نصوص العقد[1]، أو في حالة عدم حصول اتفاق على كيفية تقديره، أو حصل نزاع في مبلغه و تعذر إثباته[2]، كأن يدعي المؤجر أن مقدار بدل الإيجار هو: 10.000.00 دينار جزائري، بينما المستأجر يدعي أن المقدار هو 1000.00 دينار جزائري، دون أن يقدم أحدهما دليل لتعزيز ادعاءاته[3].

1- أنظر : جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص46.
2- أنظر : بوذراع بلقاسم ، المرجع السابق، ص162 .
3- أنظر : جنادي جيلالي، مرجع سابق، ص46.

الفرع الثـاني

إجراءات تقدير بدل الإيجـار

إن إجراءات تقدير بدل الإيجار تكون أمام المحكمة و ذلك برفع دعوى قضائية أمام القسم التجاري من طرف أحد الطرفين، و ذلك بخصوص تحديد مقدار بدل الإيجار عند إبرام العقد (خاصة في العقود الكتابية)، أو في حالة عدم حصول اتفاق على كيفية تقديره أو حصول نزاع بين طرفين عند حلول أجل تسديده ، و تعذر إثبات مقداره[1].

كأن يرفع المؤجر دعوى يلتمس فيها إلزام المستأجر بدفع بدل الإيجار على أساس مقدار معين[2].

و بخصوص ذلك يطرح النقاش بين الطرفين حول هذا المقدار؟

إن القاضي في الحالة التي يكون تقدير بدل الإيجار مقترن بأسس فنية متعلقة بالقيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة، لاسيما المساحة الكاملة الحقيقية المخصصة لاستقبال الجمهور أو للإستغلال، و قدم تجهيز المحل، و طبيعة و ملحقاتها و مرافقها المبينة في المادة 190 من ق.ت السالفة الذكر، فإنه يستوجب حتما تعيين خبير مختص في الميدان الذي يعتمد على كل الأسس الفنية التي جاءت بها المادة، و يودع تقرير الخبرة بكتابة ضبط المحكمة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ استلام إشعار العلم بتعيينه[3].

1- أنظر : جنادي جلالي، المرجع السابق، ص46.

2- أنظر : بوذراع بلقاسم، المرجع السابق، ص162.

3- أنظر : الفقي محمد السيد، العقود التجارية، ط الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011 ص149.

أما في حالة إعادة السير في الدعوى من طرف الذي يهمه الاستعجال حول ملاءمة الخبرة المنجزة مع الأسس الفنية المنصوص عليها في نص المادة 190 من ق ت فالقاضي هنا بحسب اقتناعه بجدية الخبرة في تقدير بدل الإيجار، فإنه يعتمدها و يفصل بإلزام المستأجر بدفع بدل الإيجار الجديد المقدر ابتداءا من تاريخ بداية العقد[1].

حيث قضت المحكمة العليا في هذا الصدد بأن " مضمون هذا الوجه المتمثل في مخالفة المادة 190 من ق ت لكون الخبرة المؤسس عليها الحكم و القرار المنتقد اعتمدت على موقع المحل و مقارنته بالمحلات المماثلة لتحديد الإيجار.

إن هذا الوجه غير مؤسس لكون قضاة الموضوع قد أسندوا على الخبرة محل انتقاء لطاعن مبين في أسباب الحكم و القرار بأنها مستوفية العناصر المطلوبة بالمادة 190 من ق.ت ، لذلك فالوجه غير مؤسس ينبغي رفض الطعن "[2].

و في حالة صدور الحكم بتحديد بدل الإيجار و صار العمل بموجبه، فإنه لا يجوز تقديم طلب إعادة النظر إلا بعد مرور ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ الشروع في الإستغلال من طرف المستأجر، أو من تاريخ بدء الإيجار المجدد[3]، و ذلك طبقا لنص المادة 193 من ق.ت.ج.

1- أنظر : جنادي جلالي، المرجع السابق، ص47.

2- أنظر : المحكمة العليا، المجلة القضائية، الإجتهاد القضائي للغرفة التجارية و البحرية، رقم القرار 1 0 8 7 9 2 ع خاص، 1993 ص13.

3- أنظر : جنادي جلالي ، مرجع سابق، ص48.

المطلب الثانـي

إعادة النظر و عدم تسديد بدل الإيجار

طبقا لما ورد في نص المادة 190 من ق.ت السالفة الذكر " يجب أن يطابق مبلغ بدل الإيجار الذي يراد تجديده أو إعادة النظر فيه، القيمة الإيجارية العادية.... ".

و عليه فمن المقرر قانونا عند إعادة النظر في بدل الإيجار، يجب أن يطابق مبلغ الإيجار الذي يراد تجديده القيمة العادية، كما أن المستأجر أثناء استغلاله للعين المؤجرة قد لا يقوم بدفع بدل الإيجار المفروض عليه، و بالتالي يعد مخلا لإلتزاماته.

و منه نتعرض لإعادة النظر في بدل الإيجار في (الفرع الأول) هذا من جهة و من جهة أخرى لعدم تسديد بدل الإيجار في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

إعادة النظر في بدل الإيجار

إن أحكام المادة 192 المعدلة من ق.ت، تجيز إعادة النظر في بدل إيجار العمارات أو المحلات مجددا كان أم لا، و ذلك بناءا على طلب من أحد الأطراف سواء كان بطلب المؤجر من أجل الزيادة في بدل الإيجار، أو بطلب من المستأجر من التخفيض منه بعد مرور كل ثلاث سنوات ابتداءا من اليوم الذي يطبق فيه بدل الإيجار الجديد[1].

و عليه يقدم طلب إعادة النظر في تحديد بدل الإيجار بطلب كتابي (عقد غير قضائي[2] أو برسالة موصى عليها)، حيث يعلن فيه صاحبه عن رغبته في إعادة النظر مع اقتراحه لمقدار بدل الإيجار الجديد[3].

1- أنظر : الفقي محمد السيد، المرجع السابق، ص149.

2- أنظر : تعريف العقد الغير قضائي هو ذلك العقد الذي يتم تحريره من قبل شخص غير المحضر القضائي أو يتم تحريره من قبل محضر قضائي خارج دائرة اختصاصه.

3- أنظر : بوذراع بلقاسم، المرجع السابق، ص163.

و في حالة عدم حصول اتفاق بين الطرفين خلال الثلاثة أشهر التالية، يرفع الطلب من الطرف الذي يهمه الاستعجال لدى الجهة القضائية المختصة، و يفصل في النزاع طبقا لنص المادتين 195 و 196 من ق. ت.ج. وعلى الخبير أن يقوم بإيداع تقريره لدى كتابة ضبط المحكمة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ استلامه نسخة من الحكم بتعيينه ممهورة بالصيغة التنفيذية[1]. كما يجوز لرئيس المحكمة أن يعين بعد انقضاء هذه المهلة، خبيرا جديدا خلفا للخبير المتخلف و ذلك بناءا على طلب من الطرف الذي يهمه الإستعجال[2] حيث قضت المحكمة العليا في هذا الصدد على ما يلي: " أن الطاعنة تتمسك بمخالفة المادتين 190، 193 من القانون التجاري فالأولى تتعلق بتحديد القيمة الإيجارة العادية و الثانية تنص على كيفية تحديد طلب سعر الإيجار. حيث أن المادة 193 من ق.ت تنص " لا يجوز تقديم طلب إعادة النظر إلا بعد ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ الشروع في الإستغلال من طرف المستأجر أو من تاريخ بدأ الإيجار المجدد و حيث بالرجوع إلى أسباب القرار المطعون فيه، نجد قضاة الموضوع أجابوا عن الدفع المثار من طرف الطاعنة كما أنهم بنوا قرارهم على حكم و أن المدة تفوق ثلاث سنوات هذا من جهة و من جهة أخرى فإن تقدير الإيجار الجديد يخضع للسلطة التقديرية خاصة و أن قضاءهم جاء مسببا بما فيه الكفاية الأمر الذي يترتب عليه رفض الطعن"[3]

أما في حالة إعادة النظر في تقدير بدل الإيجار، فإنه يستحق إبتداءا من يوم الطلب إلا إذا اتفق الطرفان قبل رفع الدعوى أو أثناءها على تاريخ محدد يسري ابتداءا من العمل ببدل الإيجار الجديد[4].

1- أنظر : جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص49.
2- أنظر : المرجع نفسه، ص49.
3- أنظر : المحكمة العليا، المجلة القضائية، رقم القرار 7 6 3 6 2 6 ع الثاني ، 1990، ص 90
4- أنظر : الفقي محمد السيد، المرجع السابق، ص150.

كما يتعين على المستأجر طيلة مدة الدعوى الإستمرار في تسديد بدل الإيجار المستحق حسب بدل الإيجار القديم إلى غاية صدور الحكم النهائي، إلا أنه يمكن عند الإقتضاء أن يأمر القاضي بصفة مؤقتة تجديد بدل الإيجار، و ذلك طبقا لنص المادة 196 من ق.ت و في حالة عدم حصول اتفاق بين الطرفين بعد صدور الحكم في مهلة شهر من تاريخ تبليغه، يعتبر الحكم المتضمن تجديد بدل الإيجار بمثابة عقد إيجار[1].

الفرع الثاني

عدم تسديد بدل الإيجار

إن المشرع التجاري في مادته 191 اعتبر " كل اشتراط مدرج في الإيجار ينص على الفسخ بقوة القانون في حالة عدم دفع بدل الإيجار في الإستحقاقات المتفق عليها، لا ينتج أثره إلا بعد مرور شهر واحد من الإخطار بالدفع الذي يبقى بدون نتيجة.

و يجب أن يشار في هذا الإخطار إلى هذه المهلة..... ".

ما يمكن استنتاجه من نص المادة، أن المؤجر ملزم بتوجيه إنذار للمستأجر، و ذلك في حالة عدم دفعه لبدل الإيجار المستحق عليه، كما أنه لا يجوز للمؤجر أن يفسخ عقد الإيجار لعدم دفع بدل الإيجار إلا بعد فوات شهر من تاريخ الإنذار[2]، والذي يجب أن يشار فيه إلى المهلة التي يفسخ العقد بعد إنتهائها إذا لم يتم السداد[3].

حيث قضت المحكمة العليا الجزائرية في هذا الصدد: " يعاب على القرار المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون من حيث أنه اعتمد فقط على أمر بالدفع لمتأخرات الإيجار و الذي تم تبليغه إلى شخص غير مؤهل ليأمر بطرد الطاعنة، و حيث أنه بالفعل

1- أنظر : جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص51.

2- أنظر : بوذراع بلقاسم، المرجع السابق، ص164.

3- أنظر : الفقي محمد السيد، المرجع السابق، ص150.

و كما يستخلص من قراءة القرار المطعون فيه في صفحته الثالثة، أن طرد الطاعنة تم الأمر به بسبب عدم تسديد الإيجار على إثر الأمر بالدفع المؤرخ في 1983/02/12 وهذا تطبيق للشروط الواردة في العقد. و إن القرار قد أمر بطرد الطاعنة دون تعويض عن الإخلاء لعدم تسديد الإيجار من دون:

1-إتباع الإجراءات الواردة في نص المادة 177 من ق. ت وهي القيام بمعاينة تثبت بواسطة عقد غير قضائي عدم تسديد متأخرات الإيجار و توجيه إعذار من أجل تسديد متأخرات الإيجار المذكورة في أجل شهر ابتداء من تاريخ تبليغ الإعذار المذكور و معاينة بواسطة عقد غير قضائي آخر عدم تسديد هذه الإيجارات.

2- و من دون أن يقدم حكما يعاين فيه عدم تسديد الإيجار تطبيقا للمادة 191 من ق. ت، و بناء على ذلك فإن المجلس القضائي لما اكتفى بالأمر بالدفع بدلا و عوضا عن أحد الإجراءين المذكورين أعلاه، فإنه أخطأ في تطبيق القانون و يتعين بالتالي نقضه من هذا الجانب. "[1]

كما أن الفقرة الأخيرة من المادة 191 من ق. ت ، قد أوردت استثناءات عن القواعد العامة في الالتزامات، و تتمثل في ما إذا تحقق بالمستأجر حالة إعسار الشيء الذي جعله يتأخر عن دفع بدل الإيجار طبقا لأحكام المادة 281 من ق م، و تمكن المستأجرمن إثبات حالة الإعسار أمام القاضي[2].

1- أنظر : المحكمة العليا، المجلة القضائية رقم القرار 7 3 8 9 0 1، ع الثاني، 1995، ص125.

2- أنظر : جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص54.

كما قد يكون بالعقد نص يقضي بقبول الوفاء الجزئي لبدل الإيجار، طبقا لما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 277 من ق. م [1]، ففي هذه الحالة يجوز للقاضي نظرا لمركز المستأجر المدين في مثل هذه الظروف، أن يعطي آجالا ملائمة كمهلة يستطيع المستأجر بعدها سداد بدل الإيجار، و يوقف من خلالها أعمال شروط الفسخ بسبب عدم دفع بدل الإيجار في الموعد المتفق عليه[2]، ما لم يكن قد سبق الإعلان بالفسخ، أو صدر به حكم قضائي حائز قوة الأمر المقضي به. أما في حالة قيام المستأجر بدفع بدل الإيجار في المهلة القضائية الممنوحة له، و ذلك طبقا للشروط التي حددها القاضي، فلا يكون للشرط الفاسخ بسبب عدم دفع بدل الإيجار أي أثر لزوال سببه[3].

1- أنظر: المادة 277 من ق. م.ج التي تنص على أنه :" لا يجوز المدين الدائن على قبول وفاء جزئي لحقه ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك، فإذا كان الدين متنازعا في جزء منه و قبل الدائن استيفاء الجزء المعترف به، فليس للمدين رفض الوفاء بهذا الجزء. ".

2- أنظر: جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص54.

3- أنظر: الفقي محمد السيد، المرجع السابق، ص151.

المبحث الثاني

إلتزام المستأجر برد العين المؤجرة

يعد عقد الإيجار من العقود الزمنية ذات الطابع المؤقت، فالزمن ركن أساسي في العقد إذ يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة إلى المؤجر عند نهاية مدة الإيجار[1] فبمجرد انتهائها ينتهي حق المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة[2].

حيث يعد هذا الإلتزام من مقتضيات عقد الإيجار الأساسية، إذ لا يمكن الإتفاق على إعفاء المستأجر منه[3]، و لا يقتصر الإلتزام برد العين المؤجرة فحسب بل يمتد ليشمل أيضا جميع ملحقاتها، سواء ما سُلم منها أثناء إبرام العقد، أو ما نشأ عنه لاحقا أثناء فترة الإنتفاع[4].

لذا سنحاول من خلال هذا المبحث تسليط الضوء حول مضمون الإلتزام برد العين المؤجرة و ذلك في (المطلب الأول)، بالإضافة إلى المصروفات التي قام المستأجر بإنفاقها على العين المؤجرة في (المطلب الثاني).

1- أنظر: جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص40.

2- أنظر: العبيدي علي هادي، العقود المسماة، البيع و الإيجار و قانون المالكين و المستأجرين وفق آخر التعديلات مع التطبيقات لمحكمة التميز، ط الرابعة، دار الثقافة و النشر والتوزيع ، 2010، ص320.

3- أنظر: قاسم محمد حسن، القانون المدني – العقود المسماة، البيع، التأمين(الضمان)- الإيجار، دراسة مقارنة منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007، ص961.

4- أنظر: سيار عز الدين، التزامات طرفي عقد الإيجار وفقا للقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014، ص112.

المطلب الأول

مضمون الإلتزام برد العين المؤجرة

طبقا للقاعدة العامة فإن المستأجر ملزم برد العين المؤجرة عند نهاية عقد الإيجار و هذا ما يقابله حق المؤجر باسترجاع العين المؤجرة في القانون التجاري إذ لا يكون ملزما بتوجيه التنبيه بالإخلاء إلى المستأجر و دون إلزامه بدفع أي تعويض طبقا للفقرة الثانية من نص المادة 187 مكرر التي تنص على " .... يلزم المستأجر بمغادرة الأمكنة المستأجرة بانتهاء الأجل المحدد في العقد دون الحاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلاء و دون الحق في الحصول على تعويض الإستحقاق المنصوص عليه في هذا القانون، ما لم يشترط الأطراف خلاف ذلك " و عليه يعتبر حق المؤجر باسترجاع العين المؤجرة بند جوهري في عقد الإيجار التجاري، و الإتفاق على خلاف ذلك أمر مستبعد في العقود الزمنية[1].

لذلك ارتأينا إلى التقسيم إلى فرعين، يتناول (الفرع الأول) نطاق الإلتزام بالرد أما (الفرع الثاني) فيخص مخالفة الإلتزام برد العين المؤجرة من قبل المستأجر.

الفـرع الأول

نـطاق الإلتزام بالـرد

يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة و ملحقاتها التي تسلمها في الزمان و المكان المعينان لذلك، كما أنه ملزم بردها في الحالة التي كانت عليها وقت إبرام العقد، و هذا ما يفرض علينا ضرورة التطرق إلى محل الإلتزام بالرد من جهة، و من جهة أخرى إلى ضرورة التعرض إلى كيفية تنفيذ الإلتزام بالرد.

1- أنظر: جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص40.

أولا : محل الإلتزام بالرد

تنص المادة 502 من ق. م.ج على: " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإيجارية للعين و باعتبار ما لحق المؤجر من ضرر ".

ما يمكن استنتاجه من خلال نص المادة أنه يجب على المستأجر أن يرد إلى المؤجر كل ما تسلمه بمقتضى عقد الإيجار[1]، و لا يملك أن يرد شيئا آخر بدلا عنه حتى و لو كانت قيمتها أعلى إلا برضاء المؤجر[2]، و ذلك طبقا لنص المادة 276 من القانون المدني الجزائري[3].

كما يلتزم المستأجر برد ملحقات العين، سواء كانت هذه الملحقات قد سلمت له عند الإيجار أو كانت قد نشأت بعد ذلك و العين في يده[4].

وفي حالة وقوع نزاع بين المستأجر و المؤجر حول ماهية العين المؤجرة، فإن على المؤجر يقع عبء إثبات ماهية العين و ملحقاتها، و يرجع في ذلك إلى محضر الجرد إذا كان قد حرر عند بداية الإيجار، و عليه تطبق في هذا الشأن القواعد العامة في الإثبات طبقا لنص المادة 30 من ق ت التي تنص على:

" يثبت كل عقد تجاري:

1- أنظر: قاسم محمد حسن، المرجع السابق، ص962.

2- أنظر: العبودي عباس، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع و الإيجار- دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية،ط الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2009، ص303.

3- أنظر: المادة 276 من ق م ج التي تنص على مايلي: " الشيء المستحق أصلا هو الذي يكون به الوفاء، فلا يجبر الدائن على قبول شيء غيره و لو كان هذا الشيء مساويا له في القيمة أو كانت له قيمة أعلى ".

4- أنظر: قاسم محمد حسن، مرجع سابق، ص962.

1- بسندات رسمية.
2- بسندات عرفية.
3- بفاتورة مقبولة.
4- بالرسائل.
5- بدفاتر الطرفين.
6- بالإثبات بالبينة أو بأية وسيلة أخرى إذا رأت المحكمة وجوب قبولها ".

كما تنص المادة 503 المعدلة من ق م ج" يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها و يحرر وجاهيا محضرا أو بيان وصفي لذلك.

إذا تم رد العين المؤجرة دون تحرير محضر أو دون بيان وصفها، يفترض في المؤجر أنه استردها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس ".

و ما يمكن استنتاجه من نص المادة، أن المستأجر يلتزم برد العين المؤجرة و ملحقاتها بالحالة التي تسلمها عليها، فإذا كان المتعاقدان قد أثبتا حالة العين المؤجرة عند تسليمها في محضر جرد أو في العقد ذاته، فيجب على المستأجر هنا أن يرد العين بنفس الحالة المثبتة في المحضر أو العقد[1].

فإذا لم يوجد محضر جرد أو بيان لأوصاف العين في العقد ذاته، فقد افترض المشرع الجزائري أن المستأجر تسلم العين في حالة حسنة، لأنه لو كان قد تسلمها في حالة غير حسنة لأثبت ذلك عند تحرير العقد، فإذا هو أهمل تحمل وحده نتيجة إهماله، و مع ذلك ينبغي أن يثبت أن حالة العين لم تكن حسنة وقت استلامها، فالقرينة التي أقامها المشرع تقبل إثبات العكس بكل طرق الإثبات، لأن المسألة تتعلق بواقعة مادية[2]، و المستأجر يسأل عن هلاك العين أو تلفها إلا إذا أثبت أن ذلك راجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه[3].

1- أنظر: قاسم محمد حسن، المرجع السابق، ص965.
2- أنظر: تناغو سمير، عقد الإيجار، ط جديدة، منشأة المعارف جلال حزى و شركاه، الإسكندرية، مصر 2008، ص ص202-203.
3- أنظر: طلبة أنور، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 1999، ص406.

ثانيا : تنفيذ الالتزام بالرد

يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار، و ذلك بانقضاء مدته[1] أما لو انقضى الإيجار قبل انتهاء مدته لأي سبب من الأسباب وجب الرد فورا[2] ما لم يكن له الحق في حبس العين لاستيفاء ما يكون له من حقوق من قبل المؤجر بسبب العين المؤجرة، كما لو أنفق على العين مصروفات ضرورية أو نافعة و لم يستوفها بعد من المؤجر، و ذلك طبقا للمواد 123، 200 من ق م ج[3].

أما فيما يخص مكان الرد، فلا يوجد نص قانوني يعالج هذه المسألة و لهذا فإن مكان الرد يحدد بما تم الاتفاق عليه بين الطرفين، فإذا لم يوجد اتفاق يحدد هذا المكان، بمقتضى العرف أو بمقتضى القواعد العامة.

وعليه إذا كانت العين المؤجرة عقارا، وجب رده في مكان العقار و هذا بديهي[4]، أما إذا كانت منقولا معينا بالذات و كان وجوده معينا بالذات و كان مكان وجوده معينا في عقد الإيجار وجب رده في هذا المكان[5].

1- أنظر: قاسم محمد حسن، المرجع السابق، ص962.

2- أنظر: عصام أنور سليم، عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، أمام كلية الحقوق الإسكندرية، 2007، ص421.

3- أنظر: المواد123 و 200 من ق.م.ج.

4- أنظر: عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص422.

5- أنظر: السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص610.

فإذا لم يكن قد عين مكان وجوده في عقد الإيجار فالمفروض أن رد العين المؤجرة يكون في المكان الذي سلمت فيه للمستأجر، و ربما كان الشيء المؤجر منقولا معين بنوعه – أي منقولا مثليا– و هذا نادر، ففي هذه الحالة فإن الرد يكون في موطن المستأجر أو في مركز أعماله، إذا كان الإيجار يتعلق بهذه الأعمال[1].

كما أن الطريقة التي يحصل بها رد العين المؤجرة تشبه طريقة تسليمه[2]، فقد يكون الرد فعليا و ذلك عندما توضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر و عدم وجود عائق يمنعه من استلامه، بحيث تنتقل حيازة العين ماديا أو فعليا من يد المستأجر إلى المؤجر أو يتخلى المستأجر عن العين و يعلم المؤجر بذلك، و واقعة الرد هي واقعة مادية يستطيع المستأجر أن يثبتها بجميع طرق الإثبات كشهادة الشهود و القرائن، و إما يكون الرد حكميا أو معنويا فيكون المستأجر موفيا بإلتزامه بالرد، بالرغم من عدم انتقال العين إلى المستأجر كأن تنتهي مدة الإيجار و تبقى العين تحت يد المستأجر بصفة وديع أو مستعير و ليس بصفة مستأجر[3].

1– أنظر: عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص422.

2– أنظر: العبيدي علي هادي، المرجع السابق، ص321.

3– أنظر: العبودي عباس، المرجع السابق، ص ص303–304.

الفرع الثاني

جزاء إخلال المستأجر بالإلتزام

يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة إلى المؤجر و ذلك طبقا لما ورد في نص المادة 502 من ق. م، وإلا اعتبر مخلا بإلتزاماته القانونية، غير أن هذا الإخلال للإلتزام قد يكون إما بسبب نقص في العين المؤجرة، أو أن تكون في حالة أسوأ من الحالة التي تسلمها بها أو قد يتأخر في ردها، بل و قد يمتنع عن ردها أصلا، و في جميع الأحوال يكون المستأجر مسؤول، و منه يحق للمؤجر أن يطالب بالتنفيذ العيني الجبري طبقا للقواعد العامة أو يطالب بالتعويض عن أي ضرر أصابه بسبب ذلك، أما الفسخ فلا محل له هنا[1].

أولا: التنفيذ العيني

إذا انتهى الإيجار و لم يقم المستأجر برد العين المؤجرة كلها أو بعض ملحقاتها كان للمؤجر أن يجبر على تنفيذ ذلك عينا، إذا كان التنفيذ العيني ممكنا[2]. و للمؤجر في سبيل ذلك أن يرجع على المستأجر بدعوى يستمدها من عقد الإيجار- يطلق عليها في العمل دعوى الإخلاء، وهي دعوى شخصية، يرفعها بصفته مؤجرا يطالب فيها بتنفيذ إلتزام المستأجر برد العين[3]، و يجوز للمؤجر في هذه الحالة اللجوء إلى القضاء الإستعجالي لطلب إخلاء العين و طرد المستأجر، لأن وضع يد المستأجر هنا يعد بلا مسوغ، أي بمثابة الغاصب، و بالتالي يجوز إخراجه قهرا بدعوى مستعجلة، إذا لم تكن هناك شبهة أو نزاع جدي فيما يتعلق بإنتهاء الإيجار[4].

1- أنظر: عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص426.
2- أنظر: تناغو سمير، المرجع السابق، ص204.
3- أنظر: قاسم محمد حسن، المرجع السابق، ص967.
4- أنظر: عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص427.

كما أن للمؤجر دعوى أخرى تثبت له إذا كان مالكا للعين أو كان له عليها حق عيني آخر كحق الإنتفاع والرهن الحيازي، وهذه هي دعوى الإستحقاق (دعوى العينية) بحيث ترفع هذه الدعوى أمام المحكمة التي يقع في دائرتها العقار[1].

فإذا حدث و ادعى المستأجر بعد انتهاء مدة الإيجار أن له حقا في البقاء في العين المؤجرة مستندا في ذلك إلى صفة أخرى غير صفته كمستأجر، كان من حق المؤجر أن يلجأ إلى رفع دعوى الحيازة على أساس أن المستأجر ليس سوى حائز عرضي، و أن الحيازة القانونية هي للمؤجر، و أن بقاء المستأجر في العين يعد اعتداء على حيازة المؤجر[2].

و لكن يوجد بدل هذا الجزاء، جزاء آخر خاص بإيجار المنقولات، فإن المستأجر إذا لم يرد المنقول الذي تسلمه بمقتضى عقد الإيجار في ميعاده المحدد للرد، جاز للمؤجر أن يحرك ضده الدعوى الجنائية باعتباره مرتكبا لجريمة التبديد المعاقب عليها قانونا[3].

ثانيا: التعويض

إذا أخل المستأجر بالتزامه برد العين سواء كان ذلك بعدم ردها أصلا، أو بالتأخر في ردها أو بردها ناقصة أو تالفة أو هالكة، أو بردها في غير المكان الذي يجب فيه الرد، أو بعدم استيفاء ما يجب للرد من إجراءات، كان للمؤجر أن يطلب تعويضا عما أصابه من الضرر بسبب عدم قيام المستأجر بإلتزامه على الوجه الذي يتطلبه القانون[4]، إلا إذا استطاع أن يثبت أن المانع من الرد يرجع إلى سبب أجنبي، ما عدا في حالة الهلاك أو التلف حيث يكفي أن يثبت المستأجر أنه بدل عناية الرجل العادي، فإنه يدفع بذلك مسؤوليته عن هلاك العين أو تلفها[5] و ذلك طبقا للفقرة الثالثة من المادة 503 من ق م

1- أنظر: قاسم محمد حسن، المرجع السابق، ص967.
2- أنظر : المرجع نفسه، ص967.
3- أنظر: السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص613.
4- أنظر: المرجع نفسه، ص611.
5- أنظر: تناغو سمير، المرجع السابق، ص204.

التي تنص على: " المستأجر مسؤول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه ".

كما يكون المستأجر مخلا بالتزامه برد العين المؤجرة إذا تأخر في رد العين دون حق، فيكون في هذه الحالة ملزما بتعويض المؤجر عن هذا التأخير[1].

و هذا ما جاء في نص المادة 502 من ق.م سالفة الذكر، و عليه فإن التعويض يحتسب طبقا للقيمة الإيجارية للعين عند نهاية الإيجار، لا الأجرة المتفق عليها.

و يتكون التعويض عن التأخر في رد العين من أجرة المثل عن المدة التي تأخر فيها المستأجر عن رد العين و كذلك من التعويض الإضافي عما عسى أن يكون قد أصاب المؤجر من ضرر جراء التأخير[2].

1- أنظر: قاسم محمد حسن، المرجع السابق، ص968.

2- أنظر: السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص612.

المطلب الـثـاني

المصروفات التي أنفقها المستأجر على العين المؤجرة

عند رد العين المؤجرة، قد لا يسلمها المستأجر بالحالة التي عليها بل بحالة أحسن من تلك التي تسلمها، و قد يرجع ذلك أن المستأجر أنفق على العين مصروفات سواء كانت ضرورية أو كمالية أو نافعة[1]، لذا سوف نحاول التطرق إلى المصروفات الضرورية و الكمالية معا و ذلك في (الفرع الأول)، ثم المصروفات النافعة في (الفرع الثاني).

الفـرع الأول

المصروفات الضرورية و الكمالية

المصروفات الضرورية هي تلك المصروفات التي ينفقها المستأجر، بحيث تكون لازمة للمحافظة على العين من هلاك أو تلف[2]، كنفقات الإصلاح العاجل لحوائط المنزل لمنع سقوطه، أو نفقات إصلاح الآلة لمنع احتراقها.

إذ تنص المادة 839 في فقرتها الأولى من ق.م على ما يلي: "على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يدفع إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات اللازمة ".

يتضح من خلال نص المادة، أنه يحق للمستأجر أن يرجع بهذه المصروفات على المؤجر المالك للعين المؤجرة سواء كان قد أنفقها المستأجر بموافقته أو بغير موافقته[3].
إن المادتين 480 و 497 المعدلتين من ق.م تضمنتا شرطين تسمح للمستأجر بإنفاق

1- أنظر: عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص430.
2- أنظر: تناغو سمير، المرجع السابق، ص255.
3- أنظر: عصام أنور سليم ، مرجع سابق، ص431.

المصاريف الضرورية على حساب المؤجر، يتمثل هذين الشرطين في إعذار المؤجر بإنفاق المصروفات الضرورية بموجب محضر غير قضائي من جهة، و من جهة أخرى أن تكون الترميمات التي ينفق في سبيلها هذه المصروفات مستعجلة.

و عليه فإذا تحقق هذين الشرطين و لم يدفع المؤجر قيمة ما أنفقه المستأجر، جاز لهذا الأخير أن يطالب بها عند انتهاء الإيجار شريطة أن لا تدخل ضمن الترميمات التأجيرية[1] طبقا لنص المادة 200 من ق م، فإنه يجوز للمستأجر أن يحبس العين المؤجرة حتى يستوفي ما أنفقه[2].

أما فيما يتعلق بالمصروفات الكمالية فهي تلك التي ينفقها المستأجر من أجل زخرفة العين و تزيينها، كزخرفة أسقف الغرف و تكسية الحيطان بالورق أو تلوينها[3]، حيث تنص الفقرة الثالثة من نص المادة 839 من ق.م على أنه : " ....و إذا كانت المصروفات الكمالية فليس للحائز أن يطالب بشيء منها غير أنه يجوز له أن يزيل ما أحدثه من المنشآت بشرط أن يرد الشيء بحالته الأولى إلا إذا اختار المالك أن يستبقيها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم ".

و ما يمكن استنتاجه من خلال نص المادة أن المؤجر لا يلتزم بالمصروفات الكمالية و إنما المستأجر هو الذي يقوم بها إذا شاء ذلك، و يجوز له عند رد العين المؤجرة أن يقوم بإزالة ما استحدثه في العين شريطة أن لا يؤدي ذلك إلى أضرار بها، و للمؤجر أن يمنعه من نزعها إذا أراد أن يستبقيها مقابل دفع قيمتها، و إذا لم ينتزعها المستأجر و لم يمنعه المؤجر من نزعها، فلا يجوز للمستأجر أن يطالب بشيء من قيمتها[4].

1- أنظر: سيار عز الدين، المرجع السابق، ص125.
2- أنظر: تناغو سمير، المرجع السابق، ص255.
3- أنظر: السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص615.
4- أنظر: تناغو سمير، مرجع سابق، ص256.

الفـرع الثـاني

المصروفات النـافعـة

المصروفات النافعة هي تلك المصروفات التي ينفقها المستأجر على العين المؤجرة من أجل تحسينها، أو رفع من قيمتها و الزيادة في منفعتها، وهي ليست ضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك[1]. قد تنفق هذه المصروفات على الترميمات التأجيرية اللازمة للعين والمستأجر ملزم بإجرائها و بالتالي لا يرجع بشيء مما صرفه في هذا الشأن على المؤجر[2].

كما قد تكون هذه المصروفات التي ينفقها المستأجر على الترميمات الضرورية للإنتفاع بالعين، بحيث يحق للمستأجر القيام بها و الرجوع على المؤجر بما أنفق إذا توفرت شروط معينة[3]، وذلك وفقا لما تقتضيه الفقرة الثانية من المادة 480 المعدلة من ق م التي تنص على: " إذا كانت الترميمات مستعجلة، جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذهاعلى حساب المعني بها ".

كما قد تكون هذه المصروفات أوجد بها المستأجر في العين المؤجرة بناء أو غرسا أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد في قيمة العقار[4]، و هذا ما جاءت به المادة 492 المعدلة من ق م التي تنص على: " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر.

إذا أحدث المستأجر تغيير في العين المؤجرة يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها و يعوض الضرر عند الإقتضاء.

1- أنظر: العبيدي علي هادي، المرجع السابق، ص325.

2- أنظر: السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص616.

3- أنظر: العبيدي علي هادي، مرجع سابق، ص326.

4- أنظر: السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص616.

و إذا أحدث المستأجر بإذن المؤجر تغييرات في العين المؤجرة، زادت قيمتها، وجب على المؤجر عند انتهاء الإيجار، أن يرد للمستأجر المصاريف التي أنفقها أو قيمة ما زاد في العين المؤجرة، ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك ".

و ما يمكن استخلاصه من نص المادة، أن المشرع الجزائري قد فرق بين حالتين:

تتمثل الحالة الأولى قيام المستأجر بالتحسينات دون علم المؤجر، و عليه يجوز لهذا الأخير أن يطلب من المستأجر إزالة هذه التحسينات و أن يطالبه بالتعويض عن الضرر الذي أصاب العين من جراء الإزالة[1].

أما الحالة الثانية فتتمثل في قيام المستأجر بهذه التحسينات بعلم المؤجر ودون معارضته ففي هذه الحالة لا يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر إزالة هذه التحسينات و يلتزم في نفس الوقت أن يرد للمستأجر ما أنفقه، أو أن يدفع ما زاد في قيمة العقار بسبب هذه التحسينات ما لم يوجد اتفاق بخلاف ذلك[2]، و ذلك طبقا لنص المادة 784 من ق.م التي تنص على: " إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضا صاحبها فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر إذا اقتض الحال ذلك، أو أن يطالب استيفاءها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم، أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها.

و يجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كل ذلك لا يلحق بالأرض ضررا إلا إذا اختار صاحب الأرض استيفاءها طبقا لأحكام الفقرة السابقة ".

1- أنظر: تناغو سمير، المرجع السابق، ص257.

2- أنظر: المرجع نفسه، ص256.

خلاصة الفصل الأول

يتضح مما سبق، أن المشرع الجزائري ألزم على المستأجر بأن يدفع بدل الإيجار مقابل تمكينه من الإنتفاع بالعين المؤجرة، إذ لم يحدد القانون طريقة معينة لدفع بدل الإيجار لذا يدفع بالطريقة التي اتفقا الأطراف عليها، سواء كان نقدا أو بواسطة شيك أو غير ذلك أما مقدار بدل الإيجار فقد نصت عليه المواد من 190 إلى 193 من ق. ت.ج التي بينت من خلالها مقدار الإيجار و إعادة النظر فيه في حالة عدم تحديده أصلا ضمن بنود العقد أو في حالة عدم حصول اتفاق على كيفية تقدير مقداره أو في حالة حصول نزاع حول مقدار بدل الإيجار، و تعذر إثباته من الأطراف حيث ترفع إجراءات تقديره أمام القسم التجاري من قبل أحد أطراف عقد الإيجار التجاري.

و يعتبر عدم دفع المستأجر لبدل الإيجار إخلالا لالتزاماته، لذا يجب على المؤجر أن يقوم بإخطار المستأجر بالدفع و إلا فسخ العقد بقوة القانون. كما يلتزم المستأجر عند نهاية عقد الإيجار التجاري مباشرة برد العين المؤجرة إلى المؤجر، و لابد أن يعيد نفس العين التي سلمت له عند إبرام العقد، فلا يجوز أن يرد بدلها شيئا آخر دون رضا المؤجر و كذلك يرد أيضا كل ما تسلمه من ملحقات العين.

و في حالة وقوع نزاع بين المستأجر و المؤجر حول رد العين المؤجرة أو ملحقاتها يجب الرجوع إلى محضر الجرد و إن كان حرر عند نهاية عقد الإيجار، و في حالة عدم وجود المحضر و ادعى المؤجر أن العين المؤجرة ليست كما كانت عليها عند التسليم، فإنه يقع عليه عبء إثباتها بكافة طرف الإثبات.

كما قد يحدث و أن يقوم المستأجر بدفع مصروفات على العين المؤجرة سواء كانت ضرورية من أجل حفظ و صيانة العين من الهلاك أو التلف، أو مصروفات غير ضرورية و ذلك لتزيين العين أو تحسينها و زيادة من قيمتها.

الفصـــل الثـاني

الإلتزامات العامة للمستأجر في عقد الإيجار التجاري

الفصل الثاني

الإلتزامات العامة للمستأجر في عقد الإيجار التجاري

إن هدف المستأجر من وراء إبرام عقد الإيجار هو تمكينه من الإنتفاع بالعين المؤجرة ولبلوغ ذلك يلتزم بمجموعة من الإلتزامات تتعلق بالعين المؤجرة طوال مدة الإيجار، فهو يلتزم من ناحية باستعمال العين المؤجرة، كما يلتزم بعدم إحداث تغييرات فيها، و كذلك يلتزم بالمحافظة عليها[1].

و تتداخل هذه الإلتزامات فيما بينها، إلا أن هذا التداخل لا ينفي في حقيقة الأمر الإختلاف الموجود بينها، إذ أن إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة يتميز عن باقي الإلتزامات الأخرى، كالمحافظة عليها من حيث تمكين المستأجر من الإنتفاع بها و استعمالها وفقا للغرض المعد من أجله، و يقابله ضرورة تقيد المستأجر بهذا الغرض[2].

لذا كان لزاما علينا معالجة التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة في (المبحث الأول) هذا من جهة، و من جهة أخرى التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة و ذلك في (المبحث الثاني).

1- أنظر : قاسم محمد حسن، المرجع السابق، ص920.

2- أنظر : سيار عز الدين، المرجع السابق، ص91 .

المبحث الأول

التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة

بما أن عقد الإيجار التجاري من العقود التي ترد على المنفعة، فإن غرضه هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، و بالتالي خوله القانون بأن يستعمل العين المؤجرة طيلة مدة الإيجار المتفق عليه، و هذا الاستعمال تم تقييده من قبل المشرع الجزائري، سواء بالاتفاق عليه في العقد المبرم، أو في حدود الغرض الذي أعدت له العين المؤجرة إذا كان الاستعمال غير مبين في العقد[1].

كما أنه يلزم على المستأجر استعمال العين كما هي دون إحداث أي تغييرات فيها و إلا كان المستأجر مخلا بالتزاماته التعاقدية.

لذا ارتأينا معالجة هذا الإلتزام من خلال الأحكام العامة للإلتزام باستعمال العين المؤجرة و ذلك في (المطلب الأول)، أما (المطلب الثاني) سنخصصه لدراسة إلتزام المستأجر بعدم إحداث تغييرات في العين المؤجرة.

المطلب الأول

الأحكام العامة للإلتزام باستعمال العين المؤجرة

هذا الإلتزام نصت عليه المادة 491 من ق.م.ج، و التي نصت على: "يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الإتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له ".

1- أنظر : زروقي خديجة: إلتزمات المستأجر في إيجار العقارات و المنقولات، مذكرة لنيل درجة الماجستير في قانون الأعمال المقارن، جامعة وهران، الجزائر، 2013/2012، ص36.

و ما يمكن استنتاجه من خلال نص المادة، أن المستأجر ملزم باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، أو بحسب ما أعدت له إذا كان هذا الإستعمال غير مبين في العقد، و الذي يبقى مطروحا، هل يستفاد من هذا النص التزام المستأجر بعدم ترك العين دون استعمال؟[1].

و هذا ما يفرض علينا ضرورة التطرق إلى مضمون الإلتزام باستعمال العين المؤجرة و ذلك في (الفرع الأول)، و كذلك ضرورة التعرض للجزاءات المترتبة في حالة مخالفة المستأجر بهذا الإلتزام في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

مضمون الإلتزام باستعمال العين المؤجرة

لم ينص القانون التجاري على التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة، إلا أنه بالرجوع إلى الأحكام العامة و خاصة المادة 491 من ق.م السابقة ذكرها، نلاحظ أن المشرع قد بين كيفية استعمال العين المؤجرة سواء كان هذا الإستعمال على النحو المتفق عليه، أو بحسب ما أعدت له هذه العين، كما يقتضي أيضا في هذا الإلتزام أن المستأجر قد يترك العين المؤجرة بدون استعمالها.

1- أنظر : عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص361.

أولا : استعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه أو بحسب ما أعدت له

الأصل أن يبين عقد الإيجار الغرض الذي من أجله استؤجرت العين، فإذا اتفق الأطراف صراحة على أن يستعمل المستأجر العين استعمالا معينا، فيجب عليه أن يتقيد بهذا الاستعمال[1]، فلا يجوز للمستأجر أن يباشر نشاطا آخر غير المذكور في العقد[2].

فإذا كان الشيء المؤجر بناء، و ذكر عند التعاقد أن تأجيره للسكن، كان هذا هو الإستعمال الجائز للمستأجر، و لا يحق له أن يغير هذا الإستعمال دون إذن المؤجر كأن يفتح فيه محلا تجاريا أو مدرسة[3].

أما إذا استأجر شخص عقارا و اتفق على أن يستعمله لأغراض تجارية، فلا يجوز له أن يستعمله لأغراض صناعية[4]، و إذا عين نوع التجارة التي تباشر في العين المؤجرة لم تجز مباشرة تجارة غيرها، كما إذا استبدل المستأجر بتجارة إدارة محل للبقالة[5].

أما فيما يتعلق بالمسائل التجارية حتى ولو التجأ الأطراف إلى إدراج ضمن العقد بند " إيجار استغلال لكل نشاط تجاري "، إلا أن هناك بعض المؤجرين يحددون بكيفية دقيقة جدا النشاط المسموح به حتى يتفادى ممارسة بعض الأنشطة، غير أن التطبيق الدقيق لمثل هذه البنود فقد يقف ضد تطور بعض الأنشطة التجارية، و في بعض الأحوال ضد الصالح العام[6].

1- أنظر : قاسم محمد حسن، المرجع السابق، ص921.
2- أنظر : تناغو سمير ، المرجع السابق، ص230 .
3- أنظر : عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص362.
4- أنظر : العبيدي علي هادي، المرجع السابق، ص312.
5- أنظر : السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص517.
6- أنظر : بوذراع بلقاسم، المرجع السابق، ص159.

فالقاعدة العامة تقتضي بأنه لا يجوز للمستأجر استعمال العين المؤجرة في غير الغرض الذي أجرت من أجله[1]، إلا أنه لا يجوز التشدد في إعمال هذه القاعدة إذا كان العرف يجيز له ممارسة تجارة أخرى في العين فضلا عن التجارة المتفق عليها ما دامت أن العين المؤجرة لا يصيبها ضرر من هذا التعديل[2].

فإذا كانت العين معدة للسكن أو لمباشرة أي مهنة و لم يتم ذكرها في بنود العقد أو لم يتم تبيان من ظروف التعاقد أن الإيجار كان له غرض معين، ففي هذه الحالة اعتبر أن الإستعمال المقصود هو للسكن أو لمباشرة تلك المهنة مثلا.

فالظروف وقرائن الأحوال هي التي تدل على كيفية الإستعمال، و يرجع في ذلك إلى مهنة المستأجر لاسيما إذا بينت هذه المهنة في العقد، و كذلك إلى كيفية إعداد العين المؤجرة فقد تدل على أنها تستعمل لغرض خاص كمقهى، أو مسرح و كذا العرف و العادات المحلية.... وغيرها من القرائن التي تدل على النية المحتملة للمتعاقدين و القاضي الموضوع يبث في تحديد الغرض الذي أعدت له العين المؤجرة[3].

ثانيا :عدم ترك العين المؤجرة دون استعمال

بموجب عقد الإيجار يلتزم المستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة بألا يؤدي هذا الإنتفاع إلى ضرر يلحق بالعين أو يضر بمؤجرها[4].

إذ يجب على المستأجر استعمال العين الإستعمال الذي أعدت له طبقا لشروط العقد أو الشروط المتعارف عليها، و ينبغي عليه أيضا أن يبذل من العناية في هذا الإستعمال

1- أنظر :عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص362

2- أنظر : السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص518 .

3- أنظر : المرجع نفسه، ص519.

4- أنظر : عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص365.

ما يبذله الشخص المعتاد[1]، فإذا ترك العين المؤجرة دون استعمال فقد يكون تركها ضارا بها[2]، كأن تصاب العين مثلا بضرر لعدم النظافة أو لعدم التهوية[3].

أما إذا استأجر المستأجر مصنع أو محل تجاري و أوقف العمل فيه، هنا تقوم مسؤوليته تجاه المؤجر عما يؤدي إلى وقف العمل من تلف يصيب الآلات و من انصراف العملاء عن المصنع و تلاشي سمعته التجارية[4].

وعليه فإن المستأجر ملزم بعدم ترك العين المؤجرة دون استعمال هذا كأصل، و لكن يرد على هذا الأصل استثناءات، كحالة وجود اتفاق يسمح للمستأجر بأن يترك العين دون استعمال إذا كان هذا الترك له مبرر شرعي كالمرض أو القوة القاهرة مثلا، في مثل هذه الحالة لا تترتب على عاتق المستأجر أية مسؤولية، كذلك أيضا في الحالة التي يكون فيها العرف السائد يجيز للمستأجر عدم استعمال العين المؤجرة بشكل مستمر[5]، كاستئجار منزل لاستعماله في فصل الصيف، فلا يكون ملزم لسكناه طول السنة، و ما دام يتعهد بالصيانة فلا مسؤولية عليه من عدم سكناه في غير الصيف[6].

وما يمكن ملاحظته أن المشرع الجزائري لم يدرج إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة ضمن نصوص القانون التجاري، بل تم التطرق لها في القواعد العامة، الخاصة بكافة المستأجرين، كما يعاب على نص المادة 491 من ق.م أن المشرع لم ينص على حالة ترك العين المؤجرة دون استعمال من قبل المستأجر.

1- أنظر : منصور محمد حسين، محاضرات في أحكام قانون الإيجار، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، مصر دون سنة نشر، ص113 .

2- أنظر : عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص366.

3- أنظر : تناغو سمير،المرجع السابق، ص231.

4- أنظر : السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص521.

5- أنظر : سيار عز الدين، المرجع السابق، ص95.

6- أنظر : السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص521.

إلا أن المادة 177 من ق.ت أجازت للمؤجر رفض تجديد عقد الإيجار دون دفع تعويض للمستأجر إذا توقف هذا الأخير دون سبب جدي و مشروع عن استغلال المحل التجاري، فتوقف المستأجر عن استغلال المحل التجاري، فإنه يضر بالمحل ذاته لكون أن القيمة التجارية للمحل تكمن في جلب أكبر عدد من الزبائن، إلا أنه يمكن تبرير الغلق لأسباب اقتصادية لحقت بالمستأجر، أو لأسباب صحية لا يمكن له من مزاولة النشاط التجاري [1].

الفرع الثاني

جزاء الإخلال بهذا الإلتزام

إذا أخل المستأجر بالتزامه باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له بالتحديد السابق بيانه جاز للمؤجر طبقا للقواعد العامة إما أن يطلب من المستأجر تنفيذ هذا الإلتزام عينا أو يطلب الفسخ مع التعويض في حالتين[2].

أولا: التنفيذ العيني

طبقا للقواعد العامة، يحق للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني، إذا كان ممكنا[3]، فيلزمه بأن يستعمل العين كما ينبغي أو بألا يتركها دون استعمال[4]، كما قد يستطيع اللجوء إلى التهديد المالي[5].

1- أنظر : بوذراع بلقاسم، المرجع السابق، ص177.

2- أنظر : قاسم محمد حسن، المرجع السابق، ص929.

3- أنظر : عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص368.

4- أنظر : السنهوري عبد الرزاق ، المرجع السابق، ص522.

5- يكون اللجوء إلى التهديد المالي، أي الغرامة التهديدية إذا كان التنفيذ العيني مما يتطلب تدخلا شخصيا من المستأجر، فيجوز اللجوء إلى التهديد المالي لإرغامه على التنفيذ.

كما يجوز عند الإقتضاء تعيين حارس لإدارة العين المؤجرة لحساب المستأجر على النحو الذي كان ينبغي لهذا أن يقوم به[1].

ثانيا: الفسخ

إضافة إلى ما سبق، فإنه يحق للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار، و ذلك طبقا للقواعد العامة لعدم قيام المستأجر بالتنفيذ، و قد تستجيب المحكمة لهذا الطلب و لكنها ليست ملزمة حتما بإجابته، و قد تكتفي بالحكم على المستأجر باستعمال العين الحائز مع الحكم للمؤجر بالتعويض عما لحقه من أضرار[2].

كما أن المحكمة تتمتع بسلطة تقديرية في القضاء بالفسخ، فقد ترى أن الضرر الذي نشأ عن المخالفة يمكن إزالته، و ذلك بعدم تكرارها، فترفض الفسخ و إلا حكمت به، كما يستطيع المستأجر أن يتفادى الحكم بالفسخ إذا رجع من نفسه عما أوجب مسؤوليته من استعمال غير جائز للعين مثلا[3].

وعليه فإن طلب المؤجر الحكم على المستأجر بالتنفيذ العيني أو الفسخ، فإن له في الحالتين أن يطلب التعويض عما يلحقه من ضرر نتيجة إخلال المستأجر بإلتزامه[4].

1- أنظر : تناغو سمير، المرجع السابق، ص231.
2- أنظر : السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص522.
3- أنظر : عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص368.
4- أنظر : قاسم محمد حسن، المرجع السابق، ص929.

المطلب الثاني

إلتزام المستأجر بعدم إحداث تغييرات بالعين المؤجرة

تنص الفقرة الأولى و الثانية من نص المادة 492 المعدلة من ق.م.ج على أنه :

"لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر إذا أحدث المستأجر تغييرا في العين يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها و يعوض الضرر عند الإقتضاء "[1].

يتضح من خلال نص المادة أن المستأجر أثناء قيامه بالإنتفاع بالعين المؤجرة ألا يقوم بأي تغيير في العين المؤجرة سواء من حيث استعمالها، أو من حيث كيفية إعدادها. لذا سنتعرض لمضمون الإلتزام بعدم إحداث تغييرات بالعين في (الفرع الأول)، و الجزاءات المترتبة في حالة الإخلال به في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

مضمون الإلتزام بعدم إحداث تغييرات بالعين المؤجرة

كأصل عام لا يجوز للمستأجر إحداث أي تغييرات بالعين المؤجرة، غير أن المشرع في الفقرة الثانية من نص المادة 492 من ق.م أجاز له استثناءا أن يحدث بعض التغييرات في العين وفقا لما حدده القانون.

1- يقابل نص المادة 492 المعدلة من ق ج، نص المادة 580 من القانون المصري التي تنص على: " 1- لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون إذن المؤجر، إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر.

2- فإذا أحدث المستأجر تغيير في العين المؤجرة مجاوزا في ذلك حدود الالتزام الواردة بالفقرة السابقة جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها، و بالتعويض إن كان له مقتضى ".

أولا : عدم جواز للمستأجر إحداث تغييرات ضارة بالعين المؤجرة

طبقا لما ورد في الفقرة الأولى من المادة 492 السالفة الذكر، أن المستأجر يلتزم بعدم إجراء أي تعديل ضار بالعين بغير إذن المؤجر[1].

و لا يقتصر منع المستأجر من إجراء التغيير على العين المؤجرة فحسب و إنما يمتد ليشمل جميع ملحقاتها[2].

و يقصد بإحداث تغيير في العين المؤجرة أن يقوم المستأجر بإحداث تغيير مادي في العين[3] فيستبعد منها التغييرات المعنوية و التغيير في استعمال العين فقد سبق بيان الحكم في ذلك[4] و مثال هذا التغيير أن يفتح في المكان المؤجر نوافذ جديدة أو يسد نوافذ موجودة[5] أو غيرها في ترتيب غرف المنزل، تغييرا ماديا كأن يقسم الحجرة الواحدة إلى حجرتين، بإقامة حائط لا بمجرد حاجز خشبي، أو إدخال حجرة في أخرى بهدم الحائط المشترك[6].

أما إذا كان التغيير غير مادي، فإن المستأجر حر في تغيير ترتيب غرف المنزل من حيث النظام الذي يرى اتباعه، فيجعل للنوم غرفة كانت من قبل للأكل، و فيها ما يدل على ذلك ما دام لا يحدث في هذه الغرفة تغييرا ماديا[7].

1- أنظر : طلبة أنور، المرجع السابق، ص327.
2- أنظر : قاسم محمد حسن، المرجع السابق، ص931.
3- أنظر : عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص369.
4- أنظر : زروقي خديجة، المرجع السابق، ص44.
5- أنظر : عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص369.
6- أنظر : طلبة أنور، مرجع سابق، ص327.
7- أنظر : السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص524.

كذلك إذا قام بسد مسقى في أرض زراعية أو تغيير إسم المحل، فيكون مخلا بالتزامه إذا تخلف عن ذلك الضرر للمؤجر[1].

و ما يمكن ملاحظته أن الفقرة الأولى من نص المادة 492 من ق.م قبل تعديلها كانت تجيز للمستأجر إجراء التغييرات على العين المؤجرة دون أخذ موافقة المؤجر إذا كانت هذه التغييرات مسموح بها و لا تتسبب في إلحاق ضرر بهذا الأخير[2].

غير أن المشرع الجزائري عدل عنها في ظل التعديل الحديث حيث أصبح يشترط أن يكون هناك إذن مكتوب من طرف المؤجر من أجل قيام المستأجر بالتغييرات على العين المؤجرة بغض النظر إذا كان هذا التغيير من شأنه الإضرار بالمؤجر أم لا، طالما أن هذا الأخير قد أبدى رأيه بالموافقة على إحداثها[3].

أما إذا عين المؤجر في الإذن الممنوح من قبله نوعا معينا من التغيير، كان هذا التغيير هو الجائز، أما إذا ورد الإذن بصيغة عامة تجيز للمستأجر إجراء التغييرات التي يرى أنها تفيده في الإنتفاع بالعين، فإن هذا الإذن لا يجيز للمستأجر إلا إجراء التغييرات العادية المألوفة في الظروف الطبيعية، و التي تتلاءم مع طبيعة العين المؤجرة و ما أعدت له بحسب تلك الطبيعة و الإنتفاع بها[4].

1- أنظر : طلبة أنور، المرجع السابق، ص327.

2- تنص الفقرة الأولى من المادة 492 من ق م قبل تعديل على ما يلي: " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر "

3- أنظر : سيار عز الدين، المرجع السابق، ص99.

4- أنظر :عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص369.

ثانيا: جوازية إحداث تغييرات بالعين المؤجرة

رأينا فيما تقدم، أن القاعدة هي عدم قيام المستأجر من إحداث أية تغييرات في العين المؤجرة دون إذن المؤجر التي تكون من شأنها الإضرار بهذا الأخير[1].

غير أن المشرع الجزائري قد أورد على هذه القاعدة استثناء هام، حيث نص في المادة 493 من ق.م على أنه: " يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والكهرباء والغاز والتلفون، وما يشبه ذلك على شرط أن لا تخالف طريقة وضع هذه الأجهزة القواعد المعمول بها، إلا إذا أثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة تهدد سلامة العقار.

فإذا كان تدخل المؤجر لازما لذلك، جاز للمستأجر أن يطلب منه هذا التدخل على أن يتكفل المستأجر برد ما ينفقه المؤجر من مصاريف ".

يستنبط من هذا النص، أن المشرع الجزائري قد خص نوعا من التغييرات بالذكر نظرا لأهميتها بالنسبة إلى المساكن الحديثة[2]، و لكن يمكن تعميمها على التغييرات التي تطرأ في مجال الإيجارات التجارية، حيث أجاز للمستأجر أن يضع بالعين الأجهزة اللازمة لتوصيل المياه والكهرباء و الغاز و التليفون و الراديو و التلفزيون وما إلى ذلك من الوسائل الحديثة التي تكون ضرورية للعين المؤجرة.

كما أنه بمقتضى هذا النص، لا يجوز للمؤجر أن يعترض على التغييرات التي يجريها المستأجر في العين المؤجرة بقصد وضع الأجهزة، غير أنه من حق المستأجر وضع هذه الأجهزة و لكنه تم تقييدها بالشروط التالية:

1- أنظر : قاسم محمد حسن، المرجع السابق، ص935.

2- أنظر : السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص529.

فالشرط الأول، يتطلب أن لا يهدد وضع هذه الأجهزة سلامة العقار، كأن يكون البناء قديما يخشى عليه من إدخال أنابيب المياه فيه، و المؤجر هو الذي يقع عليه عبء الإثبات، فعليه إذا أراد منع إدخال هذه الأجهزة أن يثبت أن إدخالها يترتب عليه الإخلال بسلامة العين المؤجرة[1].

أما الشرط الثاني، فمضمونه أن لا تخالف طريقة وضع هذه الأجهزة القواعد المعمول بها إذ يجب على المستأجر عند تركيب المعدات أن يراعي الأصول الفنية المعمول بها في هذا المجال.

فإذا كانت هذه الأصول تقتضي إبعاد أنابيب توصيل الغاز عن أسلاك الكهرباء مسافة معينة مثلا فيجب على المستأجر احترام ذلك، و عليه يقع عبء الإثبات مخالفة المستأجر للقواعد المعمول بها في وضع الأجهزة الجديدة في العين المؤجرة على المؤجر، فمتى أثبت ذلك كان له أن يجبر المستأجر على مراعاة تلك الأصول و التعويض عن الأضرار اللاحقة به إن وجدت[2].

و يشترط بالإضافة إلى ذلك ضرورة أن يقوم المستأجر برد ما تكبده المؤجر من نفقات كتقوية حائط إذا تطلب الأمر تدخل المؤجر كموافقته على إحدى التوصيلات إذا تعين عليه أن يعطي هذه الموافقة[3].

وعليه فمتى توافرت هذه الشروط أجاز المشرع الجزائري للمستأجر بوضع هذه الأجهزة رغم اعتراض المؤجر، بالإضافة إلى ذلك يلزم المؤجر بأن يعاون المستأجر في وضعها إذا كانت هذه المعاونة لازمة[4]، غير أن هذه الأحكام لا تطبق إلا على العقار الذي يستغل فيه المحل التجاري، فالإيجار ينصب على استغلال المحل التجاري في الأماكن المستأجرة

1- أنظر : السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص530.
2- أنظر : زروقي خديجة، المرجع السابق، ص49.
3- أنظر : طلبة أنور، المرجع السابق، ص342.
4- أنظر : قاسم محمد حسن، المرجع السابق، ص936.

أين يلزم القانون المستأجر بأن يستغل المحل التجاري بمباشرة النشاط التجاري الذي يتفق عليه عادة في العقد[1].

حيث أن المشرع الفرنسي قد عدل سنة 1965 أحكام مرسوم 1953 حتى يتسنى للمستأجر أن يعدل تخصيص المحل التجاري وذلك بطريقتين جزئية أو كاملة[2].

فطريقة التغيير الجزئي la déspécialisation partielle، تتضمن أن المستأجر لا يمكن أن يغير النشاط التجاري المتفق عليه في العقد، لكنه في سبيل توسيع النشاط التجاري يمكنه ذلك شريطة إعلام المؤجر عن نيته كما لو قام المستأجر بإضافة نشاط مكمل لنشاطه الأصلي المصرح به في العقد، كأن يكون الإيجار مخصص لتجارة المجوهرات فيضيف إليه بيع الساعات.

و لكن في حالة عدم موافقة المؤجر على التغيير الجزئي و نازع في طبيعة النشاط فإذا أقرته المحكمة في هذه الحالة لا يمكن للمؤجر أن يرفض توسيع النشاط التجاري و إن كان له مطالبة زيادة بدل الإيجار، أما إذا قام المستأجر بتوسيع نشاطه التجاري دون إذن من المؤجر، ففي هذه الحالة يعرض إيجاره إلى الفسخ و قد يلتزم بالتعويض[3].

أما الطريقة الثانية، فهي التغيير الكلي la déspécialisation plénière، فيقصد به أن يحل نشاط تجاري جديد محل النشاط التجاري القديم أي الأصلي، حيث أن هذه الحالة نادرة الوقوع من الناحية الفعلية، فإذا اتفق الطرفان على ذلك، فلا صعوبة في ذلك، لكن في حالة العكس فإنه يجب على المستأجر أن يخطر المؤجر بذلك مع بيان الأسباب التي أدت إلى التغيير، و يحق للمؤجر الرد على ذلك، و لا يخلو الأمر من فرضيتين هما:

1- أنظر : زروقي خديجة، المرجع السابق، ص50.
2- أنظر : بوذراع بلقاسم، المرجع السابق، ص159.
3- أنظر : فضيل نادية، المرجع السابق، ص183.

الفرضية الأولى، تتضمن رفض المؤجر لعملية التغيير الكلي، ففي هذه الحالة تنظر المحكمة و تقرر إما الرفض أو التغيير حسب الظروف.

و بالنسبة للفرضية الثانية، فإن المؤجر قد لا يرفض هذا التغيير و لكن يطلب الزيادة في بدل الإيجار، و عليه تقرر المحكمة ما إذا كان يمكن مراجعة بدل الإيجار أم لا[1].

أما فيما يخص التشريع الجزائري، فإنه لم يقم بإدخال تعديل مثل هذا، غير أن الإجتهاد القضائي الجزائري اعتبر أن مجرد تغيير النشاط التجاري من تجارة إلى أخرى لا يمثل سبب لطلب الفسخ ما لم يؤدي هذا التغيير النشاط التجاري إلى إلحاق ضرر للمؤجر خاصة إذا كان هذا التغيير لا ينقص من قيمة المحل التجاري بل يؤدي إلى زيادة في قيمة الأماكن مقارنة مع النشاط السابق، لكن هناك استثناء إذا كان تغيير النشاط يلحق ضررا بالمحل[2] فيعد حينئذ خارقا للمادة 177 من ق.ت[3].

1- أنظر : فضيل نادية، المرجع السابق، ص184.

2- أنظر : بوذراع بلقاسم، المرجع السابق، ص ص159 - 160.

3- أنظر إلى نص المادة 177 من ق ت ج.

االفرع الثاني

الجزاءات المترتبة في حالة الإخلال بهذا الإلتزام

إذا أدخل المستأجر تغييرا ماديا في العين دون إذن من المؤجر، و كان هذا التغيير ضارا أو كان مخالفا لما اشترطه المؤجر من عدم إجراء أي تغيير[1]، فإنه وفقا لنص المادة 492 الفقرة الثانية من ق.م، فإنه يجوز للمؤجر إلزام المستأجر بإعادة العين إلى ما كانت عليها مع إلزامه بالتعويض إن كان له مقتضى، و هذا هو التنفيذ العيني كما يجوز له أيضا أن يطالب بفسخ الإيجار مع تعويض له[2].

أولا: التنفيذ العيني

إذا أجرى المستأجر تغييرا بالعين المؤجرة و ذلك دون الحصول على الإذن بالموافقة من المؤجر، فإنه يتعين عليه إعادة العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها[3].

أي تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا، كما يمكن للمؤجر طلب إزالة التغيير الذي أجراه المستأجر بمجرد إحداث هذا التغيير، أي لا يجب على المؤجر أن ينتظر إلى غاية انتهاء مدة الإيجار

ليكون له أن يقدم طلب إزالة التغيير[4]، كما يمكن له القيام بطلب الإزالة بعد انقضاء مدة الإيجار، و هذا ما قضت به المحكمة العليا الجزائرية حيث نصت على ما يلي:

" حيث اتضح بالرجوع إلى القرار المنتقد أن قضاة الموضوع قد أمروا بإعادة الأماكن إلى ما كانت عليه و بتهديم ما شيد بدون إذن من المالك.

1- أنظر : السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص527.
2- أنظر : تناغو سمير، المرجع السابق، ص243.
3- أنظر : السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص527.
4- أنظر : قاسم محمد حسن، المرجع السابق، ص943.

و حيث أنه ثبت لقضاة المجلس أن المالك السابق قد رخص ببناء ثلاث غرف فقط مما دعاهم للأمر بإزالة ما زاد على ذلك و أنهم أحسنوا التصرف بحيث أن ما قرروه يخضع لنص المادة 494 من ق.م التي تنص على: " يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار و الجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك " – رفض."[1]

ثانيا: الفسخ

بالرغم أن المادة 492 من ق م لم تنص على الفسخ كجزاء لإخلال المستأجر بإلتزاماته التعاقدية، إلا أنه تطبيقا للقواعد العامة، فإنه يجوز للمؤجر أن يطالب بفسخ الإيجار إذا كان التغيير الذي قام به المستأجر يمس بجوهر العين المؤجرة، أو قام بهذا التغيير بدون طلب الإذن من المؤجر، ففي هذه الحالة تبقى السلطة التقديرية للقاضي إزاء هذا الطلب.

فيكون إذن المؤجر في ذات الوقت الذي يطلب فيه الفسخ أن يطالب بالتعويض عما لحقه من ضرر جراء ما قام به المستأجر من تغيير في العين[2].

وعليه فطبقا للقواعد العامة يحق للمؤجر طلب التنفيذ العيني أو إعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها أو فسخ الإيجار، فكلا الحالتين يحق له طلب التعويض.

1- أنظر : سيار عز الدين، المرجع السابق، ص103، غير منشور عرضه الأستاذ بن رقية بن يوسف في مرجعه أهم النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني و التجاري ط2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2002، ص315.

2- أنظر : قاسم محمد حسن، المرجع السابق، ص945.

المبحث الثاني

إلتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة

رأينا فيما تقدم، أنه يجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة فيما هي معدة له بحسب طبيعتها أو بحسب الإتفاق، و عليه ألا يحدث بها تغييرا يضر بالمؤجر.

بالإضافة إلى ذلك يجب عليه أن يحافظ على العين المؤجرة و أن يبذل من العناية ما يبذله الرجل العادي، فإذا أحدث بالعين ما يقتضي القيام بالترميمات التي على عاتقه كان عليه القيام بها، كما أن إلتزامه بالمحافظة على العين يقتضي منه أن يخطر المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله.

وعليه يلتزم المستأجر في هذا الصدد أيضا، بكل ما يحدث في العين المؤجرة من هلاك أو تلف ناشئ عن خطئه أو خطأ تابعيه[1]، إلا أن هذا الإلتزام لم يتطرق إليه المشرع الجزائري في القانون التجاري مما يدفعنا للرجوع إلى الأحكام العامة مع مراعاة خصوصية الإيجارات التجارية.

المطلب الأول

الأحكام العامة للإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة

يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة، و هذا يفرض عليه عدة إلتزامات فرعية فهو يلتزم بأن يبدل عناية الرجل العادي في استعمال العين و المحافظة عليها، كما يلتزم أيضا بإخطار المؤجر بكل ما يستدعي تدخله و بإجراء الترميمات التأجيرية إن كانت ضرورية[2]. و دراسة الإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة يقتضي الوقوف حول مضمون الإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة و ذلك في (الفرع الأول)، ثم التطرق إلى الترميمات التأجيرية التي يقوم بها المستأجر من أجل المحافظة على العين المؤجرة في (الفرع الثاني).

1- أنظر : قاسم محمد حسن، المرجع السابق، ص937.

2- أنظر : تناغو سمير، المرجع السابق، ص235.

الفرع الأول

مضمون الإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة

تنص الفقرة الأولى من نص المادة 495 من ق.م على ما يلي: " يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي ". و ما يمكن استنتاجه من خلال نص المادة أن المستأجر ملزم ببذل عناية الرجل المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة، كما يقتضي عليه أن يقوم بإخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله و إلا كان مخلا بإلتزاماته.

أولا : العناية المطلوبة في المحافظة على العين المؤجرة

حسب الفقرة الأولى من المادة 495 من ق.م، فإن المستأجر ملزم ببذل عناية الشخص المعتاد[1] وليس هذا الحكم إلا تطبيقا لمبدأ عام قررته المادة 172 من ق.م إذ تنص على : " في الإلتزام بعمل، إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء أو أن يقوم بإدارته أو أن يتوخى الحيطة في تنفيذ إلتزامه، فإن المدين يكون قد وفى بالإلتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي، و لو لم يتحقق الغرض المقصود، هذا ما لم ينص القانون أو الإتفاق على خلاف ذلك. وعلى كل حال يبقى المدين مسؤولا عن غشه أو خطئه الجسيم ".

ما يمكن استنتاجه من خلال هاتين الفقرتين، أن المستأجر يلتزم بالمحافظة على العين المؤجرة، و عليه أن يبذل في ذلك ما يبذله الشخص العادي من العناية، و التزام المستأجر هنا يعد التزاما ببذل عناية لا بتحقيق نتيجة، و بالتالي يكون المستأجر قد أوفى بإلتزامه متى أثبت أنه بذل العناية المطلوبة منه و لو لم يتحقق الغرض المقصود من هذه العناية وهو سلامة العين المؤجرة، فقد تهلك أو تتلف برغم ما بذله من العناية[1].

1- أنظر : يعرف الشخص المعتاد أو الرجل المعتاد بأنه ذلك الرجل المتوسط ذكاؤه فهو ليس بخارق أو بقليل ذكائه حيث يقس تصرفه على تصرف شخص ما يمارس نفس التصرف و يخضع لنفس الظروف الموضوعية من حيث الزمان و المكان .

2- أنظر : قاسم محمد حسن، المرجع السابق، ص938.

و يختلف ما يجب على المستأجر القيام به في سبيل المحافظة على العين المؤجرة و رعايتها باختلاف الظروف و الأحوال، و قاضي الموضوع هو الذي يقدر ما إذا كان المستأجر قد بذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين و رعايتها أم لا.

فالمعيار هنا معيار موضوعي أو مادي و ليس شخصي، وهو كما قلنا معيار الرجل المعتاد[1]. و مثال ذلك إذا كانت العين المؤجرة محل تجاري وجب على المستأجر أن يتعهد برعايته بألا يتركه بدون استعمال، و يتعهد أيضا بصيانته حتى لا يحدث تسرب يؤثر على كيان المحل التجاري.

و إلتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة يشمل أيضا جميع ملحقاتها، أما الملحقات المشتركة بين المستأجرين جميعا، كالمصاعد و آلات رفع المياه، و المدخل العام و السلم فالملتزم بالمحافظة عليه هو المؤجر و ليس المستأجر[2].

كما يسأل المستأجر في هذا الصدد عن أعمال تابعيه[3]، فمسؤوليته هي ضمان هذه الأعمال، أي أنه يلتزم بتحقيق نتيجة لا ببذل عناية، فلا يكفي أن يثبت المستأجر أنه بذل في رقابتهم العناية اللازمة، وهي مسؤولية عقدية و ليست تقصيرية، حتى و لو كانت الأفعال التي قام بها التابع ليست إخلالا بالإلتزام العقدي من جانبه إذ لا عقد بين التابع و بين المؤجر، فهي على أي حال إخلال بعقد الإيجار و بإلتزامات المستأجر الناشئة عنه[4].

1- أنظر : عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص280.

2- أنظر : طلبة أنور، المرجع السابق، ص344.

3- يقصد بالتابع : هو كل شخص له صلة بالمستأجر ممن لهم الإقامة في العين المؤجرة أو استعمالها كأفراد أسرته من زوجه و أقارب يسكنون معه و الضيوف و الأصدقاء و الخدم المستخدمين و العمال و المستأجر من الباطن و المتنازل له عن الإيجار و كل شخص تكون صلته بالمستأجر هي التي مكنته من الإضرار بالعين، أنظر في هذا المعنى : خديجة زروقي المرجع السابق، ص ص78- 79.

4- أنظر : تناغو سمير، المرجع السابق، ص237.

ثانيا : وجوب إخطار المؤجر بكل ما يستوجب تدخله

تنص المادة 497 المعدلة من ق م على أنه: " يجب على المستأجر أن يخبر فورا 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 بالإضرار بها."

يتبين لنا من خلال هذا النص أن التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة يقتضي منه القيام بإخطار المؤجر بكل أمر يقتضي تدخله، و قد أعطى نص المادة أمثلة عن الحالات التي يجب فيها على المستأجر إخطار المؤجر، فإخطار المستأجر للمؤجر التزام يقع على عاتق المستأجر إذا لم يقم به التزم بالتعويض عن الأضرار التي تصيب المؤجر نتيجة ذلك[1].

كما أن المشرع الجزائري لم يحدد ميعاد للإخطار و لكنه أوجب أن يكون في أقرب وقت ممكن، بأن يبادر المستأجر إليه، و قاضي الموضوع له سلطة في تقدير ما إذا كان الإخطار قد حدث بهذا الشكل أم أن المستأجر تأخر بما تترتب عليه مسؤوليته[2]. و لم يحدد أيضا شكلا معينا للإخطار، فيجوز أن يكون بإعلان على يد محضر قضائي أو برسالة موصى عليها أو عادية، كما يجوز أن يكون الإخطار شفويا. و عليه يقع عبء إثبات أن الإخطار قد تم على عاتق المستأجر، و المهم أن يقيم المستأجر الدليل على ذلك فليس فرضا عليه أن يقوم برفع دعوى إثبات حالة العين المؤجرة حتى يكون قد قام بالإخطار[3].

هذا و لا يلتزم المستأجر بالإخطار إذا كان المؤجر قد علم أو من المفروض أن يعلم بالخطر الذي يهدد العين من طريق آخر، فإذا كان الغرض من الإخطار هو إعلام المؤجر بما يهدد العين المؤجرة في الوقت المناسب، فإذا تحقق هذا العلم في هذا الوقت فلا يكون

1- أنظر : قاسم محمد حسن، المرجع السابق، ص ص941 - 942.
2- أنظر : تناغو سمير، المرجع السابق، ص238.
3- أنظر : عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص387.

هناك داع لحصول الإخطار، كأن تكون العين المؤجرة وقت حدوث الخطر الذي يهددها تحت إشراف المؤجر أو أحد تابعيه كالحارس، حيث يفترض في هذه الحالة علم المؤجر بما يحدث للعين[1].

و كذلك لا يلتزم المستأجر بالإخطار إذا كان هو لا يعلم أو لا يستطيع أن يعلم بعناية الرجل المعتاد بما يستوجب الإخطار، كما لو تعلق الأمر بعيب لا يمكن اكتشافه بواسطة الشخص العادي[2].

الفرع الثاني

إلتزام المستأجر بإجراء الترميمات

تنص المادة 494 من ق.م على ما يلي : " يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار و الجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك ".

وما يمكن استنتاجه أن المستأجر يلتزم بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقتضي بها العرف لذلك لا بد من تحديد هذه الترميمات التأجيرية و على أي أساس يقوم التزام المستأجر بإجرائها، و الجزاء المترتب على إخلال المستأجر بهذا الإلتزام.

أولا : تحديد الترميمات التأجيرية

المرجع في تحديد الترميمات التأجيرية هو العرف، فإذا لم يوجد عرف فإن القاضي هو الذي يقوم بتحديدها عند النزاع، و له في ذلك سلطة تقدير واسعة و المعيار الذي يسترشد به القاضي هو أن الترميمات التأجيرية هي الترميمات البسيطة التي نشأت عن الإستعمال المألوف للعين المؤجرة، أما الترميمات الكبرى فيلتزم بها المؤجر باعتبارها ضرورية للإنتفاع

1- أنظر : قاسم محمد حسن، المرجع السابق، ص943.

2- أنظر : تناغو سمير، المرجع السابق، ص239.

بالعين و من أمثلتها ترميم المحل المؤجر كزجاج نوافذه و طلاء جدرانه[1].

وبالنسبة للترميمات التأجيرية التي تحتاجها الملحقات المشتركة للعين المؤجرة كالسلم و المصعد، فإن الرأي الراجح يذهب إلى أن المؤجر هو الذي يتحملها وحده[2].

وإذا أثار شك في تحديد ما إذا كانت الترميمات تأجيرية أم ضرورية، فإنه يفسر لمصلحة المستأجر و تعتبر الترميمات ضرورية فيتحملها المؤجر لأن الشك يفسر لمصلحة المدين ولأن الأصل أن الترميمات يتحملها المؤجر، وتحمل المستأجر لبعض الترميمات هو استثناء لا يجوز التوسع فيه[3].

إن المشرع الجزائري لم يحذ حذو نظيره الفرنسي الذي قضي بأن أساس التزام المستأجر بالترميمات التأجيرية هو افتراض خطأ المستأجر حتى أن الفقه لا يزال يأخذ بتعريف بوتيه[4]، و هذا قد رتب القانون الفرنسي على هذا الأساس، نتيجة هي أن المستأجر لا يسأل عن هذه الترميمات إذا ثبت أنها نتجت بسبب قدم العين أو بسبب قوة قاهرة[5].

أما القانون المصري فلم ينقل هذا الحكم عن القانون الفرنسي، فهو يجعل المستأجر مسؤولا عن الترميمات التأجيرية ما لم يثبت أنها حدثت بسبب أجنبي كالقوة القاهرة، أو بفعل الغير أو بسبب فعل المؤجر ذاته، أما إذا كان سببها هو قدم العين فإن المستأجر يكون مسؤولا عنها[6].

1- أنظر : تناغو سمير، المرجع السابق، ص239.
2- أنظر : قاسم محمد حسن، المرجع السابق، ص945.
3- أنظر : تناغو سمير، مرجع سابق، ص240.
4- يعرف بوتيه الترميمات بأنها: " تلك التي تأتي عادة من خطأ المستأجر أو تابعيه ". أنظر : المرجع نفسه ص241.
5- أنظر : المرجع نفسه، ص241.
6- أنظر : السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص551.

و التزام المستأجر بإجراء الترميمات ليس من النظام العام، فيجوز التعديل فيه بالإتفاق سواء بالتشديد فيه، كالإتفاق على أن يلتزم المستأجر بهذه الترميمات و لو نشأت عن قوة قاهرة أو عيب في العين، كما يجوز الإتفاق على التخفيف كأن يتحمل المستأجر هذه الترميمات إذا نشأت عن قدم العين أو الإستعمال المألوف لها، فلا يسأل عنها إلا إذا نشأت عن خطئه، و يجوز أيضا الإتفاق على عدم مسؤولية المستأجر عن هذه الترميمات و لو نشأت عن خطئه إلى خطأه الجسيم أو غشه و هذا إعفاء من الإلتزام.

كما يجوز للمستأجر أن يشترط عدم مسؤوليته عن هذه الترميمات و لو نشأت عن الخطأ الجسيم أو الغش الصادر من تابعيه و كل هذا تطبيق للقواعد العامة[1].

ثانيا : جزاء إخلال المستأجر بإلتزام إجراء الترميمات التأجيرية

إذا ثبت أن هناك ترميمات تأجيرية يلتزم بها المستأجر على الوجه الذي قدمناه فللمؤجر أن يلزمه بالتنفيذ عينا فيجبره على إجراء هذه الترميمات ولو كان ذلك أثناء مدة الإيجار ولا يجوز للمستأجر إذا طلب المؤجر بالتنفيذ عينا أن يقتصر على عرض تعويض على الضرر، بل للمؤجر أن يلزمه بالتصليح عينا و لو تحت طائلة التهديد المالي، وله أن يقوم بهذا العمل على نفقته بإذن من القضاء[2].

وللمؤجر كذلك أن يطلب وفقا للقواعد العامة فسخ عقد الإيجار، و يخضع هذا الطلب للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع، و يلاحظ أنه قلما يستجيب القاضي لطلب الفسخ نتيجة عدم قيام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية و ذلك لأن الضرر الذي يلحق بالمؤجر جراء إخلال المستأجر بإلتزاماته لا يبرر في الغالب الحكم بالفسخ، لأنها ترميمات بسيطة[3].

1- أنظر : تناغو سمير، المرجع السابق، ص ص241 - 242.

2- أنظر : السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص ص553 - 554 .

3- أنظر : تناغو سمير، مرجع سابق، ص242.

و سواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو فسخ الإيجار، فله في الحالتين أن يطلب تعويضا عن الضرر الذي أصابه بسبب عدم إجراء الترميمات التأجيرية أو التأخير في إجرائها و يعتبر من قبيل التعويض المصروفات اللازمة للقيام بهذه الترميمات وما يلحق المؤجر من ضرر بسبب بقاء العين بدون إيجار خلال المدة اللازمة لإجراء الترميم[1].

المطلب الثاني

مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة

إن التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة لن تكتمل إلا بمساءلته عما قد يلحق بالعين من فساد أو هلاك خلال انتفاعه بها، غير أن هذه المساءلة تختلف باختلاف ما إذا كان الفساد أو الهلاك قد حصل نتيجة الإستعمال غير المألوف للعين المؤجرة أم بسبب الحريق الذي نشب فيها[2].

لذا سنتعرض لمسؤولية المستأجر عن الهلاك أو التلف بوجه عام في (الفرع الأول) ثم لمسؤوليته الناتجة عن الحريق عند تعدد المستأجرين في (الفرع الثاني).

1- أنظر : قاسم محمد حسن، المرجع السابق، ص948.

2- أنظر : سيار عز الدين، المرجع السابق، ص107.

الفرع الأول

مسؤولية المستأجر عن الهلاك أو التلف بوجه عام

لم يرد في القانون التجاري نص خاص بمسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة بصفة خاصة، إلا أنه تطبيقا للقواعد العامة فإذا تلفت العين المؤجرة أو هلكت في يد المستأجر كان مسؤولا عن هذا الهلاك أو التلف، و مسؤوليته في ذلك لا تقتصر على ما يحدثه هو بخطئه و إنما تمتد لما يحدث بخطأ تابعيه[1].

غير أن المستأجر لا يسأل عن كل ما يصيب العين المؤجرة من هلاك أو تلف طبقا للفقرة الثانية من نص المادة 495 من ق م التي تنص على : " .... وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عاديا. "

ما يمكن استنتاجه من خلال نص المادة أن التلف أو الهلاك الذي يصيب العين المؤجرة لا يسأل عنه المستأجر إذا كان حصوله نتيجة للاستعمال المألوف للعين، أما إذا كان الهلاك أو التلف ناتج عن الإستعمال غير المألوف للعين المؤجرة، فإن مسؤولية المستأجر تتحقق[2].

و المستأجر ملزم بالمحافظة على العين المؤجرة و أن يبذل في ذلك عناية الرجل العادي و التزامه في ذلك التزام ببذل عناية لا بتحقيق نتيجة، فإذا حدث بالعين هلاك أو تلف فقد افترض المشرع أن ذلك راجع إلى خطأ المستأجر لأن العين في حيازته و تحت إشرافه و المؤجر غير ملزم بإثبات خطأ المستأجر، بل يستفيد من هذه القرينة القانونية و مع ذلك فهي قرينة ليست قاطعة و إنما تقبل إثبات العكس[3]. إذ يجوز للمستأجر أن ينفي مسؤوليته عن الهلاك أو التلف إذا هو أثبت أنه بذل في المحافظة على العين المؤجرة

1- أنظر : قاسم محمد حسن، المرجع السابق، ص948.

2- أنظر : المرجع نفسه، ص949.

3- أنظر : تناغو سمير، المرجع السابق، ص243.

عناية الرجل العادي و أنه كان يستعملها بحسب المألوف طبقا للإتفاق أو بحسب ما أعدت له و أنه كان يقوم بالترميمات التأجيرية و أنه أخطر المؤجر عن كل أمر يقتضي تدخله في الوقت المناسب[1]، فإذا أثبت المستأجر ذلك أعفي من المسؤولية و لو بقي السبب الذي أدى إلى الهلاك أو التلف مجهولا لأن المستأجر غير مطالب بإثبات السبب الأجنبي[2].

كما تنص الفقرة الأولى من نص المادة 496 من ق.م على: " المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله ..... ". ما يمكن استنتاجه من نص المادة أن العين المؤجرة يشغلها كلها مستأجر واحد، فإذا شب حريق في العين المؤجرة، فإنه يفترض معه خطأ المستأجر و عليه تتحقق مسؤوليته و لا يستطيع نفي هذه المسؤولية عن نفسه بإثبات عدم وقوع خطأ من جانبه، أو أنه بذل في حفظ العين عناية الرجل المعتاد، و اتخذ كافة الإحتياطات اللازمة لمنع وقوع الحريق إذ يجب عليه إذا أراد أن يدفع مسؤوليته أن يثبت أن سبب الحريق مرجعه سبب أجنبي لا يد له فيه، فلا يكفيه للتخلص من المسؤولية أن يثبت أن سبب الحريق مجهول و إنما له في سبيل ذلك أن يثبت أن الحريق وقع بسبب قوة قاهرة كالحرب أو بسبب صاعقة مثلا أو بفعل شخص أجنبي[3]. فإذا لم يستطع المستأجر أن ينفي مسؤوليته عن الحريق على النحو السابق بيانه التزم بتعويض المؤجر عن الأضرار التي أصابته بسبب الحريق طالما أن مسؤوليته عقدية، فإنه لا يعوض إلا الأضرار المتوقعة الحصول وقت التعاقد وهذا التعويض يشمل كل من نفقات إعادة العين إلى أصلها إضافة إلى مقدار ما حرم منه المؤجر فعلا من انتفاع بالعين خلال المدة اللازمة لإعادتها إلى أصلها[4].

1- أنظر : تناغو سمير، المرجع السابق، ص243.
2- أنظر : قاسم محمد حسن، المرجع السابق، ص950.
3- أنظر : المرجع نفسه، ص952.
4- أنظر : السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص575.

كما تسري أيضا أحكام هذه المسؤولية عن حريق العين المؤجرة على المستأجر سواء أكان أصليا أو مستأجرا من الباطن[1].

الفرع الثاني

المسؤولية عن الحريق عند تعدد المستأجرين

طبقا للفقرة الثانية من نص المادة 496 من ق م التي تنص على : " .... فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد كان كل واحد منهم مسؤول عن الحريق بالنسبة للجزء الذي يشغله بما فيهم المؤجر إن كان يسكن العقار، إلا إذا ثبت أن الحريق بدأ نشوبه في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسؤولا عن الحريق. ".

و ما يمكن استنتاجه من نص المادة أن العقار الواحد مشغولا من طرف عدة مستأجرين لكن إذا كان هذا العقار مؤجر لعدة مستأجرين على الشيوع، فهؤلاء جميعا في حكم المستأجر الواحد و تسري عليهم في هذه الحالة الأحكام التي قدمناها في حالة ما إذا كان المستأجر للعين شخصا واحدا، أما في حالة إذا كان المستأجر للعقار شخصا واحدا و أجر من الباطن جزء من العقار و قبل المؤجر ذلك صراحة أو ضمنا الإيجار من الباطن، فإن المستأجر في هذه الحالة يكون مسؤولا مباشرة قبل المؤجر عن الحريق، كما يكون هو و المستأجر الأصلي كل منهما مستأجر لجزء من العقار و تسري عليهم ما يسري في حالة تعدد المستأجرين لأجزاء مختلفة من العقار، و عليه كان جميع المستأجرين مسؤولين عن الحريق مسؤولية عقدية سواء احترق جميع أجزاء العقار أو بعضها فقط.[2]

1- أنظر : قاسم محمد حسن، المرجع السابق، ص953.

2- أنظر : السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص ص582 – 583.

أما إذا تحققت المسؤولية عن الحريق للمستأجرين المتعددين على النحو السابق، فهي تتحقق بدون تضامن فيما بينهم، فمسؤوليتهم هنا تعاقدية و لا تضامن في مثل هذا النوع من المسؤولية إلا بنص أو إتفاق، فلا يسأل كل مستأجر إلا بقدر ما يخصه من الضرر الذي يلحق بالعقار.[1]

و كثيرا من الفقه تساءل عن المعنى المراد به من عبارة : " كل مستأجر مسؤول عن الحريق بالنسبة إلى الجزء الذي يشغله " هل يقصد بها القيمة الإيجارية valeur locative للجزء الذي يشغله، أو هي الأجرة الفعلية التي يدفعها المستأجر عن الجزء الذي يشغله أو هي قيمته؟.

فالمقصود بنسبة الجزء الذي يشغله كل منهم في القانون المدني الفرنسي[2] هو القيمة الإيجارية لهذا الجزء بالنسبة للأجزاء الأخرى و لا يوجد ما يقابل هذا النص في القانون الجزائري، ولذلك ذهب البعض من الفقهاء أن المقصود بنسبة الجزء الذي يشغله كل مستأجر هو مساحة هذا الجزء بالنسبة للأجزاء الأخرى لأنه بقدر ما تزيد هذه المساحة بقدر ما تزيد احتمالات ابتداء الحريق من هذا الجزء، و عليه يرفض البعض هذا الرأي على أساس أنه لا توجد علاقة جدية بين مساحة الجزء و بين إحتمالات شبوب الحريق منه و أن العلاقة الجدية توجد بين قيمة هذا الجزء و قيمة الأجزاء الأخرى، لأن المستأجر يلتزم عند انتهاء الإيجار برد العين المؤجرة و التعويض عن عدم الرد يتحدد على أساس قيمة العين، فتكون مسؤوليته عن الحريق بقدر قيمة الجزء الذي يشغله بالنسبة للأجزاء الأخرى و هذا هو الرأي المرجح بين الفقهاء.[3]

1- أنظر : قاسم محمد حسن، المرجع السابق، ص956.

2- أنظر : نص المادة 1734 من القانون المدني الفرنسي.

3- أنظر : تناغو سمير، المرجع السابق، ص ص248 – 249.

و إذا كانت مسؤولية المستأجرين عن الحريق مسؤولية عقدية فلا تضامن إذن بين المستأجرين كما ذكرنا من قبل، فلا يلتزم كل مستأجر إلا بدفع نصيبه في التعويض

أما إذا كان أحدهم معسرا تحمل المؤجر نتيجة إعساره[1].

و حتى يتمكن أحد المستأجرين من دفع مسؤوليته عن الحريق، عليه أن يثبت أن الحريق حدث بسبب أجنبي، كقوة قاهرة أو حادث مفاجئ أو فعل الغير أو مستأجر آخر أو المؤجر نفسه أو أحد تابعيه، أو بسبب عيب في العين، وهو ما ينسب إلى خطأ المؤجر أيضا.[2]

أما إذا ما أثبت أحد المستأجرين أن الحريق يرجع حصوله إلى سبب أجنبي على هذا النحو فإن جميع المستأجرين يستفيدون من إثبات هذا السبب الأجنبي فتنتفي مسؤوليتهم جميعا أما إذا أثبت أحد المستأجرين أن الحريق قد نشأ بخطأ من جانب مستأجر آخر فإن هذا المستأجر يكون مسؤولا عن حريق العين كلها و تنتهي المسؤولية عن الباقين و تكون مسؤوليته في حدود الجزء الذي يشغله عقدية، و فيما يتعلق بالأجزاء الأخرى تقصيرية.[3]

1- أنظر : قاسم محمد حسن، المرجع السابق، ص958.

2- أنظر : تناغو سمير، المرجع السابق، ص249.

3- أنظر : قاسم محمد حسن ، مرجع سابق، ص959.

خلاصة الفصل الثاني

لقد ألزم على المستأجر خلال فترة انتفاعه بالعين المؤجرة مجموعة من الإلتزامات حيث ألزمه بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الإتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له، كأن يورد ضمن العقد إلتزام باستغلال المحل التجاري في نشاط تجاري معين، كما تضيف أيضا المادة 492 من ق م أنه لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر، كتغيير واجهة المحل مثلا.

و إذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة مجاوزا في ذلك حدود الإلتزام الوارد في الفقرة السابقة، جاز إلزامه برد الأماكن المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها، و بالتعويض إن اقتضى الحال.

كما ألزم المستأجر أن يعتني بالأماكن المؤجرة، و أن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي، فهو مسؤول عما يلحق الأماكن أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها عاديا، كما أنه يلتزم بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار و الجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك، مثل ترميم المحل المؤجر كإصلاح الأبواب و النوافذ.

كما يكون أيضا مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله، لاسيما إذا ورد في العقد بند يلزم المستأجر التأمين عن الحريق، و يجب عليه أن يخبر فورا المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة أو يظهر عيب فيها، أو يقع اغتصاب عليها، أو يتعدى الغير بالتعرض أو الإضرار بها و كل هذا طبقا لأحكام المادتين 496 و 497 من ق.م.ج.

الخاتمة

الخاتمـة

إن المستأجر يقوم بالإستغلال التجاري لحسابه في الأماكن التي أجرها من المؤجر مما يخول له حق الإنتفاع طول مدة الإيجار بعناصر المحل التجاري مجتمعة، و من بينها الحق في الإيجار، ثم إدارتها لحسابه في مقابل مبلغ يحصل الإتفاق عليه.

لقد تناولنا في بحثنا هذا الموسوم بعنوان **"إلتزامات المستأجر في عقد الإيجار التجاري"** في فصلين، حيث تناولنا في الفصل الأول الإلتزامات الخاصة للمستأجر في عقد الإيجار التجاري، و التي تتجسد في إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار، و الذي تمت دراسته من خلال تقدير بدل الإيجار و إجراءاته المنصوص عليها في القانون التجاري، و كذلك في حالة إعادة النظر في بدل الإيجار وعدم تسديده من قبل المستأجر، بالإضافة إلى ذلك يلتزم برد العين المؤجرة التي تمت دراسته هو الآخر من خلال مضمونه، و كذا المصروفات التي قام المستأجر بإنفاقها على العين المؤجرة.

أما الفصل الثاني، فقد حاولنا من خلاله التعرض للإلتزامات العامة للمستأجر في عقد الإيجار التجاري، و ذلك من خلال التطرق للإلتزام باستعمال العين المؤجرة، إضافة إلى إلتزامه بالمحافظة عليها.

و قد وصلنا من خلال دراستنا إلى النتائج التالية:

- أن معظم إلتزامات المستأجر تخضع إلى الأحكام العامة إلا بعض منها استثنيت بموجب نصوص خاصة، و يتعلق الأمر ببدل الإيجار الذي تم نص عليه من خلال تبيان كيفية و أسس تقديره و ذلك من خلال نص المادة 190 من ق ت وذلك في حالة عدم حصول اتفاق بين أطراف العقد على مقداره، أو تعذر إثباته وكذا في حالة إعادة النظر فيه، ثم أقر له المشرع التجاري جزاء صارم في حالة عدم تسديده ألا وهو فسخ عقد الإيجار بقوة القانون.

- كما بين المشرع الجزائري في أحكامه العامة كيفية استعمال العين المؤجرة سواء بحسب الإتفاق أو بحسب ما أعدت له، و لكنه لم يتطرق من خلال نص المادة 491 من ق م على حالة ترك العين المؤجرة بدون استعمال من قبل المستأجر.
- كما ألزمه أيضا بالمحافظة على العين المؤجرة مثلما يحافظ عليها الرجل العادي وفي نهاية عقد الإيجار التجاري يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة إلى المؤجر.
- إن حرص المشرع على أهمية إثبات حالة العين سواء بالنسبة للمستأجر أو المؤجر فقد قام باتخاذ إجراء خاص يتمثل في تحرير محضر بالتسليم أو بيان وصفي يتضمن حالة العين المؤجرة عند تسليمها و ذلك من أجل تفادي النزاعات التي يمكن أن تثور بهذا الشأن.

و تأسيسا على ما تقدم، فالدراسة المقدمة في مجال التزامات المستأجر في عقد الإيجار التجاري تسمح لنا بتقديم التوصيات التالية:

- يتعين على المشرع الجزائري، وضع نصوص خاصة و مستقلة لتنظيم إلتزامات المستأجر في عقد الإيجار التجاري، عوض الرجوع إلى الأحكام العامة.
- بهدف تقوية المركز القانوني للمستأجر يتعين إعلامه بكل التعديلات التي تطرأ على عقد الإيجار التجاري بصفة عامة و بإلتزاماته بصفة خاصة.
- لا بد من النص بشكل دقيق على المعايير التي يجب على القاضي أن يعتمدها عند قيامه بالبحث عن موضوع التعويض عن الأضرار الناجمة في حالة إخلال المستأجر بإلتزاماته .
- توعية المستأجر من أجل حماية نفسه من كل الأضرار التي يمكن أن يتعرض لها من قبل المؤجر.
- كان لابد على المشرع ترك إعفاء المستأجر من طلب إذن المؤجر من أجل إجراء التغييرات بالعين إذا كانت هذه الأخيرة لا تنشأ أي ضرر.

- يجب أن يتم تنظيم ملتقيات و دورات تكوينية و حث القضاة على العمل المستمر و البحث من أجل مسايرة المستجدات التي تطرأ على عقد الإيجار التجاري.

و في الختام، نرجو أن يكون بحثنا هذا قد سلط الضوء على موضوع التزامات المستأجر في عقد الإيجار التجاري، و وضع مجموعة من المسائل التي كانت تبدو غامضة للوهلة الأولى، كما نرجو أن يكون قد شكل إضافة مهمة لعموم الباحثين المهتمين بهذه المسألة.

قائمة المراجع

قـائـمـة المراجـع

1- الكتب:

1- أنور طلبة، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق، الإسكندرية، 1985.

2- بن رقية بن يوسف، أهم النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني و التجاري و اجتهادات المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.

3- جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001.

4- محمد حزيط ، حق الإسترجاع في الإيجارات التجارية على ضوء آخر تعديل للقانون التجاري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، 2010.

5- حمدي باشا، القضاء التجاري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر 2009.

6- عبد السلام ذيب ، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية و تطبيقية من خلال القفه و اجتهادات المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001.

7- سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، كلية الحقوق جامعة الإسكندرية 1997-1998.

8- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء، الإيجار و العارية، المجلد الأول و الثاني، دار إحياء التراث العربي الأول، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2000.

9- علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع و الإيجار و قانون المالكين المستأجرين وفقا لآخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، دار الثقافة للنشر و التوزيع، 2006.

10- عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع و الإيجار دارسة مقارنة معززة بالتطبيقات، 2003.

11- مبروك مقدم ، المحل التجاري، دار هومة للنشر و التوزيع، طبعة 2009.

12- محمد السيد الفقي، العقود التجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى 2011.

13- محمد حسن قاسم، العقود المسماة، البيع، التأمين، الضمان، الإيجار، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2008.

14- نادية فضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، دار هومة للنشر، 2011.

15- آدم وهيب النداوي، شرح القانون المدني، العقود المسماة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، 1999.

16- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، مصر 2000.

17- محمد حسين منصور، محاضرات في أحكام قانون الإيجار، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، دون سنة.

18- جعفر محمد الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع، الإيجار، المقاولة، دراسة في ضوء التطور القانوني معززة بالقرارات القضائية، دار الثقافة للنشر و التوزيع، سنة 2016.

2- المقالات و المذكرات:

1- خديجة زروقي ، إلتزامات المستأجر في إيجار العقارات و المنقولات، مذكرة لنيل درجة الماجستير في قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق، جامعة وهران 2013/2012.

2- عز الدين سيار ، إلتزامات طرفي عقد الإيجار وفقا للقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014/2013.

3- سمير شيهاني، محاضرات في عقد الإيجار، كلية الحقوق، جامعة البويرة 2014-2015 .

3- المجلات القضائية:

1- مجلة المحكمة العليا – قرار – العدد الثاني – 1995/05/10

2- مجلة المحكمة العليا – قرار – العدد خاص – 1993/11/20.

3- مجلة المحكمة العليا – قرار – العدد الثاني – 1990/01/14.

4- النصوص القانونية:

1- الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني ج ر عدد 78 الصادر في 1975/09/30، المعدل و المتمم.

2- الأمر رقم 59/75، المؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون التجاري ج ر عدد 101 الصادر في 1975/12/19، المعدل و المتمم.

3- قانون 02/05، المؤرخ في 2005/02/06، المعدل و المتمم للأمر رقم 59/75 يتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 11، الصادر في 2005/02/09.

الفهـــرس

المقدمة 1-4

الفصل الأول: الإلتزامات الخاصة للمستأجر في عقد الإيجار التجاري 5-30

المبحث الأول: إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار 7-16

المطلب الأول: تقدير بدل الإيجار 7

الفرع الأول: كيفية تقدير بدل الإيجار الأصلي 8

الفرع الثاني: إجراءات تقدير بدل الإيجار 10

المطلب الثاني: إعادة النظر و عدم تسديد بدل الإيجار 12

الفرع الأول: إعادة النظر في بدل الإيجار 12

الفرع الثاني: عدم تسديد بدل الإيجار 14

المبحث الثاني: إلتزام المستأجر برد العين المؤجرة 17-30

المطلب الأول: مضمون الإلتزام برد العين المؤجرة 18

الفرع الأول: نطاق الإلتزام بالرد 18

الفرع الثاني: جزاء إخلال المستأجر بالإلتزام 23

المطلب الثاني: المصروفات التي أنفقها المستأجر على العين المؤجرة 26

الفرع الأول: المصروفات الضرورية و الكمالية 26

الفرع الثاني: المصروفات النافعة 28

خلاصة الفصل الأول 30

الفصل الثاني: الإلتزامات العامة للمستأجر في عقد الإيجار التجاري 31-62

المبحث الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة 33-48

المطلب الأول: الأحكام العامة للإلتزام باستعمال العين المؤجرة 33

الفرع الأول: مضمون الإلتزام باستعمال العين المؤجرة 34

الفرع الثاني: جزاء الإخلال بهذا الإلتزام 38

المطلب الثاني: إلتزام المستأجر بعدم إحداث تغييرات بالعين المؤجرة 40

الفرع الأول: مضمون الإلتزام بعدم إحداث تغييرات بالعين 40

الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة في حالة الإخلال بهذا الإلتزام 47

المبحث الثاني: إلتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة 49-61

المطلب الأول: الأحكام العامة للإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة ...49

الفرع الأول: مضمون الإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة 50

الفرع الثاني: إلتزام المستأجر بإجراء الترميمات 53

المطلب الثاني: مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة 56

الفرع الأول: مسؤولية المستأجر عن الهلاك أو التلف بوجه عام.....57

الفرع الثاني: مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة 59

خلاصة الفصل الثاني: 62

الخاتمة: 64-66

قائمة المراجع: 67-70

الفهرس 71-74