

## المبحث الأول : دفع الأجرة واستعمال العين المؤجرة

إن أول التزام يجب على المستأجر القيام به هو دفع بدل الإيجار ثم استعمال العين المؤجرة بحسب الاتفاق المبرم بين المؤجر و المستأجر أو بحسب ما أعدت له .

### المطلب الاول : دفع الأجرة

نصت المادة 498 من القانون المدني الجزائري : " يجب على المستأجر أن يقوم بدفع ثمن الإيجار في

المواعيد المتفق عليها ، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء بالأجرة في المواعيد لمعمول بها في الجملة .

ويكون دفع الأجرة في موطن المستأجر مالم يكن اتفاق أو معرفة يقضي بخلاف ذلك ."

وعليه يلتزم المستأجر بدفع الأجرة للمؤجر في مواعيدها . وإذا لم يتم بهذا للالتزام فللمؤجر أن يلزمه بذلك طبقا للقواعد العامة. وله في ذلك أن يطلب تنفيذ الالتزام عينا، أو أن يفسخ عقد الإيجار مع طلب التعويض في الحالتين ، وله طرق أخرى كأن يطلب من المستأجر أن يضع منقولات في العين المؤجرة تفي قيمة الأجرة ، وله حق الامتياز على هذه المنقولات ويستطيع أن يحجز عليها جزا تحفظيا دون أن يكون له سند قابل للتنفيذ.

### أركان الالتزام بدفع الأجرة وهي ثلاثة كما هي لأي التزام

أ/ محل الالتزام – الأجرة :- المتعاقدان لهما حرية تحديد مقدار الأجرة إلا أن هناك بعض الاستثناءات

وعند اتفاق المتعاقدان على مقدار الأجرة التزم المستأجر بدفع هذا المقدار للمؤجر دون زيادة أو نقصان لأن -العقد شريعة المتعاقدان- ، كذلك يلتزم المستأجر بدفع المصروفات الخاصة في حالة دفع الأجرة عن طريق البريد.

ب/ المدينين بالأجرة – المستأجر - : حيث يقوم المستأجر بدفع الأجرة للمؤجر وإذا توفي التزم ورثته

بها في حدود التركة - لان الإيجار لا ينقضي بموت المستأجر - ويلتزم الورثة بدفع الأجرة بموجب

عد الإيجار فلا تضامن بينهم وتنقسم الأجرة حسب حصة كل واحد من التركة ، إلا ان الأجرة

المتأخرة قبل الوفاة تلتزم بها التركة نفسها .وإذا تعدد المستأجرين لعين واحدة يكونون متضامنين في

دفع لأجرة يستطيع المؤجر أن يرفع دعوى الرجوع على مستأجر واحد ويقوم بحجز

التزامات المستأجر ..... غليزان

منقولاته - لاستفاء كل الأجرة - وفي حالة وجود أسرة واحدة فالزوج هو المسؤول عن دفع الأجرة .

ج/ **الدائن بالأجرة - المؤجر -:** يحق للمؤجر قبض الأجرة أو ورثته في حالة وفاته لان الإيجار لا ينتهي بوفاة المؤجر و الورثة لا يكونون دائنين بالمتضامن.

## 2/ ميعاد دفع الأجرة:

على المستأجر دفع الأجرة للمؤجر في المواعيد المشترطة ويصح العقد على أن ينص على تعجيل دفع الأجرة بأكملها أو على تأجيلها أو على تقسيطها إلى أقساط تؤدي عي أوقات معينة وهذا هو الغالب فإذا لم يشترط العقد على تعجيل الأجرة التزم المستأجر دفعها في وقت العقد ويكون للمؤجر أن يحبس العين المؤجرة إذا اشترط تعجيل الأجرة أو تقسيطها ، ولا تلزم الأجرة أو الأقساط المتفق عليها إلا عند حلول الأجل والغالب في إيجار الأماكن ان يبقي العقد على تقسيط الأجرة وتعجيل دفع الأقساط.

## 3/ مكان دفع الأجرة:

إن مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر لأن هو المدين بها ويفترض أن تكون الأجرة نقودا أو أشياء غير معينة إلا بنوعها - محصول زراعي - أما إذا كانت الأشياء معينة بذاتها ويكون نادرا مثل - الانتفاع بعقار معين - فكلن الدفع هو المكان الذي يوجد فيه العقار . وفي حالة عدم الاشتراط يكون الدفع في موطن المؤجر وإذا غير المؤجر موطنه فإن المستأجر غير ملزم بدفع الأجرة في المكان الجديد إلا إذا وجد يقضي بخلاف ذلك

## 4/ طريقة دفع الأجرة

تدفع الأجرة حسب الطريقة المتفق عليها إما بالنقد مباشرة أو بجوالة بريدية أو جزء من المحصول زفي حالة عدم دفع الأجرة يطلب المؤجر التنفيذ العيني مع التعويض، أو يطلب فسخ العقد ويمكنه طلب التعويض.

المطلب الثاني: استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له

حسب **المادة 491** من القانون المدني الجزائري : "يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع

الإتفاق عليه ، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدته له ."

وعليه يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له وألا يحدث بها تغيرات ضارة.

### كيفية استعمال العين المؤجرة

قد يكون استعمال العين المؤجرة حسب ما يكون مبينا في العقد صراحة كالمنزل يستعمل للسكن والأرض تستعمل للزراعة أو لتشييد عليها مصنع ، فلا يجوز للمستأجر أن يستعمل العين المؤجرة في غير ما نص عليه العقد صراحة .

إما إذا لم ينص العقد على استعمال العين المؤجرة فعلى المستأجر استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت عيه والظروف والقرائن هي التي تدل على كيفية الاستعمال وكذا الرجوع إلا مهنة المستأجر كأن هيئت - مسكن ، مسرح ، مقهى - .

**التزام المستأجر بعدم ترك العين المؤجرة دون استعمال** : وترك العين المؤجرة دون استعمال يلحق ضررا

بالعين المؤجرة فإذا كان استعمال العين المؤجرة حقا من حقوق المستأجر فهو في نفس الوقت واجب عليه، فالذي يهجر السكن المؤجر دون ترك من يصونه يكون مسؤولا عن التعويض في حالة وجود أو إتلاف أو تخريب لعدم سكناه أو ضرر لعدم التهوية أو النظافة ، إما من استأجر السكن خلال الفترة الصيفية فإنه غير ملزم بأن يسكنه في طول السنة.

**جزاء الإخلال بهذا الالتزام** : إذا أخل المستأجر بالتزاماته من استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له

فللمؤجر أن يطلب من المستأجر أن ينفذ هذا الالتزام عينا ويلزمه بأن يستعمل العين كما ينبغي ،

وللمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار كما يجوز له طلب التعويض في كلتا الحالتين عن الضرر الناتج

إخلال المستأجر بالتزاماته

### إحداث المستأجر لتغييرات في العين المؤجرة

تنص **المادة 492** من القانون المدني الجزائري: "لا يجوز للمستأجر أن يحدده تغييراته في العين المؤجرة بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشئ عنه أي ضرر للمؤجر .

فإذا أهدم المستأجر تغييرا في العين المؤجرة متجاوزا في ذلك حدود الالتزام الوارد في الفقرة السابقة جاز إلزامه برد العين إلى الحالة التي كانت عليها و بالتعويض إذا اقتضى الحال ذلك."

**أ/ إحداه تغييراته غير ضارة بالعين المؤجرة:** ويقصد بالتغيرات المادية مثل فتح نوافذ جديدة أو غلق

نوافذ سابقة أو غير في ترتيب الغرف تغييرا ماديا أو هدم سور ولو كان هذا التغيير مفيد فإنه يكون مخلا بالتزاماته ويترتب عنه ضررا. إذا لم يحدث ضررا للمؤجر أن يشترط إعادة العين المؤجرة إلى أصلها عند نهاية الإيجار مثل تغيير تنسيق الحديقة دون أن يقطع أي شيء من الأشجار أو حجب نوافذ الغرف الخاصة بالنساء أو حجب الشرف من أجل أن ينتفع بها وعلى المؤجر أن يثبت للمؤجر أنها غير ضارة وفي حالة وجود نص في العقد يلتزم المستأجر بعدم تغيير العين المؤجرة .

**جزاء الإخلال بهذا الالتزام:** يطلب المؤجر إزالة التغييرات التي أحدثها المستأجر مع التعويض .

**ب/ وضع المستأجر أجهزة حديثة في العين المؤجرة :**

يجوز للمستأجر وضع أنابيب توصيل المياه والمضخة وأسلاك الكهرباء للإنارة و خيوط الهاتف و الهوائيات المقرة وهذا حسب ما نصت عليه **المادة 493** من القانون المدني الجزائري : "يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والكهرباء ، والغاز ، و التلفزيون وما يشبه ذلك على شرط أن لا تخالف طريقة وضع هذه الأجهزة القواعد المعمول بها ، إلا إذا أثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة تمسك سلامة العقار ."

**المبحث الثاني : المحافظة على العين المؤجرة وردها**

من أهم الالتزامات التي يفرضها القانون على المستأجر تنفيذها عينا هي المحافظة على العين المؤجرة وردها عند نهاية مدة الإيجار.

**المطلب الأول: المحافظة على العين المؤجرة**

يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار وبأن يبذل العناية في ذلك ما يبذله الرجل المعتاد وتشدد مسؤولية المستأجر إذا احترقت العين المؤجرة لهذا لها أحكام خاصة في غير الحريق.

**مسؤولية المستأجر عن سلامة العين المؤجرة** و التزام بإجراء الترميمات الضرورية ك يلتزم المستأجر

بإجراء الترميمات الإيجارية المتعارف عليها فهي تدخل ضمن العناية الواجب بذلها في استعمال العين

المؤجرة حيث تنص **المادة 494** من القانون المدني الجزائري : "يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات

**الخاصة بالإيجار و الجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك.**"

فالمطلوب عناية الرجل الاعتيادي فإذا كان حريصا جدا على ممتلكاته وشؤونه الخاصة نولت العناية

عن ذلك إما إذا كان متهاونا فغن العناية ترتفع إلى أعلى من ذلك وهذا الالتزام واجب من أجل تحقيق

العناية فمثلا من أجر غرفة في فندق وكان له مرض مزمن ومعدي فإنه يستوجب عيه أن يطهر المكان

من الميكروبات وإذا اجر سيارة فعليه التكفل بمصاريف التشحيم والتزييت.

إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب التدخل: في حالة التعدي على العين المؤجرة من طرف شخص آخر

يدعي لملكية فعلى المستأجر إخطار المؤجر.

**مخاية المستأجر في استعمال العين المؤجرة: نصت المادة 495** من القانون المدني الجزائري : "يجب على

**المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي.**"

ويكون المستأجر المسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها

استعمالا عاديا.

أي استعمال العين المؤجرة استعمالا مألوفا وفي عدم استعمالها استعمالا مألوفا و نتج عنها الهلاك أو

ضررا فإنه يتحمل ذلك وعدم وجود امرأة سيئة السمعة في المنزل .

- **مسؤولية المستأجر في أعمال تابعيه:** أي لا تقتصر مسؤولية المستأجر بل تمتد أعمال الأشخاص

التابعين له و التابع هو كل شخص تكون له صلة بالمستأجر هي التي مكنت له من الأضرار بالعين من أهل البيت الزوج و الأولاد و الأقارب و ضيوفه و أصدقائه فالتبعية فهي أوسع من المسؤولية التقصيرية فلا يلزم ان يكون خاضعا لرقابة المستأجر فكل عمل يقومون به يكون المستأجر مسؤولا عنه .

- جواز الاتفاق على تعديل أحكام الالتزام ، ان يقوم المؤجر بتشديد الالتزامات بالعناية كأن يحافظ على العين المؤجرة أكثر من الرجل الاعتيادي أي تحقيق الغاية إلا في حالة وجود سبب أجنبي ، فانه يحتمل كل تلف او هلاك للعين المؤجر .

**موجب الإنهاء :** تقع على المستأجر فانه يثبت انه استعمل استعمالا مؤلفا وانه حافظ عليها وبدل عناية الرجل الإعتياد و لم يكن مسؤولا وبالتالي فانه أثبت انه نقد الالتزام زيادة على ذلك إثبات وجود سبب أجنبي سببا في هلاك العين المؤجرة .

جزاء إخلال بالالتزام : في حالة مسؤولية المستأجر في تلف او هلاك العين المؤجرة يطلب التعويض المؤجر فعما وقع له من ضرر وله ان يطلب إصلاح الضرر و الإتجاه إلى القضاء المستعجل لوقف استرسال المستأجر في الإساءة استعمال العين المؤجر .

2/ **قيام المستأجر بالتأمينات التأجيرية :** يلتزم المستأجر بترميمات الذي يغطي بها العرف – منها

إصلاح النوافذ الأبواب الزجاج الإقفال المفاتيح

**مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة :**

**نص المادة 496 من القانون المدني الجزائري :** " المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا اثبت أن

الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله ."

في التقنين الفرنسي القديم لم يكن هناك اختلاف بين حالة الحريق عن حالة الهلاك بغير الحريق فكان على المستأجر ان يثبت ان الهلاك او الحريق لم يكن ناتجا عنه و تابعه . أما في التقنين الحديث يعتبر مسؤولية المستأجر في الحريق مسؤولية جسمية وعليه ان يؤمن على مسؤوليته فادا امن على هذه المسؤولية وتحققت بان لم يستطع إثبات السبب الأجنبي فعلى المؤجر ان لا يرفع دعوى غير مباشرة ضد شركة التأمين بل عليه يقتسم مع المستأجر المبلغ المستحق .

**المطلب الثاني : رد العين المؤجرة**

في هذه الحالة يجب ان نفرق بين حالتين : في حالة اذا لم زاد المستأجر على العين المؤجرة ، الحالة الثانية اذا زاد شيئا على العين المؤجرة .

رد العين المؤجرة على الحالة الأولى: على المستأجر عند نهاية الإيجار رد العين المؤجرة على الحالة التي تم فيها تسليم المؤجر للمستأجر العين المؤجرة.

حسب المادة

وعليه فان المستأجر يجب رد :العين المؤجرة وملحقاتها فلا يجوز لمستأجر رد للمؤجر دون رضاه أشياء ولو خير من العين المؤجرة.

**متى يكون الرد :** يكون الرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار حسب **المادة 502** من القانون المدني

**الجزائري :** " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند نهاية مدة الإيجار فإذا أبقاها تمتعه يده دون حق

وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا بالمعيار القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر." ومع

ذلك قد يستولي المؤجر على العين المؤجرة قبل انتهاء الوقت اذا هجرها المستأجر ولا يصير المؤجر

مسؤولا عن استيلائه للعين قبل انتهاء الوقت ، كما يجوز للمؤجر ان يحسن عين المؤجرة حتى

يستوفي ما اشترط دفعه مقدما ما يجوز للمستأجر تحسين العين المؤجرة حتى يستوفي المؤجر

بالتزاماته العقد كالتعويض في حالة زيادة أشياء في العين المؤجرة بغرض لمؤجر .

**أين يكون الرد :** يجب على العين اذا كانت معينة بالذات يكون الرد في مكان الرد كانت فيه وقت

نشوء الالتزام ، مصروفات الرد لم يرد فيها نسا . تكون على المستأجر بعد ان يضعها المستأجر

تحت تصرف المؤجر ويخطره بذلك و الإخلال بهذا الالتزام يقابله التعويض .

**العين المؤجرة رادعة هيئيا:** بحسب **المادة 503** من القانون المدني الجزائري " على المستأجر أن يرد العين

المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليهما ، إلا ما يكون قد أصابها هلاك أو فساد لم يتسبب فيه" قد ينفق المستأجر

مصروفات على العين المؤجرة فتكون هذه المصروفات إما ضرورية او كمالية وعليه تسري عليه

مبادئ العامة .

التزامات المستأجر ..... غليزان

أما في الحالة الأولى يجوز للمستأجر ان يطالب بجميع ما انفق في المصروفات الضرورية ، كما يجوز للمستأجر حبس العين المؤجرة لضمان استقاء المصروف .

أما المصروفات الكمالية التي ينفقها المستأجر مثل : زخرفة العين المؤجرة وتزيينها للمستأجر المطالبة بشيء من المصروفات ولكن يجوز له ان ينتزع ما أضافه إلى العين المؤجرة

حسب **المادة 504** من القانون المدني الجزائري: " إذا أحدث المستأجر في العين المؤجرة بناء أو تحرسا أو

غير ذلك من التحسينات العادية مما يزيد من قيمة العقار ، فعلى المؤجر ان يرد له عند انقضاء الإيجار ما

أنفقته من التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار ، ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بخلاف ذلك .

فإذا كان ذلك التحسينات قد استحدثت دون علم المؤجر أو رغم معارضته ، كان له أن يطلب من المستأجر

إزالتها ، وله أن يطلب تعويضا عن الضرر الذي أصابه العقار من هذه الإزالة إن اقتضى الحال ذلك .

فإذا اختار المؤجر أن يحتفظ بهذه التحسينات على أن يرد إحدى القيمتين المتقدمة ذكرهما ، جاز للمحكمة

أن تمنحه أجلا للوفاء بها."