

- الرقم التسلسلي : / 22

التزامات المؤجر في عقد الإجارة في الفقه الإسلامي وقانون المدني
الجزائري

مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في العلوم الإسلامية
تخصص: شريعة و قانون

إشراف الأستاذة:

د. طيبي الطيب

إعداد الطالبين:

- قيصر هاجر

- لعدي حسيبة

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
.....	محمد بوضياف - المسيلة	رئيسا
طيبي الطيب	محمد بوضياف - المسيلة	مشرفا ومقررا
.....	محمد بوضياف - المسيلة	ممتحنا

السنة الجامعية: 2022/2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



وثيقة ايداع مذكرة ماستر

الموضوع:

التزامات المؤرخ في عقد الاجارة في الفقه الاسلامي وفي
القانون المدني الجزائري - دراسة مقارنة.

إعداد الطلبة:

- 1- فيمر صاخر
 - 2- لعيدوي حسيب
- القسم: علوم اسلامیة الشعبیة:
إشراف: طیبی الطیب الرتیبة:

أقر بأنني تابعت العمل المذكور أعلاه في جلسات إشرافية طيلة الموسم الجامعي: 2021-2022 وأسمح بإيداعه على مستوى ادارة القسم للمناقشة والتقييم.

رئيس فريق الاختصاص

موافقة وإمضاء الاستاذة (ة) المشرف(ة):

رئيس القسم

لتحميل الوثيقة يرجى نسخ الرمز





الكلية الإنسانية والاجتماعية
FACULTY OF HUMANITIES
AND SOCIAL SCIENCES

Faculty of Humanities and Social Sciences
Vice-Deanship of the College for Studies and
Student Issues

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's Democratic Republic of Algeria
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of Higher Education and Scientific Research
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة
University Mohamed Boudiaf of M'sila



كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية
نيابة العادة للدراسات والمسائل المرتبطة بالطلبة
2022/
الرقم:

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

انا الممضى ادناه :

السيدة(ة): لمحمد بن حسيبية

الصفة(طالب, استاذ باحث, باحث دائم): طالبة

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 207908760

الصادرة بتاريخ: 28/05/2022 عن دائرة: المسيلة

المسجل بكلية: العلوم الإنسانية قسم: العلوم الإسلامية

تخصص: مدرسة وفتاوى تحت رقم التسجيل: 171735079839

والمكلف بإنجاز اعمال بحث(مذكرة التخرج, مذكرة ماستر, مذكرة ماجستير, اطروحة دكتوراه).

عنوانها: السنن امامة المؤجر من عقد الاجارة من العفة الاسلامي
والقاتل المدين الجزائري
دراسة مقارنة

اصرح بشرفي بانني التزم بالمعايير العلمية والمنهجية ومعايير الاخلاقيات المهنية والنزاهة الاكاديمية المطلوبة في
انجاز البحث المذكور اعلاه

المسيلة في: 2022/06/08

امضاء المعنى (ة):

المرجع: القرار الوزاري رقم: 933 المؤرخ في: 2016-07-28 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقات العلمية ومكافحتها.



Faculty of Humanities and Social Sciences
Vice-Deanship of the College for Studies and
Student Issues

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's Democratic Republic of Algeria
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of Higher Education and Scientific Research
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة
University Mohamed Boudiaf of M'sila



كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية
نيابة العادة للدراسات والمسائل المرتبطة بالطلبة
الرقم: 2022/

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

انا الممضى ادناه :

السيد(ة): **قيصر صاحب**

الصفة(طالب, استاذ باحث, باحث دائم): **طالبة**

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: **201091867**

الصادرة بتاريخ : **عن دائرة : أولاد دراج**

المسجل بكلية: **العلوم الإنسانية والاجتماعية قسم العلوم الإسلامية**

تخصص: **بشرية وثقافة** تحت رقم التسجيل: **141735080420**

والمكلف بإنجاز اعمال بحث(مكثرة التخرج, مذكرة ماستر, مذكرة ماجستير, اطروحة دكتوراه).

عنوانها: **التزامات المؤرخ في عقد الاجارة في الفقه الاسلامي والقانون المدني الحبر العمري - دراسة حقار بنور**

اصرح بشرفي بانني التزم بالمعايير العلمية والمنهجية ومعايير الاخلاقيات المهنية والنزاهة الاكاديمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور اعلاه

المسيلة في: **22/06/08**

امضاء المعنى (ة): **[Signature]**

المرجع: القرار الوزاري رقم: 933 المؤرخ في: 28-07-2016 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقات العلمية ومكافحتها.

شكر وتقدير

قال الله تعالى: «لَنْ شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ»

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على خاتم الانبياء والمرسلين حبيبنا
محمد عليه الصلاة والسلام أما بعد:

بداية شكر الله عز وجل الذي وفقنا على إتمام هذا العمل وأنار لنا درب العلم
والمعرفة ومصداقاً لقول الرسول عليه الصلاة والسلام " من لم يشكر الناس لا يشكر
الله "

سيرنا أن نتوجه بالشكر الجزيل والتقدير الكبير إلى أستاذنا الفاضل الدكتور
الطبيبي طيب على تفضله لإشراف على هذه المذكرة وعلى كل الإرشادات والتوجيهات
القيمة التي قدمها لنا لإنهاء هذا العمل.

كما نتقدم بوافر الشكر وعظيم التقدير لأستاذة الأفاضل أعضاء اللجنة المناقشة
لتفضلهم بالموافقة على مناقشة هذه المذكرة.

كل الاحترام والتقدير لجميع أساتذتنا الكرام بكلية العلوم الإنسانية والاجتماعية
بجامعة محمد بوضياف المسيلة.

كما نتقدم بوافر الشكر وعظيم التقدير لكل من كان عوناً لنا من قريب أو بعيد
على إنجاز وإتمام هذا العمل المتواضع.

وأخيراً نسأل الله العفو والمغفرة وأن يرزقنا وجميع المسلمين حسن الخاتمة



إهداء:

أهدي تحياتي وثمره جهدي واجتهادي الى أغلى ما أملك من قال الله عز وجل
فيهما " وقضى ربكما ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا"

إلى ينبوع الذي لا يمل من العطاء، إلى من كان دعائها سر نجاحي إلى من
حاكت سعادتي بخيوط من قلبها، إلى من هتف القلب وزرعت في الوجدان

"أمي الحبيبة" مقدودة

إلى الذي لم يتهاون يوماً في توفير سبل الخير ابي الموقر الذي دعمني لأصل
إلى إنجاز هذا العمل، إليك أفضل الآباء " أبي العزيز" اسماعيل

" أطل الله في عمرهما"

إلى من تقاسمت معهم دفتي العائلة وجمعني بهم سقف واحد إلى من عليهم
أعتمد وأستند إلى من وجودهم أكتسب قوة ومحبة لا حدود لها.

إخوتي وأخواتي أسامة، شيخة، أنور، حسينة، فتح الدين، إسلام

إلى من تحلو بالإخاء وتميزو بالوفاء والعطاء إلى ينابيع الصدق الصافي إلى من
كانوا معي على طريق النجاح.

صديقاتي " قيمر هاجر، لحر خديجة، بوديلمي حدة"

إلى كل هؤلاء أهدي لكم بحث تخرجي

" لعيدي حسيبة"

إهداء

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيد المرسلين محمد صلى الله عليه وسلم وعلى آله وصحبه ومن اهتدى بهديه إلى يوم الدين وبعد:

أهدي هذا العمل المتواضع إلى أعلى الناس

إلى الذين قال فيهما الله عز وجل " وبالوالدين احساناً"

إلى التي رأني قلبها قبل عيونها، إلى التي حضنتني بين أحشائها قبل يديها، إلى أروع هدية منحني إياها الله عز وجل، إلى أول من نطق لساني باسمها، إلى نبع الحب والحنان كرسيت روحها رغم قساوة الحياة لتربيتي والوصول بي إلى ما أنا عليه الآن منحنتي القوة والصبر على كل الصعوبات، أكتب لكي كلماتي يا تاجا يزين راسي يا شمعة احترقت لتنير دربي أمي حفظها الله وسدد خطاها.

إلى من غرس في نفس حب العلم إلى من علمني إرادة الصبر على المصاعب والسعي نحو إثبات الذات، أبي العزيز

إلى من عشت معهم أروع اللحظات وتحلو بالإيحاء وتميزو بالوفاء أخواتي وأخوتي محمد واسحاق.

إلى من كانت لي خير معين إلى الأخت والصديقة لعيدي حسيبة.

إلى من ساندوني طوال مشواري الدراسي صديقتي الحميمات لعيدي حسيبة، لحر خديجة، بوديلمي حدة.

إلى كل الأساتذة الذين تعلمت على أيديهم اقراراً بفضلهم وعرفاناً بجميل صنيعهم.

لكم جميعاً أهدي هذا العمل المتواضع راجية من المولى عز وجل التقدير أن يجعله في موازين حسناتنا

قيمر هاجر

مقدمة

مقدمة:

الحمد لله والصلاة والسلام على من لا نبي بعده سيدنا ونبينا محمد بن عبد الله
الرحمة المهداة والنعمة المسداة صلاة عليه وعلى آله وأصحابه وأتباعه ومن سار على
منوال شريعته واتبع منهاج دينه إلى يوم الدين وبعد...

يعتبر عقد الإجارة من العقود الأكثر تداولاً بين أفراد المجتمع، وهو عقد من العقود
المهمة في حياة الانسان، ولقد نشأت الحاجة إليه لتنظيم العلاقة بين المؤجرين
والمستأجرين، حيث أن تنظيم هذه العلاقة أصبح هدفاً لأي دولة وعنصراً من العناصر
التي تحقق للمجتمع أمنه الاجتماعي المنشود، فبواسطة عقد الإيجار يحصل الفرد على ما
لا يملكه، وعن طريقه يمكن للمالك أن يستغل ويستثمر في الأشياء المملوكة له مع بقائها
ملكا له، ومن ثم يتحقق للمؤجر دخلاً دورياً معقولاً، وفي مقابل ذلك يتمكن المستأجر من
الانتفاع بالعين المؤجرة التي قد لا يستطيع أن يدفع ثمنها رغم حاجته إليها، لذلك فإن عقد
الإيجار كان وما زال حتى يومنا هذا يحظى بعناية فائقة.

أهمية موضوع البحث:

يحظى عقد الإجارة بأهمية بالغة من الناحية الاجتماعية والاقتصادية في الفقه
الإسلامي والقانون المدني الجزائري، فمن الناحية الاجتماعية يعد عقد الإجارة وسيلة لرفع
الحرص من الناس وتلبية حاجاتهم ومصالحهم حتى تستقر أمور الحياة فهو أداة تنظيم
العلاقات بين طبقة الملاك وطبقة من المستأجرين فيقوم بتنظيم هذه العلاقة ويرسم
حدودها على أساس من العدل والتضامن، أما من الناحية الاقتصادية أصبح عقد الإجارة
من أهم وسائل استثمار الأموال، ونظراً لهذه الأهمية اعتبر عقد الإجارة من العقود المسماة
وأفردت له التزامات فقهية وقانونية خاصة به منها التزامات المتعلقة بالمؤجر.

أسباب اختيار موضوع البحث:

واختيار هذا الموضوع كان لأسباب عدة أهمها:

- عقد الإجارة موضوع متداول ومتجدد يحتاج لدراسة مستمرة.
- التعمق في دراسة هذا الموضوع حتى نبرز الالتزامات المترتبة على المؤجر في الفقه الإسلامي وفي القانون المدني الجزائري.

أهداف موضوع البحث:

وكان الهدف من وراء هذا الموضوع:

- التعرف على عقد الإجارة ومقارنتها بالفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري.
- محاولة التعرف على خصائص وأركان عقد الإجارة وشروطهم في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري.
- تسليط الضوء على أهم التزامات المؤجر في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري.

إشكالية موضوع البحث: ونظراً لهذه الأسباب رأينا أنه من المستحسن اختياره ليكون موضوع بحثنا الذي سنحاول عبر مختلف مداخله دراسة هذا الموضوع والبحث عن إجابة للإشكالية الرئيسية والمتمثلة في:

ما هي أهم الالتزامات التي تترتب على عاتق المؤجر في عقد الإجارة في الفقه الإسلامي وفي القانون الجزائري؟

المنهج المعتمد في البحث: اعتمدنا في هذه الدراسة على المناهج التالية:

المنهج الاستقرائي: من خلال تبين تعريف عقد الإجارة وخصائصه وأركانه مع بيان أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري.

المنهج المقارن: ذلك من خلال مقارنة ماهية عقد الاجارة في الفقه الإسلامي وفي القانون المدني الجزائري ومقارنة الالتزامات المؤجر التي في الفقه الإسلامي بالالتزامات في القانون المدني الجزائري.

الدراسات السابقة لموضوع البحث:

من الدراسات السابقة التي أفدت منها على وجه الخصوص فيما يتعلق بالالتزامات المؤجر في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري ما يأتي:

1- محمد يوسف عازف الحاج: عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي، أطروحة ماجستير في الفقه والتشريع، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2003، إذ لم يتطرق الباحث إلى إشكالية، أما المنهج فاعتمد على تحليل عناصر هذا العقد للتوصل إلى فهم معالمه الأساسية ومحاولة تبيين موقف الفقه الإسلامي في ذلك والنتائج التي توصل إليها تعريف فقهاء الشافعية لعقد الإجارة هو أفضل تعاريف فقهاء برأي الباحث.

- عقد الإجارة من العقود المشروعة في الإسلام بأدلة من القرآن الكريم والسنة والإجماع والمعقول.

2- بلعياشي اسماء، أحكام عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم 2017-2018، والإشكالية التي اعتمدت عليها؛ ما هي أهم الالتزامات التي يترتبها عقد الإيجار على اطرافه؟ وباعتبار عقد الإيجار من عقود المدة فما هي الأسباب التي تؤدي إلى إنهاء عقد الإيجار؟ إذ لم تتطرق إلى ذكر المنهج المتبع والنتائج التي توصلت إليها:

- أن المشرع الجزائري شأنه شأن التشريعات التي سعى بدوره إلى التوفيق بين مصلحة المستأجر ومصلحة المؤجر.

- أن عقد الإيجار كغيره من العقود يترتب التزامات على عاتق الطرفين.

الصعوبات والعوائق:

إن بحثنا كغيره من البحوث الأخرى لا يخلو من الصعوبات ولقد واجهنا العديد منها لإنجازه والتي يمكن إدراجها في النقاط التالية:

- صعوبة الحصول على المعلومات من بعض المكتبات.

كما كانت الصعوبات التي واجهتنا لإعداد هذا البحث عدم وجود مراجع جزائرية متخصصة في مجال التزامات المؤجر، إضافة إلى عدم وجود دراسات سابقة في هذا الموضوع، كما لا ننسى صعوبة الموضوع في حد ذاته.

الخطة العامة لموضوع البحث:

قسمت البحث إلى فصلين:

مقدمة:

الفصل الاول: وموضوعه ماهية عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري، وقد اشتمل هذا الفصل على مبحثين؛ المبحث الأول مفهوم عقد الإجارة وبيان خصائصه في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري وتضمن مطلبين، أولهما مفهوم عقد الإجارة في الفقه الإسلامي وفي القانون المدني الجزائري، والثاني خصائص عقد الإجارة في الفقه الإسلامي وفي القانون المدني الجزائري، أما المبحث الثاني؛ تضمن أركان عقد الإجارة وشروطهم في الفقه الإسلامي وفي القانون المدني الجزائري، وفيه مطلبين، المطلب الأول أركان عقد الإجارة وشروطهم في الفقه الإسلامي، والمطلب الثاني أركان عقد الإجارة وشروطهم في القانون المدني الجزائري.

الفصل الثاني: التزامات المؤجر في الفقه الإسلامي وفي القانون المدني الجزائري

وقد اشتمل هذا الفصل على مبحثين، المبحث الأول التزام المؤجر بالتسليم والصيانة في الفقه الإسلامي وفي القانون المدني الجزائري، وقد تضمن مطلبين؛ المطلب الأول التزام المؤجر بالتسليم والصيانة في الفقه الإسلامي وفي ق.م. ج، المطلب الثاني التزام المؤجر بالصيانة في الفقه الإسلامي وفي ق.م. ج، أما المبحث الثاني: التزام المؤجر بالضمان

في الفقه الإسلامي وفي ق. م. ج وقد اشتمل على مطلبين، المطلب الأول التزام المؤجر بضمان التعرض في الفقه الإسلامي وق. م. ج، والمطلب الثاني التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية في الفقه الإسلامي وفي ق. م. ج.

وختمنا هذه الدراسة بأهم النتائج المتوصل إليها وبعض من التوصيات.

المفصل الأول

ماهية عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري

المبحث الأول: مفهوم عقد الإجارة وبيان خصائصه في الفقه الإسلامي والقانون

المدني الجزائري

المطلب الأول: مفهوم عقد الإجارة في الفقه الإسلامي وفي القانون المدني الجزائري

المطلب الثاني: خصائص عقد الإجارة في الفقه الإسلامي وفي القانون المدني

الجزائري

المبحث الثاني: تضمن أركان عقد الإجارة وشروطهم في الفقه الإسلامي وفي

القانون المدني الجزائري

المطلب الأول: أركان عقد الإجارة وشروطهم في الفقه الإسلامي

المطلب الثاني: أركان عقد الإجارة وشروطهم في القانون المدني الجزائري

تمهيد:

إنه من غير الممكن معالجة موضوع المتعلق بالالتزامات المؤجر في الفقه الإسلامي وفي القانون المدني الجزائري دون التطرق إلى تعريف الإجارة، فلقد تعرض هذا العقد إلى تعريفات عدة وردت في الكتب الفقهية والتشريعات المدنية المختلفة، ومنها القانون المدني الجزائري، ومن خلال ذلك برزت لعقد الإجارة عدة خصائص تميزه عن جل العقود الأخرى، ولذلك جعل الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري أركاناً لعقد الإجارة مع بيان شروطهم، هذا ما سنحاول معرفته ضمن هذا الفصل الذي قسمناه إلى مبحثين كالآتي:

المبحث الأول: مفهوم عقد الإجارة وبيان خصائصه في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري.

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

المبحث الأول: مفهوم عقد الإجارة وبيان خصائصها في الفقه الإسلامي والقانون

المدني الجزائري

يعتبر عقد الإجارة أكثر العقود ممارسة من قبل الأشخاص فهو الآلية التي يتمكن كل من المؤجر والمستأجر تبادل المصالح بينهما فهذا العقد يشير البحث عن تحديد مفهومه من الناحية الفقهية والقانونية، لهذا سنتناول في هذا المبحث مفهوم عقد الإجارة وبيان خصائصها الفقه الإسلامي والقانون الجزائري المدني، وللتعرف أكثر على هذا سنتطرق في هذا المبحث على النقاط التالية:

المطلب الأول: مفهوم عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري.

المطلب الثاني: خصائص عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون المدني

الجزائري.

المطلب الأول: مفهوم عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون المدني

الجزائري

عقد الإجارة من العقود المهمة التي بينها الفقه والقانون، حيث لا يكاد مجتمع إنساني أن يستغني عن عقود الإجارة، وبناءً على هذا سنتناول في هذا المطلب تعريف عقد الإجارة في الفقه الإسلامي (الفرع الأول) وتعريف عقد الإجارة في القانون المدني الجزائري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف عقد الإجارة في الفقه الإسلامي

أولاً: تعريف العقد

أ- لغة: يطلق العقد في اللغة على عدة معانٍ:

-العقد ما عقد من البناء والعهد اتفاق بين طرفين يلتزم بمقتضاه كل منهما تنفيذ ما اتفق عليه كعقد البيع والزواج¹.

- قال ابن فارس "العين والقاف والذال أصل واحد يدل على شدة وشدة وثوق وإليه ترجع فروع الباب كلها"².

ب- اصطلاحاً: أما في اصطلاح الفقهاء فالعقد يطلق على معنيين معنى عام ومعنى خاص.

العقد بمعناه العام: هو كل التزام يتعهد به الإنسان على نفسه سواءً كان يقابله التزام آخر أم لا وسواءً كان التزاماً دينياً كالنذر أو دنيوياً كالبيع ونحوه.

العقد بمعناه الخاص: هو ارتباط الايجاب بالقبول على وجه يظهر أثره في المحل³.

ثانياً: تعريف الإجارة في الفقه الإسلامي

أ- لغة: الأجر الجزاء على العمل كالإجارة مثلثة التثليث والكسر الأشهر والأفصح وهي اسم للأجرة وهي ما أعطيت من أجر في العمل⁴.

¹ شوقي الضيف، المعجم الوسيط _ د د ن (، القاهرة، ط4، 1424هـ/ 2003م، ص 614.

² أبي الحسن أحمد بن فارس بن زكرياء، معجم مقاييس اللغة، تحقيق عبد الله السلام محمد هارون، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، (د م ن) ، (د ط)، 1399هـ/ 1979م، ج4، ص 86.

³ سامي عدنان العجوري، نظرية العقد لدى الشيخ مصطفى الزرقا، دراسة فقهية مقارنة، رسالة ماجستير، الفقه المقارن، كلية الشريعة، جامعة الأزهر، غزة، 1434هـ- 2013م، ص 14-15.

⁴ محمد مرتضى الحسيني الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس، تحقيق إبراهيم التريزي، (د د ن)، الكويت (دط)، 1392هـ- 1972م، ج10، ص 25.

فهي مشتقة من الأجر وهو العوض ومنه سمي الثواب أجراً في قوله تعالى (قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا) [سورة الكهف: 77]، يقال أجرت فلانا عن عمله كذا، أي أثبته والله يؤجر العبد أي يثيبه لأن الله تعالى يعوض العبد على طاعته أو صبره على معصيته¹.

ب- اصطلاحاً:

عرف الفقهاء الإجارة بتعريفات كثيرة وهي إن اختلفت في الألفاظ إلا أنها قد اتفقت تقريباً في المعنى.

المذهب الحنفي: عرف فقهاء المذهب الحنفي عقد الإجارة بأنها بيع منفعة معلومة بأجر معلوم².

المذهب المالكي: عرف فقهاء المذهب المالكي عقد الإجارة على أنها عقد يفيد تملك منافع شيء مباح مدة معلومة بعوض³.

المذهب الشافعي: عرف فقهاء المذهب الشافعي عقد الإجارة بأنها عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم وضعا⁴.

المذهب الحنبلي: عرف فقهاء المذهب الحنبلي عقد الإجارة بأنها عقد على منفعة مباحة معلومة تؤخذ شيئاً فشيئاً⁵.

¹ أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي: (ت: 620)، المغني على المختصر الخراقي، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط1، 1414هـ-1994، ج5، ص 262.

² فخر الدين بن عثمان بن علي الزعيلي، تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، المطبعة الكبرى الأميرية، القاهرة، ط1، 1315هـ، ج5، ص 105.

³ شمس الدين، محمد عرفة الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، دار إحياء الكتب العلمية، (د م ن)، _ د (ط)، (د ت ن)، ج4، ص 02.

⁴ شهاب الدين أحمد بن أحمد بن سلامة القليوبي: (ت: 1069) حاشيتان على منهاج الطالبين، _ د م ن)، ط3، 1375هـ-1956م، ج3، ص 67.

⁵ منصور بن يونس بن ادريس البهوتي، كشف القناع عن متن الإقناع، تحقيق محمد أمين الضناوي، عالم الكتب للطباعة والنشر ولتوزيع، بيروت، لبنان، ط1، 1417هـ-1997م، ج3، ص 229.

ثالثاً: التعريف المختار لعقد الإجارة

بالنظر إلى التعريف الفقهية السابقة نجد أنها جميعاً اتفقت على ورود الإجارة على المنافع، لذلك اتفقوا على تعريف أدق وأشمل ويمكن وصفه بأنه جامع لكل عناصر الإجارة وهو التعريف الوارد عن الشافعية؛ بأنها "عقد على منفعة مقصودة ومعلومة قابل للبدل والإباحة بعوض"، على أنه تعريف الملائم للإجارة لتناوله جميع أفرادها وما تقع عليه ويخرج ما عاداها من سائر العقود ويظهر ذلك من خلال شرح التعريف:

عقد: جنس في التعريف يشمل سائر العقود.

على منفعة: يقصد بها الإجارة التي تقع على المنفعة سواءً كان محلها الأعيان كالدور أو الردة على عمل في الذمة.

مقصودة: إخراج الإجارة على منفعة مقصودة كاستئجار تقاحة لشمها.¹

معلومة: قيد احترز به عن الجعالة لعمل مجهول واحترز به عن الإجارة على منفعة مجهولة، فلا يجوز العقد عليها بما فيها غرر.

قابل للبدل والإباحة: لإخراج المنافع غير القابلة للبدل كمنفعة البضع وإخراج الإجارة على المنافع المحرمة كالإجارة على الغناء المحرم أو حمل الخمر.²

بعوض: احتراز عن هبة المنافع والوصية بها والشراكة والإعارة والنكاح والجهالة فهي عقود لكنها بعوض.

وبذلك يتضح لنا أن تعريف الشافعية هو الملائم لتناوله جميع أفراد الإجارة وإخراجه لما عدا لها من سائر العقود.

¹ عبد الله حسن الموجان، عقيد الإجارة في الشريعة الإسلامية (د د ن)، (د م ن)، ط2، 1422هـ، 2001، ص 8.

² محمد يوسف عارف الحاج، عقد الإجارة المنتهية بالتملك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي، أطروحة ماجستير في الفقه والتشريع، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2003.

رابعاً: مشروعية عقد الإجارة

الإجارة جائزة شرعاً عند فقهاء الشريعة الإسلامية وقد استدل جمهور الفقهاء على مشروعيتها بعدد كبير من الأدلة في الكتاب والسنة والإجماع وبيان ذلك فيما يلي:

أ- من القرآن الكريم:

(قَالَتِ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿26﴾ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ نُنكَحَكَ بِإِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّاتٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَسْأَلَكَ عَلَيْهِ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ﴿27﴾) [سورة القصص: 26-27] فقد عرض نبي الله شعيب على موسى نكاح أحد ابنتيه بالإجارة والعمل له ثمان سنوات، وهذا ما يدل على مشروعية الإجارة.

قوله تبارك وتعالى: (فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآوَهُنَّ أُجُورَهُنَّ) [سورة الطلاق: 6] ففي هذه الآية أجاز الله استئجار المطلقات لإرضاع أبنائهن وأمر الآباء بدفع الأجرة لهن فكان ذلك دليل على مشروعية الإجارة.

قوله تبارك وتعالى (قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا) [سورة الكهف: 77] ودلالة الآية على الجواز إذا لو لم يكن مشروعاً لما جاز لموسى عليه السلام ان يطالب الخضر عليه السلام أخذ أجر لقاء إقامته الجدار.

ب- السنة النبوية الشريفة:

دلت على مشروعية الإجارة أحاديث كثيرة منها:

1. ما رواه ابو هريرة رضي الله عنه قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم " ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حراً وأكل ثمنه ورجل استأجر أجيراً ولم يوفه أجره"¹

¹ أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الإجارة، باب اثم من منع أجر الأجير، رقم الحديث 2227، صحيح البخاري، دار ابن كثير، دمشق، بيروت، ط1، 1423هـ-2002م، ص 541.

2. ما روي عن أبي عباس رضي الله عنه أن النبي عليه الصلاة والسلام احتجم وأعطى الحجام أجره¹

3. استجار النبي عليه الصلاة والسلام هاديا في الهجرة فقد جاء في صحيح البخاري عن عائشة رضي الله عنها "استأجر النبي صلى الله عليه وسلم وأبو بكر رضي الله عنه وأرضاه، رجلا من بني الدليل، من بني عبد بن عدي هادياً خريتا"².

4. ما رواه أبو هريرة عن النبي صلى الله عليه وسلم قال "ما بعث الله نبيا إلا رعى الغنم" فقال اصحابه وانت؟ فقال "نعم كنت ارعاها على قراريط اهل مكة".

ت- الإجماع: فقد أجمعت الأمة في زمن الصحابة على جواز الإيجار قبل وجود الأسم وابن عليه وغيرهما لحاجة الناس إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان المحسوسة، فلما جاز عقد البيع على الأعيان وجب أن يجوز عقد الإجارة على المنافع³.

قال الكساني "وأما الإجماع فإن الأمة أجمعت على ذلك قبل وجود الأسم، حيث يعتقدون عقد الإجارة من زمن الصحابة رضي الله عنهم إلى يومنا هذا من غير نكير فلا يعبأ بخلافه إذ هو خلاف الإجماع"⁴.

ومن خلال ما سبق من الأدلة فإن عقد الإجارة عقد جائز شرعا جاء في القرآن والسنة والإجماع.

¹ أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الإجارة، باب خراج الحجام، رقم الحديث 2278، صحيح البخاري، ص 545.

² أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الإجارة، باب استجار المشركين عند الضرورة، رقم الحديث 2263، صحيح البخاري، ص 539.

³ وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، دمشق، ط3، 1409هـ-1989، ج4، ص 731.

⁴ علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني الحنفي: (ت: 578هـ)، بدائع الضائع في ترتيب الشرائع، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط2، 1406، 1986، ج4، ص 174.

الفرع الثاني: تعريف عقد الإيجار

عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار بموجب المادة 467 المعدلة بقانون المدني 05-07 بتاريخ 13/05/2007 على انه "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، ويكون هذا البديل في الأصل نقوداً إلا أنه يجوز أن يكون تقديم عمل"¹.

ونستنبط من التعريف أن عقد الإيجار من أهم العقود المسماة الملزمة للجانبين ويقصد به قيام شخص هو المؤجر بتمكين آخر هو المستأجر من الانتفاع بشيء معين بالاتفاق لمدة زمنية معينة في مقابل حصوله على أجره محددة ويحتفظ صاحب العين المؤجر بملكية الرقبة كما هي².

المطلب الثاني: خصائص عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون المدني

الجزائري

اتضح من خلال التعريفات الفقهية والقانونية السابقة أن لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري عدة خصائص تميزه عن العقود الأخرى وبناء على هذا سنتناول في هذا المطلب خصائص عقد الإجارة في الفقه الإسلامي في (الفرع الأول) وخصائص عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري (الفرع الثاني).

¹ المادة 467 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 28 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن قانون

المدني الجزائري، المعدلة بقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية رقم 31، ص3.

² هشام طه محمود سليم:العقود المسماة بالتطبيق على البيع والايجار،1435 هـ/2014م ، ص 236

الفرع الأول: خصائص عقد الإجارة في الفقه الإسلامي

أولاً: لزوم عقد الإجارة

الإجارة عقد لازم للعاقدين إذا وقعت صحيحة وخالية عن خيار الشرط والعيب والرؤية عند الفقهاء، فلا تنفسخ من غير عذر خلافاً للقاضي شريع الذي ذهب على أنها غير لازمة وتنفسخ بلا عذر.

فالإجارة تملك منفعة بعوض فأشبهت البيع واستدلوا على أنها لازمة بقوله تعالى (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ) [سورة المائدة: 1].

والفسخ ليس منه الإيفاء بالعقد، قال عمر رضي الله عنه " البيع صفقة أو خيار جعل البيع نوعين لا خيار فيه ونوع فيه خيار والإجارة بيع فيجب أن تكون نوعين نوع ليس فيه خيار الفسخ ونوع فيه خيار الفسخ لأنها عقد معاوضة مطلقة فلا ينفرد أحد العاقدين فيها بالفسخ إلا عند العجز عند المضي في موجب العقد من غير تحمل ضرر كالبيع"¹.

ثانياً: الإجارة عقد معاوضة ملزم للجانبين

الإجارة عقد معاوضة واللزم أصل في المعاوضات لأن في المعاوضات يجب النظر من الجانبين².

والمراد بالمعاوضة هو أن هنالك منفعة تقابلها أجرة وكل واحد منهما عوض عن الآخر فالأجرة للمؤجر مقابل منفعة العين المؤجرة للمستأجر.
وما جاز أن يكون ثمناً في البيع جاز أن يكون أجرة في الإجارة لأن الأجرة من المنفعة فتعتبر بثمن المبيع³.

¹ علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكساني الحنفي، مرجع سابق، ص 201.

² شمس الدين السرخسي، المبسوط، دار المعرفة، بيروت، لبنان، (د ط)، (د ت ن)، ج 15، ص 79.

³ برهان الدين أبي الحسن علي بن أبي بكر المرغيناني: (ت: 593)، الهداية شرح بداية المبتدئ (د د ن)، باكستان،

_ د ط)، 1417هـ، ج 6، ص 270

والأصل في حكم الإجارة الصحيحة ثبوت الملك في المنفعة للمستأجر وثبوت الملك في الاجرة للأجر لأنها عقد معاوضة إذ هي بيع المنفعة والبيع عقد معاوضة فيقتضي ثبوت الملك في العوضين¹.

ولابد أن يكون محل الإجارة تمكين المستأجر من المنفعة ولا بد أن يكون ذلك بالتمكين من العين المؤجرة كتسليم الدار، فإذا غصبت العين المستأجرة غاصب من يد المستأجر سقطت الأجرة لأن تسليم المحل إنما أقيم مقام تسليم المنفعة للتمكن من الانتفاع فإن تعذر التمكين انفسخ العقد وسقطت الأجرة وإن وجد الغصب في بعض المدة سقط الأجر بقدره إذ الانفساخ في بعضها².

ثالثا: عقد الإجارة برد على الأشياء التي لا تزول بالاستعمال

وهذا قول الشافعية فكل عين تتلف أو تتلاشى بالاستعمال لا يجوز تأجيرها كمواد التحليل في المختبرات الطبية فالإجارة تقتضي رد العين المؤجرة، وهذا لا يتحقق في الشيء الذي يفنى بالاستعمال.

يقول ابن قدامة "ولا يجوز عقد الإجارة على ما تذهب أجزاءه بالانتفاع به كالمطعم والمشروب والشمع ليسرجه والشجر يأخذ ثمرته والبهيمة يحلبها لأن الإجارة عقد المنافع فلا تجوز لاستيفاء عين كما لو استأجرت دينارا لينفقه إلا في الظئر تجوز للرضاع، لأن الضرورة تدعو لبقاء الأدمي ولا يقوم غير مقامها ولا يجوز إجارة ما يسرع فساده كالرياحين، لأنه لا يمكن الانتفاع بها مع بقاء عينها دائما فجرت مجرى المطعم فإن كانت مما تبقى عينه دائما كالعنبر جازت إجارته للشم لما تقدم³.

¹ علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكساني الحنفي، مرجع سابق، ص 201.

² برهان الدين أبي الحسن علي بن أبي بكر المرغيناني، مرجع سابق، ص 273-274.

³ موفق الدين عبد الله بن قدامة المقدسي، الكافي في فقه الإمام أحمد بن حنبل، دار الكتب العلمية، بيروت، ط1، 1414هـ-1994م، ج2، ص 171.

رابعاً: عقد الإجارة عقد زمني مؤقت

من خصائص عقد الإجارة أنها عقد زمني مؤقت لا بد فيه من تحديد المنفعة وتقديرها بالزمن، فجمهور الفقهاء يجيزون الإجارة للمدد الطويلة والقصيرة، فالحنفية يقولون تصح الإجارة على مدة معلومة أي مدة كانت سواء كانت مدة قصيرة أو طويلة لأن المدة إذا كانت معلومة كان قدر المنفعة معلوماً، إذا كانت المنفعة لا تتفاوت¹ في قول الزعيلي "المنفعة تعلم ببيان المدة كالسكن والزراعة فيصبح على مدة معلومة أي مدة كانت لأن المدة إذا كانت معلومة كانت المنفعة معلومة فيجوز طالت المدة أو قصرت²، أما في الأوقات فلا يجوز الإجارة الطويلة كيلا يدعى المستأجر ملكها وهي ما زاد على³ سنين³.

الفرع الثاني: خصائص عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

يتميز عقد الإيجار بعدة خصائص فنذكر منها: أنه عقد شكلي وعقد معاوضة وعقد ملزم للجانبين وعقد زمني.

أولاً: عقد الإيجار عقد شكلي

في الحقيقة عقد الإيجار عقد رضائي بالأصل أي لا يشترط لانعقاده أي شكل خاص، بل يتم بتبادل الإرادتين المتطابقتين، فلو رجعنا إلى الإيجارات السائدة في الجزائر قبل صدور المرسوم التشريعي 93-403 فكانت رضائية، لكن بعد ذلك بموجب هذا

¹ برهان الدين أبي الحسن علي بن أبي بكر المرغيناني، مرجع سابق، ص 270-271.

² فخر الدين عثمان بن علي الزعيلي، مرجع سابق، ص 160.

³ برهان الدين أبي الحسن علي بن أبي بكر المرغيناني، مرجع سابق، ص 271.

⁴ مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 1 مارس 1993 متعلق بالانشط العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، مؤرخ في 1 مارس 1993، ملغى بموجب القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية عدد 14 مؤرخ في 6 مارس 2011.

المرسوم الذي نص في المادة 21 منه أن يكون عقود الإيجار شكلية وذلك وفق نموذج معين ثم تحديده في المرسوم التنفيذي رقم 94-169.

ثانيا: عقد الإيجار عقد معاوضة

يعتبر عقد الإيجار من عقود المعاوضة ذلك لأن كل طرف فيه يأخذ مقابل لما يعطيه إذ يحصل فيه المؤجر على أجره مقابل حصول المستأجر على منفعة العين المؤجرة ولا يمنع وصفه بأنه عقد معاوضة، أن يكون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة هو انتفاع مؤقت، حيث يقوم بردها إلى المستأجر عند انتهاء مدة الإيجار.

كما أن لا بد أن يكون بدل الإيجار بدل جدّي، لأن إذا كان البديل تافه فإنه يستوي في الحكم مع انعدام البديل، ولقد نصت المادة 470 من قانون 07-05 المتضمن ق.م.ج" يجوز أن يكون أجره الإيجار إما نقوداً وإما تقديم أي عمل آخر"².

ثالثا: عقد الإيجار عقد ملزم للجانبين

إن عقد الإيجار يترتب انعقاده التزامات متقابلة على عاتق كل من المؤجر والمستأجر، فالمؤجر دائن للمستأجر بالأجرة وأن يجري المستأجر الترميمات التأجيرية وغيرها من الالتزامات كما أنه مدين في الوقت ذاته للمستأجر بأن يمكنه الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا هادئا أو كاملاً³.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 94-69 مؤرخ في 19 مارس 1994 متضمن، المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 17 مؤرخ في 30 مارس 1994.

² المادة 470 من القانون 07-05 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

³ منتديات ستار تايمز، خصائص عقد الإيجار، أرشيف شؤون قانونية، www.startimes.com (الدخول بتاريخ، 2022-05-12).

رابعاً: عقد الإيجار عقد زمني

رغم أن الالتزامات تتولد عن عقد الإيجار فور نشوئه إلا أن تنفيذها يستمر طوال فترة العقد فالزمن عنصر جوهري في تحديد التزامات كل من المؤجر والمستأجر وما ذلك إلا أن عقد الإيجار محله المنفعة، مقابل الأجرة وتلك المنفعة لا تتحقق إلا من خلال فترة زمنية معينة ولا يهم بعد ذلك ما إذا كانت قصيرة كاستئجار دراجة بخارية لمدة ساعة واحدة، أو إذا كانت طويلة كاستئجار شقة سكنية لمدة 10 سنوات¹.

¹ هشام طه محمود سليم، المرجع السابق، ص 238.

المبحث الثاني: أركان عقد الإجارة وشروطه في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري

لعقد الإجارة مجموعة من الأركان التي يقوم عليها لكي ينعقد هذا العقد صحيحاً، لذا فقد اتفق جمهور الفقهاء على وجود أربعة أركان وهي العاقدان والصيغة والأجرة والمنفعة، كما اشترطت القواعد العامة في عقد الإيجار حتى يكون هذا العقد صحيحاً، أيضاً ومرتباً للآثار القانونية أن تتوفر فيه أربعة أركان مثله مثل العقود الأخرى وهي الرضا والمحل والسبب والشكائية، لهذا سنتناول في هذا المبحث أركان عقد الإجارة وشروطه في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري، لذا فقد قسمنا مبحثنا إلى مطلبين كالآتي:

المطلب الأول: أركان عقد الإجارة وشروطه في الفقه الإسلامي.

المطلب الثاني: أركان عقد الإيجار وشروطه في القانون المدني الجزائري.

المطلب الأول: أركان عقد الإجارة وشروطه في الفقه الإسلامي

عقد الإجارة كسائر العقود له أركان ولكل ركن من هذه الأركان أربعة أنواع من الشروط يجب توافرها حتى تصح الإجارة وهي شروط انعقاد وشروط النفاذ وشروط الصحة وشروط اللزوم، لذلك فقد خصصنا هذا المطلب لشروط الانعقاد والنفاذ في عقد الإجارة في (الفرع الأول) وشروط الصحة واللزوم في عقد الإجارة في (الفرع الثاني)

الفرع الأول: شروط الانعقاد والنفاذ في عقد الإجارة:

أولاً: شروط انعقاد في عقد الإجارة

أما شروط الانعقاد في عقد الإجارة ثلاثة أنواع نوع يرجع للعائد ونوع يرجع لنفس العقد ونوع يرجع لمكان العقد.

النوع الأول: شروط الانعقاد التي ترجع للعائد:

العقل: أي أن يكون العائد عاقلاً فلا تتعد الإجارة من المجنون والصبي الذي لا يعقل، كما لا ينعقد البيع منهما، ولا يشترط البلوغ لانعقاد ولا للنفاذ عند الحنفية، فلو أجر الصبي المميز ماله أو نفسه فإن كان مأذوناً في ذلك وغيره ينفذه عقده وإن كان محجوراً عن التصرفات يقف على إجازة وليه¹.

قال المالكية: إن التمييز شرط في الإيجار والبيع والبلوغ شرط للنفاذ، فالصبي المميز إذا أجر نفسه أو سلعته صح عقده وتوقف العقد على رضا وليه.

وقال الشافعية والحنابلة: يشترط التكليف؛ وهو البلوغ والعقل لانعقاد الإيجار، لأنه عقد تملك في الحياة فأشبهه البيع².

¹ علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكساني الحنفي، مرجع سابق، ص 176.

² وهبة الزحيلي، مرجع سابق، ص 734-735.

تعدد العاقد: أي أن يكون العاقد متعددا فلا تتعدد الإجارة بواسطة وكيل من الجانبين.

ثانيا: شروط النفاذ في عقد الإجارة:

يشترط لنفاذ عقد الإجارة عدة شروط منها:

- توافر الملك أو الولاية فلا تنفذ إجارة الفضولي لعدم الملك أو الولاية.
- خلو العاقد عن الردة إذا كان ذكرا في قول أبي حنيفة وعند أبي يوسف محمد ليس شرط بناء على أن تصرفات المرتد موقوفة عند أبي حنيفة، وعندهما نافذة وتصرفات المرتدة نافذة في قولهم جميعاً¹.

نوع الثاني: شروط الانعقاد الذي يرجع لنفس العقد:

أن يكون القبول موافقا للإيجاب ويحصل هذا التوافق بينهما بإتحاد موضوع العقد حقيقة، كما إذا قال أحد المتعاقدين أجرتك هذه الدار بكذا أو اكتريت هذا أو ملكتك منافعه سنة بكذا فيقول المستأجر على الفور قبلت أو اكتريت².

النوع الثالث: شرط الانعقاد والذي يرجع لمكان العقد:

اتحاد المجلس وصورة ذلك أن يكون الإيجاب والقبول في مجلس واحد فإن اختلف المجلس لا ينعقد، فلو أوجب أحدهما الإجارة فقام الآخر من المجلس قبل القبول أو اشتغل بعمل آخر يوجب اختلاف المجلس ثم قبل لا ينعقد³.

¹ علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكساني الحنفي، مرجع سابق، ص 176 - 177.

² محمد عبد العزيز حسن زيد، الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر، المعهد العلمي للفكر الإسلامي، القاهرة، ط1، 1417هـ-1996م، ص 17.

³ محمد المهدي، أثر الأجل في أحكام عقد الإجارة في الفقه القانوني المدني، أطروحة ماجستير، الفقه والتشريع، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح، نابلس، 1427هـ-2006، ص 21.

الفرع الثاني: الشروط واللزوم في عقد الإجارة

أولاً: شروط الصحة في عقد الإجارة

يشترط لصحة الإجارة شروط تتعلق بالعاقد والمعقود عليه والمحل المعقود عليه والأجرة وركن العقد وهي كما يلي:

الشروط المتعلقة بالعاقد:

رضا المتعاقدين: ويشترط أن يتم العقد برضا العاقدين لقوله تعالى (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ) [سورة النساء: 29]، والإجارة تجارة لأن الإجارة تبادل المال بالمال والإجارة كذلك¹.

الشروط المتعلقة بالمعقود عليه (المنفعة):

اختصت المنفعة في عقد الإجارة بشروط معينة وهي كالآتي:

1- أن يكون المعقود عليه هو المنفعة معلوماً علماً يمنع من المنازعة فإن كان مجهولاً جهالة مفضية إلى منازعة لا يصح العقد لأن هذه الجهالة تمنع من التسليم والتسلم فلا يحصل المقصود من العقد².

2- أن تكون المنفعة المعقود عليها مباحة شرعاً فلا تعقد الإجارة على المعاصي كاستئجار النائحة للنوح واستئجار شخص للاعتداء على الآخر بالضرب أو بالشتيم.

3- أن يكون المعقود عليه مقدور الاستيفاء حقيقة وشرعاً فلا تصح إجارة دابة ضالة للحمل ولا للركوب ولا إجارة العين المرهونة ولا المستأجرة لعدم القدرة على تسليم هذه الأعيان³.

¹ علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكساني الحنفي، مرجع سابق، ص 179.

² وهبة الزحلي، مرجع سابق، ص 736.

³ علي الخفيف، أحكام المعاملات الشرعية، دار الفكر العربي، القاهرة، (د ط)، 2008، ص 436-438.

4- ألا يكون العمل المستأجر له فرضاً ولا واجباً على الأجير قبل الإجارة فلا تصح الإجارة إذا كانت واردة على القيام بفرض أو واجب على الأجير قبل الإجارة لم يصح العقد، لأن من أتى بالعمل يستحق عليه لا يستحق الاجرة، كمن قضى ديناً عليه فلا تصح الإجارة إذا على القرب والطاعات كالصلاة والصوم والحج وتعليم القرآن، لأنه في الفرائض استئجار على عمل مفروض لأن الاستئجار على الأذان والإقامة وتعليم القرآن، والعلم سبب لتغيير الناس عن الصلاة بالجماعة وعن تعليم القرآن والعلم¹.

5- ألا ينتفع الأجير بعمله فلا يصح استئجار رجل ليطحن لرجل آخر كمية معلومة من القمح بجزء من دقيقها.

6- أن تكون المنفعة مقصودة ومتقومة والمقصود بالمتقومة ما لها قيمة ليحسن بذل المال فيها في مقابلها كاستئجار دار للسكن فلا يجوز استئجار ما لا يقصد الناس استيفاء منفعته عادة كاستئجار النفاحة لشمها، والأشجار لتجفيف الثياب عليها أو الاستئجار عليها².

شروط المحل المعقود عليه :

فهو أن يكون مقبوضاً إذا كان منقولاً وإن لم يكن مقبوضاً فلا تصح إجارته لنهي النبي عليه الصلاة والسلام عن بيع ما لم يقبض والإجارة نوع من البيع فتدخل تحت النهي، لأن فيه غرر انفساخ العقد، لاحتمال هلاك المبيع قبل القبض فينفسخ البيع فلا تصح الإجارة، وقد نهى النبي عليه الصلاة والسلام عن بيع فيه غرر وإن لم يكن منقولاً، فهو على الاختلاف المعروف في بيع العين أنها تجوز عند أبي حنيفة وأبي يوسف ولا تجوز عند محمد وقيل في الإجارة لا تجوز بالإجماع³.

¹ وهبة الزحيلي، مرجع سابق، ص 745.

² عبد الله حسن المرجان، مرجع سابق، ص 17.

³ علاء أبي بكر بن مسعود الكساني الحنفي، مرجع سابق، ص 193.

الشروط المتعلقة بالأجرة:

- 1- أن تكون الأجرة مالاً متقوماً معلوماً: فيشترط لصحتها أن تكون الأجرة معلومة تماماً قدرأ ونوعاً أي لا يكون شيئاً منها مجهولاً كلاً أو بعضاً، لأن جهل الأجرة يفضي إلى المنازعة لقوله عليه الصلاة والسلام " من استأجر أجيراً فليعطه أجره"
 - إذ لا بد من معرفة مكان إيفاء الأجرة فيما يحتاج لحمل ومؤنة عند أبي حنيفة، أما عند الصحابييين فلا يشترط ذلك ويتعين مكان العقد بالإيفاء.
 - فيجوز عند المالكية استئجار الأجير للخدمة والدابة ونحوها بالطعام والكسوة وهو المتعارف عليه.
 - أما إذا استأجر إنسان شخص بأجر معلوم وبطعامه لم تجز الإجارة لأن الطعام أجرة وهو قدر مجهول لهذا كانت الأجرة مجهولة¹.

- 2- أن لا تكون الأجرة منفعة من جنس المعقود عليه: كإجارة السكنى بالسكنى والخدمة بالخدمة وهذا الشرط متفرع عند الحنفية على الربا، فإنهم يعتبرون اتحاد الجنس وحده صالحاً لتحريم العقد في ربا النسيئة وتطبيق هذا المبدأ في الإجارة هو انعقاد العقد عند الحنفية ينعقد شيئاً فشيئاً على حسب حدوث المنفعة، فتكون المنفعة وقت العقد معدومة فيتأخر قبض أحد العاقدين فيتحقق ربا النسيئة².

الشرط المتعلق بركن العقد:

فهو أن يخلو العقد من شرط لا يقتضيه العقد ولا يلائمه فلو اجر المالك داره على أن يسكنها هو شهراً ثم يسلمها إلى المستأجر أو أجر أرضاً على أن يزرعها ثم يسلمها إلى المستأجر أو دابة على أن يركبها شهراً ونحوه، فالإجارة فاسدة لأن هذا الشرط لا

¹ وهبة الزحيلي، مرجع سابق، ص 749.

² وهبة الزحيلي، مرجع نفسه، ص 752.

يقتضيه العقد ولا يلائمه، إذ أن فيه منفعة زائدة لأحد المتعاقدين مشروطة في العقد لا يقابلها عوض فتكون ربا أو فيها شبهة الربا وهو مفسد للعقد¹.

ثانيا: شروط لزوم الإجارة:

يشترط لبقاء عقد الإجارة لازما شرطان:

- سلامة العين المؤجرة من حدوث عيب يخل بالانتفاع بها ويترتب عليه أنه لو حدث عيب يخل بالانتفاع يكون للمستأجر الخيار بين الإبقاء على الإجارة ودفع كامل الأجرة وبين فسخها، كما إذا حدث بالدابة المؤجرة مرض أو عرج لأن المعقود عليه هو المنافع يحدث شيئا فشيئا، فإذا حدث العيب بالشيء المستأجر كان هذا العيب قبل القبض فيوجب الخيار كما في عقد البيع.
- عدم حدوث عذر يجيز فسخ الإجارة كما إذا حدث عذر بأحد العاقدين أو الشيء - المأجور فيحق للمتعاقد فسخ العقد².

المطلب الثاني: أركان عقد الإيجار وشروطه في القانون المدني الجزائري

تشرط القواعد العامة في عقد الإيجار حتى يكون صحيحا ومرتبيا للآثار القانونية أن تتوفر فيه أركانا مثله مثل العقود الأخرى، وهي الرضا والمحل والسبب بالإضافة إلى الشكل وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب، شروط التراضي والمحل في القانون المدني الجزائري (الفرع الأول) وشروط السبب والشكلية في القانون المدني الجزائري (الفرع الثاني).

¹ علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكساني الحنفي، المرجع السابق، ص 194-195.

² وهبة الزحيلي، مرجع سابق، ص 753-755.

الفرع الأول: شروط التراضي والمحل في القانون المدني الجزائري

أولاً: التراضي: يكون الرضا بين الاطراف، حيث يشترط لانعقاد عقد الإيجار صدور الإيجاب من أحد أطراف عقد الإيجار (المؤجر والمستأجر)، وصدور قبول يطابق هذا الإيجاب من الطرف الآخر، حيث أنه يتم الاتفاق بينهما على العين المؤجرة والأجرة ومدة الإيجار¹.

ولركن الرضا شروط انعقاد وشروط صحة التراضي:

أ- شروط انعقاد الرضا

1- تلاقي الإيجاب والقبول وتطابقهما:

ينعقد الإيجار وفقاً للقواعد العامة بالتراضي ويقتضي ذلك أن يتبادل شخصان التعبير عن إرادتين متطابقتين بقصد تمكين أحدهما من الانتفاع بشيء مدة معينة مقابل أجرة محددة، ولكي يتم التراضي على الإيجار يجب أن يتطابق التعبير عن الإيجاب مع التعبير عن القبول، ويكون ذلك بالاتفاق على ماهية العقد والشيء المؤجر والمدة والأجرة².

2- طرفاً عقد الإيجار:

من المعلوم أن طرفاً عقد الإيجار هما المؤجر والمستأجر وهو من لهم الحق في إبرام العقد من الناحية القانونية³، وسنبين الآن من لهم الحق في الإيجار ومن له حق الاستئجار.

- من له حق الإيجار: من له حق الإيجار الشيء طوائف ثلاثة: من له حق الملك

في الشيء، ومن له الحق في أن ينتفع بهذا الشيء، ومن له الحق في إدارة هذا الشيء⁴.

¹ خالد أمين صبري نوار: آثار إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين الأردني، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية العلوم القانونية، جامعة الشرق الأوسط، عمان، 2009، ص22.

² محمد حسن قاسم، القانون المدني العقود المسماة (البيع، التأمين، الضمان، الإيجار)، دار منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط2، 2013، ص 722.

³ هشام طه محمود سليم، مرجع سابق، ص 259.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، (د ط)، ج6، ص 38.

- من له حق ملكية الشيء: فمالك الشيء يستطيع أن يلزم المستأجر من أن ينتفع بالشيء المؤجر لأن من ملك الشيء ملك منفعته.

- من له حق الانتفاع: أن الإيجار الصادر ممن له حق المنفعة وينقضي بانقضاء هذا الحق على أن تراعي المواعيد المقررة والإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة¹.

- من له حق إدارة الشيء: يمكن لمن له هذا الحق أن يبرم عقد إيجار لمدة لا تفوق 3 سنوات، ويمكن أن تتمدد هذه المدة بترخيص من القاضي².

- من له حق الاستئجار: لم يفرق المشرع الجزائري بين الأشخاص الطبيعيين والمعنويين في قدرتهم على الاستفادة من حق الإيجار فضلا عن هذا فإن كل شخص طبيعيا كان أم معنويا يستطيع أن يدفع ثمن الإيجار فيحق له الاستئجار متى توافرت الأهلية الواجبة لذلك.

ب- شروط صحة الرضا:

1- الأهلية: تختلف الأهلية الواجبة لصحة التراضي في عقد الإيجار من طرف إلى آخر في هذا العقد، ويجب أن تتوافر الأهلية المطلوبة لدى أي من طرفي عقد الإيجار وقت انعقاد هذا العقد.

أهلية المؤجر: يعد عقد الإيجار من أعمال الإدارة، فيكتفي المؤجر بأهلية الإدارة دون أهلية التصرف، كما أن الإيجار ينقل إلى عمل من أعمال التصرف، إذا كنا بصدد إيجار يخضع للقوانين الاستثنائية المحددة للأجرة والمقررة للامتداد القانوني³.

- فيجب على المؤجر أن يبلغ سن الرشد الذي اشترطه المشرع الجزائري ببلوغ سن 19 سنة كاملة⁴.

¹ المادة 469، ق. م. ج.

² المادة 468 من ق. م. ج.

³ رمضان ابو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، (د ط)، 1996، ص 178.

⁴ المادة 40 من ق. م. ج.

- أما من كان مميزاً ولم يبلغ سن الرشد فإن إيجاره قابل للإبطال لمصلحته، فتكون تصرفاته نافذة في حقه وباطلة إذا كانت ضارة به وتتوقف على إجازة الولي أو الوصي¹.
أهلية المستأجر: يجب أن يكون المستأجر أهلاً لمباشرة عملية الاستئجار بأن يبلغ سن الرشد، فإذا كان المستأجر ناقص الأهلية لصغر السن أو كان سفياً أو كان ذا غفلة، فلا يصح استئجاره ويكون قابلاً للإبطال لمصلحته²، إلا إذا أجاز له الولي أو الوصي أو المقدم أو الكافل حينها يكون تصرفاً صحيحاً³.

2- سلامة الرضا من العيوب:

يكون التراضي في عقد الإيجار معيباً إذا شابته غلط أو تدليس أو إكراه أو استغلال وليس في ذلك إلا تطبيق القواعد العامة، ولكن الغلط والاستغلال والغبن في عقد الإيجار له تطبيقات عملية لا تخلو من الأهمية والتي سيأتي على ذكرها:

- **الغلط في شخص المستأجر:** إذا كان الغلط واقعا على شخص المستأجر فليس له بوجه عام تأثير على صحة العقد لأن الإيجار من عقود المعاوضة.
- **الغلط في العين المؤجرة:** إذا وقع الغلط في العين المؤجرة فالإيجار يكون باطلاً طبقاً للقواعد العامة.

- **الغبن والاستغلال في عقد الإيجار:** الغبن في عقد الإيجار لا يؤثر له في صحة العقد.

أما الاستغلال: في عقد الإيجار فيؤثر على صحة هذا العقد شأنه شأن سائر العقود وتطبق القواعد العامة

¹ المادة 44 من ق.ج.

² المادة 40 ق.م.ج

³ المادة 83 ق.م.ج.

ثانياً: المحل

إن محل عقد الإجارة هو العملية القانونية التي يراد تحقيقها من ورائه، وتتحقق هذه العملية من مجموع ما يرتبه من التزامات على عاتق طرفيه، فمحل عقد الإجارة هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة.

ولكي يعتد بالمحل كموضوع لعقد الإجارة ينبغي توافر فيه عدة شروط:

أ- شروط محل عقد الإجارة:

1- أن يكون الشيء المؤجر موجوداً أو قابلاً للوجود¹:

يجب أن يكون الشيء المؤجر موجوداً وقت العقد، والإجارة في ذلك شأنه شأن سائر العقود، وعلى ذلك يكون الإجارة الشيء المعدم باطلاً، فإذا أجرة الشخص داراً ظن أنها موجودة وهي غير موجودة، أو أجرة المنتفع حق الانتفاع ثم تبين أن هذا الحق ليس له أو أجرة المستأجر حقه من الباطن ثم تبين أن الإجارة الأصلي باطل، فليس له حق يؤجره، كان الإجارة في جميع هذه الأحوال باطلاً لانعدام المحل².

2- أن يكون الشيء المؤجر معيناً³:

يجب أن يكون الشيء المؤجر معيناً تعييناً كافياً فيوصف وصفاً يكون مانعاً للجهالة، وإذا أجرة شخص أرضاً وجب تحديد موقعها وبيان مساحتها وتعيين حدودها وليس من الضروري أن يكون الشيء معيناً، بل يكفي أن يكون قابلاً للتعيين، فإذا استأجرت إدارة الكلية سيارات لنقل طلبتها للقيام بسفرة وبيّنت عددهم فعلى المؤجر أن يسلم سيارات تكون كافية لنقل العدد من الطلبة وتكون صالحة للنقل، فإذا لم يتفق على درجة الشيء من الجودة التزم المؤجر شيء من صنف متوسط⁴.

¹ المادة 92 من ق.م.ج.

² عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 126.

³ جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في عقد الإجارة، مكتبة زين الحقوقية، بيروت، (د ط)، 2013، ص 32.

⁴ المادة 94 من ق.م.ج.

3- قابلية الشيء المؤجر للتعامل فيه:

يلزم أن يكون الشيء المؤجر داخلاً في دائرة التعامل، ومما يجوز التعامل فيه، فهذا لم يكن كذلك بحسب طبيعته أو بحسب الغرض الذي يخصص له، فإنه لا يمكن أن يكون محلاً لعقد الإيجار وكذلك الأمر عندما يكون التعامل فيه غير مشروع.

- فإذا كان الشيء غير قابل للتعامل فيه بطبيعته حيث أنه لا يستطيع أحد الاستئثار بحيازته فإنه لذلك يخرج من دائرة التعامل ولا يصلح أن يكون محلاً للتعاقد مثل الشمس والهواء والبحر.

- أما إذا كان الشيء غير قابل للتعامل فيه بسبب الغرض الذي خصص من أجله كالأموال العامة، فإن عدم التعامل فيه رهين بالتعارض مع الغرض الذي خصصت من أجله، لذلك إذا كان التصرف لا يتعارض مع هذا الغرض فإنه ليس هناك ما يمنع من إجرائه مثل إيجار الأسواق العامة¹.

- أما إذا كان التعامل في الشيء غير مشروع لمخالفته للنظام العام أو للآداب فإن عقد الإيجار يقع باطلاً².

4- أن يكون الشيء المؤجر غير قابلاً للاستهلاك³.

يلزم أن يكون الشيء المؤجر غير قابل للاستهلاك ويقصد بذلك أن الإيجار لا يمكن أن يرد على الأشياء التي تهلك من أول استعمال لها، ويرجع ذلك إلى أن الإيجار يرتب على عاتق المستأجر التزاماً بالمحافظة على الشيء المؤجر ورده عند انتهاء الإيجار، وهذا ما لا يتحقق في حالة ما إذا كان الشيء يهلك من أول استعمال له، إذ لا يستطيع المستأجر رده.

¹ نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار في القانون المدني وقوانين الإيجار الأماكن، منشأة المعارف، الإسكندرية، (د ط)، 2003، ص 232.

² المادة 97 من ق. م. ج.

³ محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 744.

أي عقد الإيجار يخول للمستأجر أن ينتفع بالعين المؤجرة على أن يردها بذاتها بعد انقضاء مدة الإيجار.

الفرع الثاني: شروط السبب والشكلية في قانون المدني الجزائري

أولاً: ركن السبب

يعد السبب في كل العقود عنصراً معنوياً فهو الهدف الذي من أجله يقوم المتعاقد بإلزامه ويعتبر السبب في الإيجار واضحاً بالنسبة لكل طرف، فالمؤجر يبرم العقد للاستفادة من سعر الإيجار والمستأجر إلى استغلال الشيء المؤجر¹.

أ- شروط صحة السبب:

ويستلزم لصحة السبب توافر الشروط التالية:

1- أن يكون موجوداً: يشترط في السبب أن يكون موجوداً، وهذا أمر بديهي، إذ لا يمكن تضرر إبرام عقد دون وجود سبب لإبرامه.

2- أن يكون مشروعاً²: والسبب المشروع هو الذي لا يحرمه القانون ولا يكون مخالفاً للنظام العام والآداب العامة.

3- أن يكون صحيحاً: يجب أن يكون صحيحاً، فالسبب الغير الصحيح لا يصلح أن يقوم عليه العقد، ويرجع عدم صحة السبب الى أحد أمرين: إما لأن السبب الظاهر هو السبب غير الصحيح وهو سبب مغلوط، وإما لأن السبب الظاهر هو سبب صوري.

¹ جديلات محمد، آثار عقد الإيجار في ظل تعديل ق.م. ج، بالقانون 07-05، مذكرة ماستر، قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015، ص14.

² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ج1: مصادر الإلتزام ص 258 ومتاح على الرابط

ثانيا: ركن الشكلية

أ- اشترط المشرع صراحة الكتابة، إذ تنص المادة 467 مكرر 7 على " ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً"¹.

يشترط المشرع الرسمية ولكن هذا لا يمنع المتعاقدين إذا أرادوا إفراغ المادة 03 من قانون رقم 02-06 من قانون التوثيق " الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة"².

¹ المادة 467 مكرر 7 من تعديل من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق،

² المادة 03 من قانون رقم 02/06 من قانون التوثيق.

ملخص الفصل الأول:

تناول هذا الفصل ماهية عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري، فاعتبروه من أهم العقود المسماة الواردة على الانتفاع بالشيء لمدة محددة مقابل عوض معلوم، إذ استدلوا بمشروعية عقد الإجارة من القرآن والسنة والإجماع، ومن خلال ذلك برزت لعقد الإجارة عدة خصائص تميزه عن جل العقود الأخرى، فخصائصها في الفقه الإسلامي هي اللزوم والمعاوضة وعقد يرد على الأشياء التي لا تزول باستعمال بالإضافة إلى أنها عقد زمني مؤقت أما خصائص عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، تتمثل في أنه عقد شكلي وعقد معاوضة وعقد ملزم للجائين وعقد زمني، كما اتفق جمهور الفقهاء على أربعة أركان لها وهي العاقدان والصيغة والأجرة والمنفعة، ولكل ركن شروط خاصة به، كما ان عقد الإيجار خضع للأحكام العامة لنظرية العقد الواردة في القانون المدني التي حددت أركانه في ركن التراضي والمحل والسبب والشكلية وخصص لكل ركن شروط.

الفصل الثاني

التزامات المؤجر في الفقه الإسلامي وفي القانون المدني الجزائري

المبحث الأول: التزام المؤجر بالتسليم والصيانة في الفقه الإسلامي وفي القانون المدني الجزائري.

المطلب الأول: التزام المؤجر بالتسليم والصيانة في الفقه الإسلامي وفي القانون المدني الجزائري.

المطلب الثاني: التزام المؤجر بالصيانة في الفقه الإسلامي وفي القانون المدني الجزائري.

المبحث الثاني: التزام المؤجر بالضمان في الفقه الإسلامي وفي القانون المدني الجزائري.

المطلب الأول: التزام المؤجر بضمان التعرض في الفقه الإسلامي وفي القانون المدني الجزائري.

المطلب الثاني: التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية في الفقه الإسلامي وفي القانون المدني الجزائري.

المدني الجزائري

ملخص الفصل الثاني

تمهيد:

بعد استعراضنا في الفصل الأول لماهية الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري، سوف نحاول من خلال هذا الفصل الثاني بيان الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر، وذلك من خلال التزامه بالتسليم والصيانة والضمان في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري.

وفي هذا الإطار تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين على النحو الآتي:

المبحث الأول: التزام المؤجر بالتسليم والصيانة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري.

المبحث الثاني: التزام المؤجر بالضمان في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري.

المبحث الأول: التزام المؤجر بالتسليم والصيانة في الفقه الإسلامي

والقانون المدني الجزائري

يلتزم المؤجر في عقد الإجارة بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمعقود وذلك بتسليمه العين المؤجرة حتى انتهاء المدة المحددة بالعقد ويشمل التسليم توابع العين المؤجرة كما يلتزم المؤجر بإصلاح وترميم ما حدث من خلل في العين المؤجرة، حيث يستطيع المستأجر من الانتفاع بها، وعليه سنتطرق في مبحثنا هذا إلى التزام المؤجر بالتسليم والصيانة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري وذلك من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: التزام المؤجر بالتسليم في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري.

المطلب الثاني: التزام المؤجر بالصيانة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري.

المطلب الأول: التزام المؤجر بالتسليم في الفقه الإسلامي والقانون

المدني الجزائري.

يقع على المؤجر التزام بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها، وفقا لاتفاق الطرفين وخالية من جميع العوائق التي تحول دون الانتفاع بها، وعلى هذا سنتناول في هذا المطلب التزام المؤجر بالتسليم في الفقه الإسلامي (الفرع الأول) والتزام المؤجر بالتسليم في القانون المدني الجزائري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التزام المؤجر بالتسليم في الفقه الإسلامي

أولاً: يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمعقود عليه وذلك بتسليمه العين المؤجرة في بداية العقد حتى انتهاءه ويقصد بالتسليم هو نفس المقصود من البيع وهو التخلية أي رفع الموانع بين المستأجر والعين المستأجرة على الوجه الذي يتمكن الانتفاع بها، فإذا لم يتمكن من استيفاء المنفعة، وذلك بسبب عدم التسليم أي التخلية بينه وبين المأجور، ولا يعتبر المؤجر قد نفذ التزامه ولا تلتزم المستأجر حينئذ الأجرة وكذلك لو سلم الشيء المستأجر وقد تغيرت حالة فللمستأجر الخيار.

ثانياً: شروط تسليم العين المؤجرة:

- أ- القدرة على تسليم العين المؤجرة:** بتسليم محلها حساً وشرعاً ليمكن المستأجر منها والقدرة على ذلك تشمل ملك الأصل وملك المنفعة¹.
- وعلى اشتراط القدرة على التسليم فلا تصح إجارة العبد الأبق ولا الجمل الشارد ولا إجارة المغصوب ممن لا يقدر على أخذه من الغاصب لأنه لا يمكن تسليم المعقود عليه فلا تصح إجارته كبيعته، وكذا الطير في الهواء ولا تصح إجارة مشاع مفرد لغير شريكه لأنه لا يقدر على تسليمه إلا بتسليم نصيب شريكه ولا ولاية عليه.
- كما لا يصح إجارة أخرس على تعليم منطوق ولا إجارة أعمى للحفظ لأن الإجارة عقد على منفعة ولا يمكن تسليم هذه المنفعة من هذه العين².
- ب- بيان المنفعة وتحديدها:** فيشترط في المنفعة أن تكون معلومة علماً يمنع من المنازعة فإذا كانت مجهولة جهالة مفضية إلى المنازعة تمنع صحة العقد، لأن هذه الجهالة تمنع من التسليم والتسلم فلا يصح المقصود من العقد³.

¹ شمس الدين محمد أبي العباس أحمد بن حمزة بن شهاب الدين الرملي: (ت: 1004)، نهاية المحتاج إلى شرح

المنهاج، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط3، 1424هـ- 2003م، ج5، ص 270.

² منصور بن يونس بن ادريس البهوتي، مرجع سابق، ص 244.

³ علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكساني الحنفي، مرجع سابق، ص 180.

ويعلم المعقود عليه بيان محل المنفعة وبيان المدة، وبيان العمل في استئجار الصناع والعمال.

- أما بيان محل المنفعة: فيحصل بمعرفة العين المستأجرة وذلك إما بالوصف أو الإشارة كأن يقول إنسان آخر أجرتك إحدى هاتين الدارين أو أحد هذه المركبين لم يصح العقد لجهالة المعقود عليه.

- أما بيان المدة: فيحصل ببيان الفترة الزمنية التي يقع فيها الانتفاع وبيان المدة شرط في صحة عقد الإجارة، فهو مطلوب في إجارة الدور والمنازل والحوانيت، لأن المعقود عليه لا يصير معلوم القدر بدونه فترك بيانه يفضي إلى المنازعة.

- وتصح الإجارة على مدة معلومة أي مدة كانت أي طالمت أو قصرت، لأن المدة إذا كانت معلومة كان قدر المنفعة معلوماً.

- لا يشترط عند الحنفية تعيين ابتداء مدة الإجارة فإذا كان العقد مطلقاً عن تعيين ابتداء المدة، تعيين الزمن الذي يعقب العقد وهو الشهر الذي يأتي بعد العقد.

- إذا وقعت الإجارة حيث يهل الشهر أو كان أولها بالتعيين كذلك تعتبر شهور المدة بالأهلة وإن كان أولها بعد ما مضى شيء من الشهر، تعتبر الشهور بالعدد وهو أن يعتبر كل شهر ثلاثين يوماً وهذا عند أبي حنيفة رحمه الله وهو رواية عن أبي يوسف رحمه الله¹.

- بيان العمل في استئجار الصناع والعمال: فهو أمر مطلوب منعا من الجهالة لأن جهالة العمل في الاستئجار على الاعمال جهالة مفضية الى المنازعة فيفسد العقد فلو استأجر عاملاً ولم يسم له العمل من الخياطة مثلاً لم يجز العقد².

¹ فخر الدين عثمان بن علي الزعيلي الحنفي، مرجع سابق، ص 123.

² وهبة الزحيلي، مرجع سابق، ص 739.

- إذا كان الأجير مشتركا فلا بد من بيان المعمول فيه إما بالإشارة والتعيين أو ببيان الجنس والنوع والقدر والصفة في ثوب القصاراة والخياطة وبيان القدر والجنس في إجارة الراعي من الخيل وعددها لأن العمل يختلف باختلاف المعمول، فمثلا لو استأجر شخص حفاراً ليحفر له بئراً فلا بد من بيان مكان الحفر وعمق البئر ونوعها وعرضها لأن عمل الحفر يختلف باختلاف هذه الأوضاع¹.

ثالثا: كيفية التسليم

أ- إذا وقع عقد الإجارة مستوفى الشروط ملك المستأجر المنفعة على المالك وملك المالك الأجرة على المستأجر ويترتب عليه حسب مقتضى العقد وطبقية وجوب تسليم كل واحد منهما ما بيده إلى الآخر، وهذا يعني أنه يجب على المستأجر دفع الأجرة فوراً وسلفاً، فمتى سلمه المؤجر الدار لزم المستأجر تسليم الأجرة إلا أن يشترط خلاف ذلك على المالك.

وتسليم المنفعة بتسليم العين وتختلف كيفية التسليم باختلاف الأعيان فتسليم الدار بتسليم مفاتيحها وتسليم الأرض بإفصاح المجال للمستأجر ليضع يده عليها وهي التي يصطلح عليها بالتخلية أي رفع اليد وإزالة الموانع وتسليم الكتاب بدفعه إليه وإعطائه إياه وهكذا وكذلك يكون تسليم الأجرة لو كانت عيناً أو منفعة².

رابعا: زمان تسليم المنفعة والأجرة:

ذهب الحنفية والمالكية إلى أنه يجب على المؤجر تسليم العين المؤجرة عقب العقد وليس له ان يحبسها عن المستأجر لاستيفاء المنفعة لأن الأجرة لا تجب بمجرد العقد عندهم فلا يستحق المطالبة بها، إلا يوما فيوما لأن المعقود عليه هو المنافع لم يستوفها

¹ علاء الدين ابي بكر بن مسعود الكساني الحنفي، مرجع سابق، ص 184.

² محمد حسين فضل الله، فقه الشريعة (د، د، ن)، (د. م، ن)، (د، ط)، 1431 هـ - 2010م، ج2، ص 260-

المستأجر فكانت معدومة فلا يجب عليه الأجر، وذلك بعكس البيع فإن الثمن واجب الدفع عقيب العقد¹.

- تجب الأجرة وتملك عند الحنفية والمالكية بأمر ثلاثة:

أحدها: بأن يشترط تعجيلها في نفس العقد بأن يلتزم المستأجر بدفع الأجرة وقت العقد فإن لم يدفعها فالمؤجر أن يمتنع عن تسليم العين المؤجرة له حتى يستوفي الأجرة، وله أن يفسخ عقد الإجارة إن لم يوف المستأجر بالشروط².

ثانيها: إما أن يعجل بغير شرط: بأنه يعطيه حالا فإنه يكون هو الواجب حتى لا يكون له الاسترداد.

ثالثها: باستيفاء المعقود عليه وهو المنافع شيئاً فشيئاً أو بالتمكين من الاستيفاء بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر وتسليم المفتاح أيضاً لأن المستأجر يملك حينئذ المعوض فيملك المؤجر العوض في مقابلته تحقيق للمعاوضة المطلقة وتسوية بين العاقدين في حكم العقد.

- وإذا تم الاتفاق بين العاقدين على أن الأجرة لا تجب إلا بعد انقضاء مدة الإجارة فهو جائز، إذ أن يكون تأجيلاً للأجرة بمنزلة تأجيل الثمن³.

- وأما إذا لم يشترط في العقد شيء فلا يبي حنيفة قولان؛ القول الأول بأن الأجرة لا تجب إلا بعد مضي المدة وهو قول زفر لأن منافع المدة أو المسافة من حيث أنها معقود عليها شيئاً واحد فما لم يستوفها كلها لا يجب شيء من بدلها، أما قول أبي حنيفة الثاني وهو المشهور أنه ملك البديل وهو المنفعة تحدث شيئاً فشيئاً على حسب حدوث الزمان

¹ وهبة الزحيلي، مرجع ابق، ص 262.

² أحمد ابراهيم، المعاملات الشرعية المالية (د د ن)، (د م ن)، (د ط)، 1355هـ-1936م، ص 157.

³ وهبة الزحيلي، مرجع سابق، ص 761.

فيملكها شيئاً فشيئاً على حسب حدوثها، فكذا ما يقابلها فكان ينبغي أن يجب عليه تسليم الأجرة ساعة فساعة، وهو أمر متعذر فتقدر الأجرة باليوم أو بالمرحلة استحساناً¹.

- أما بالنسبة للأجرة فقد قرر الشافعية والحنابلة أنه إذا كانت الإجارة إجارة ذمة فيشترط في صحتها تسليم الأجرة في مجلس العقد قطعاً لأنها عقدت بلفظ السلم كرأس مل.

أما إذا كانت الإجارة إجارة عين فلا يشترط في صحتها تسليم الأجرة في المجلس معينة، كانت أو في الذمة كالثمن في المبيع ثم إن عين مكان للتسليم تعين وإلا في موضع العقد².

الفرع الثاني: التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة

يعتبر تسليم العين المؤجرة من بين الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر، حيث يمكن المستأجر الانتفاع بها دون عوائق، ويتم تطبيق القواعد العامة في تسليم العين المؤجرة من حيث كيفية التسليم وزمانه ومكانه ومصاريفه وأخيراً جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم.

أولاً: محل الالتزام بالتسليم:

محل الالتزام بالتسليم هو العين المؤجرة وملحقاتها، وقد أحال المشرع في تحديد مقدار العين وكذلك ملحقاتها إلى أحكام البيع³ وهذا ما تقتضيه المادة 478: "بأن يسري

¹ علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكساني الحنفي، مرجع سابق، ص 201-202.

² شمس الدين محمد بن الخطيب الشربيني، مفتي المحتاج إلى معرفة معاني وألفاظ المنهاج، دار المعرفة، بيروت، ط1، 1418هـ-1997م، ج2، ص 430.

³ سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار (الإيجار بوجه عام، إيجار الأماكن، وإيجار الأماكن الزراعية طبقاً لأحكام القانون المدني وأحدث القوانين، منشأة المعارف للتوزيع، مصر، طبعة جديدة، 1998، ص118.

على تسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام خاصة على ما تعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر وتحديد ملحقاته".

أ- ما يجب على المؤجر تسليمه: من خلال تحديد مقدار العين المؤجرة وملحقاتها:

1- تحديد مقدار العين المؤجرة:

يتضح من المادة 476 من قانون 07-05 أن المؤجر ملزم بتسليم العين المؤجرة نفسها التي تم الاتفاق عليها في العقد ولا يجوز له أن يسلم عين أخرى حتى لو كانت أفضل منها في منفعتها أو قيمتها، ما لم يرتضي الطرفان ذلك، وعندئذ نكون بصدد تجديد للعقد بتجديد محله¹.

ويلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة كما هي معينة بالعقد فإذا ذكر أن هذه العين مقدارها كذا متراً التزم المؤجر بتسليم هذا القدر المتفق عليه².

وعلى هذا القول يتحدد ما يلتزم المؤجر بتسليمه، فإذا كانت العين المؤجرة شيئاً معيناً بالذات وكان مقدار هذا الشيء المؤجر معيناً في عقد الإيجار فإن المؤجر يكون ضامناً للمستأجر هذا المقدار المعين³، أما إذا كان الشيء المؤجر معيناً بالنوع⁴ وجب على المؤجر تسليم عين النوع المذكورة في العقد وبنفس درجة الجودة، أما إذا لم يتعرض الطرفان إلى جودة الشيء التزم المؤجر بتسليم شيء من صنف متوسط، ويكفي أن يكون المحل معيناً بنوعه فقط، إذا ما تضمن العقد ما يستطاع به تعيين مقداره، وإذا لم يتفق

¹ مصطفى مندور موسى: الوسيط في العقود المسماة (البيع والإيجار)، دار الكتاب الجامعي، (دم ن)، (د ط)، (د ت ن)، ص 401.

² رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 316.

³ عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، المطبوعات الجامعية، الإسكندرية (د ط)، 2006، ج 1، ص 221.

⁴ بلعياشي أسماء، أحكام عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2017-2018، ص 6.

المتعاقدان على درجة الشيء من حيث جودته ولم يمكن تبين ذلك من العرف أو من أي طرف آخر التزم المدين بسليم شيء من صنف متوسط¹

ب- تحديد ملحقات العين المؤجرة:

إن ملحقات العين المؤجرة يرجع في تحديدها إلى إرادة المتعاقدين، فإذا لم يوجد اتفاق فيرجع إلى طبيعة الأشياء وعرف الجهة، وعلى ذلك فلا يمكن حصر ما يعتبر وما لا يعتبر من الملحقات، ذلك أن تحديد الملحقات مسألة وقائع يفصل فيها قاضي الموضوع².

وعلى ضوء هذا القول فإنه إذا كانت العين المؤجرة منزلاً كان على المؤجر أن يسلم للمستأجر مفاتيح المنزل وحوشه وحديقته وجميع توابعه، وأجهزة التبريد أو التسخين، وإذا كان الشيء المؤجر مصنعاً وجب شمول التسليم لآلات والمواد اللازمة لاستغلاله³.

ت- الحالة التي يجب أن يتم عليها التسليم:

حددت هذه الحالة المادة 476 من قانون 07-05 بقولها " يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها، لأنها تقي بما أعدت له من المنفعة وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين"⁴.

ويعني نص المادة أن المؤجر لا يلتزم فقط بتسليم الشيء المؤجر بالحالة التي يكون عليها عند العقد أو عند بدء الانتفاع، إذا كانت على حالة معينة بل يجب عليه أن يسلمه في حالة حسنة أي حالة صالحة لأداء ما أعدت له من منفعة.

¹ المادة 94 من ق. م. ج.

² عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص 244.

³ مصطفى مندور موسى، المرجع السابق، ص 402.

⁴ المادة 47-1 من قانون 07-05 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

- كما أن التسليم الصحيح للعين المؤجرة لا يكون إلا بتسليم هذه العين جميعها هي وملحقاتها تسليماً يتمكن به المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعاً كاملاً دون حائل، ويكون ذلك في الزمان والمكان الواجبين أو المتفق عليهما¹.

- يعد تسليم جزء من العين أو العين دون ملحقاتها أو تسليم العين في حالة غير حسنة أو عدم قيام المؤجر بما تعهد به من تصليحات أو تجهيزات أو بناء يقيمه في العين المؤجرة قبل التسليم، أو مجرد التأخر في التسليم عن وقته كل هذا لا يعد تسليماً صحيحاً.

فعلى المستأجر في هذه الحالة أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويضات اللازمة وفقاً لحكم المادة 477 من قانون 07-05.²

"فإذا كان الظاهر من وقائع الدعوى ومستنداتهما أن المؤجر لم يقيم بما تعهد به في عقد الإيجار أو اشترط فيه على نفسه ألا يستحق شيئاً من الأجرة المتفق عليها إلا بعد التسليم الوافي الكامل لإخراج المؤجر.

ثانياً: كيفية التسليم

يتم تسليم العين المؤجرة بنفس الكيفية التي يتم بها تسليم العين المبيعة، كما أن تسليم العين المبيعة يتم بوضع شيء المبيع تحت تصرف المشتري فإن تسليم العين المؤجرة يتم بوضع الشيء المؤجر تحت تصرف المستأجر، بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق و لو لم يضع يده عليه فعلاً طالما أعلمه المؤجر بذلك³.

¹ عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص 226.

² المادة 477-1 من قانون 07-05 المتضمن قانون مدني، مرجع سابق.

³ مصطفى مندور موسى، مرجع سابق، ص 405.

وقد بين المشرع الجزائري كيفية التسليم في المادة 367 من القانون 05-07 المتضمن القانون المدني بقوله "يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري، بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق لو لم يتسلمه تسليماً مادياً ما دام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع"¹.

- يتضح من خلال نص المادة أن تسليم المبيع يكون إما تسليماً فعلياً أو تسليماً حكماً، وبنفس الكيفية يتم التسليم العين المؤجرة طبقاً للمادة 478 من قانون 05-07: التي تخضع تسليم العين المؤجرة إلى الأحكام الواردة بنشأ تسليم المبيع، ومن هذا المنطلق فإن تسليم العين إلى المستأجر قد يكون تسليماً فعلياً أو حكماً:

1- التسليم الفعلي:

يتمثل التسليم الفعلي للعين المؤجرة بوضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق، ولو لم يضع يده عليها فعلاً طالما أن المؤجر قد أعلمه بإمكان ذلك.

يحتوي التسليم الفعلي على عنصرين:

- **وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر:** ويشترط في هذا أن يكون المستأجر متمكناً من حيازة العين حيازة يستطيع معها أن ينتفع بها الانتفاع المقصود من غير أن يحول حائل دون ذلك، ولكن لا يشترط أن تنتقل الحيازة فعلاً إلى المستأجر، بحيث يستولي على العين استيلاء مادياً، مادام المستأجر متمكناً من هذا الاستيلاء فإن

¹ المادة 367 من قانون 05-07 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

المؤجر يكون قد نقد التزامه بالتسليم من قبل أن يستولي المستأجر على العين المؤجرة، وحتى لو لم يستولي عليها أبداً¹.

- أن يعلم المؤجر المستأجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه: ويتحقق هذا الإعلام بإخطار عرفي أو رسمي أو بكتاب مسجل أو غير مسجل أو حتى شفويًا، ويقع على المؤجر عبء اثبات قيامه بهذا الإخطار بكافة طرق الإثبات²

2- التسليم الحكمي: يتم التسليم الحكمي (المعنوي) بعد الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على اعتبار التسليم قد تم بينهما دون أن يحصل نقل مادي للعين المؤجرة، يتميز التسليم الحكمي بذلك عن التسليم الفعلي بأنه تصرف قانوني ليس بعمل مادي³.

وللتسليم الحكمي صورتان:

- أن تكون العين المؤجرة في حيازة المستأجر قبل الإيجار بإعارة أو وديعة أو رهن حيازة، ثم يقع الإيجار، أو أن تكون في حيازته بمقتضى إيجار سابق، ثم يجدد الإيجار فيتم التسليم هنا باتفاق بين المؤجر والمستأجر على أن تبقى العين في حيازة المستأجر باعتباره مستأجراً لها⁴.

- أن تبقى العين المؤجرة في حيازة المؤجر بعد الإيجار ولكن ليس باعتباره مؤجراً لها بل مستأجراً أو مستعيراً أو مودع عنده⁵.

¹ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 228.

² رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 334.

³ جعفر محمد جواد الفضلي، المرجع السابق، ص 63.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 230.

⁵ جعفر محمد جواد الفضلي، مرجع سابق، ص 63.

ثالثاً: مكان وزمان التسليم

أ- مكان التسليم:

حسب المادة 282 من قانون 05-07 المتضمن ق.م.ج أنه "إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك، أما في الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء، أو في المكان الذي يوجد في مركز مؤسسته إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه المؤسسة"¹.

ونستخلص من نص المادة أن القاعدة العامة الواردة فيه أن تسليم العين المؤجرة يتم في المكان الذي وقع عليه الاتفاق بين الطرفين، على أن يكون مكاناً للتسليم فإذا وجدت العين في مكان آخر التزم المؤجر بنقلها إلى المكان المتفق عليه².

وإذا لم يتفق طرفي عقد الإيجار على مكان محدد لتسليم العين المؤجرة وجب التفرقة بين ما إذا كانت العين المؤجرة شيئاً معيناً بالذات أم شيئاً معيناً بالنوع، فإذا كانت العين المؤجرة شيئاً معيناً بالذات سواء كانت منقولة أو عقاراً فإن التسليم يكون في مكان وجودها وقت العقد، أما إذا كانت شيئاً معيناً بالنوع فإن التسليم يتم في موطن المؤجر ويقصد به موطن أعماله³.

ب- زمان التسليم:

طبقاً للقاعدة العامة في الفقرة الأولى من المادة 281 " يجب أن يتم الوفاء فور ترتيب الالتزام نهائياً في ذمة المدين، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك"⁴.

¹ المادة 282 من قانون 05-07 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² رمضان ابو السعود، مرجع سابق، ص 342.

³ هشام طه حمود، مرجع سابق، ص 291.

⁴ المادة 281 من قانون 05-07 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

- فيتم التسليم إذن في الوقت الذي عينه المتعاقدان فإذا لم يعين المتعاقدان صراحة ميعاد للتسليم فقد يفهم ضمناً أنهما أحالا على العرف في تعيين هذا الميعاد، والعرف يختلف باختلاف العين المؤجرة، فإذا كانت مسكناً فإن العرف يقضي ببداية إيجارها مطلع الشهر، وإذا كانت أرضاً زراعية فيبدأ من السنة الزراعية المحددة بشهر سبتمبر، أما إذا تخلف العرف في تحديد وقت التسليم فإنه يتم فور انعقاد الإيجار¹.

- وإذا لم يوجد اتفاق أو عرف وجب أن يكون التسليم فوراً بمجرد انعقاد الإيجار، حتى لو كانت العين مشغولة فيجب على المؤجر في هذه الحالة إخلاؤها.

ت- نفقات التسليم:

يجب تطبيق القواعد العامة التي تقضي بأن تكون نفقات الوفاء على المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك²، لأنه لم يرد النص لا في البيع ولا في الإيجار يتعلق بهذه المسألة.

وعلى هذا إذا وجد اتفاق بين المتعاقدين يحدد من الذي يتحمل النفقات التسليم طبق هذا الاتفاق أما إذا تخلف وجب تطبيق العرف إن وجد.

رابعاً: جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم

تقضي المادة 477 من القانون 05/07 المتضمن ق.م.ج على أنه "إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للاستعمال الذي أجرت من أجله أو طرأ على هذا الاستعمال نقص معتبر جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار، أو إنقاص بدل الإيجار

¹ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 232.

بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا اقتضى الأمر ذلك¹.

- يلاحظ على نص المادة 477 المشار إليه أنه يتعرض للجزء في حالة عدم قيام المؤجر بالتسليم من حيث الحالة التي يجب أن يكون عليها الشيء المؤجر، إلا أن هذا النص يعد تطبيقاً للقواعد العامة وبالتالي يجري حكمه على حالة إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم سواء أكان بسبب التأخير فيه أو الامتناع عنه.

- إذا كان الإخلال بالالتزام يرجع على العين سلمت في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي اوجدت من أجله أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً فإن المستأجر يكون بالخيار بين الفسخ أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إذا كان له محل².

- فإذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميهم أو عماله لخطر جسيم جاز للمستأجر أن يطلب الفسخ ولو كان قد سبق له أن نزل عن هذا الحق³.

- هذا من جهة ومن جهة أخرى فإنه يكفي المستأجر لإثبات الخطأ العقدي في جانب المؤجر أن يثبت عقد الإيجار، وأن التسليم لم يتم وليس للمؤجر لدء المسؤولية عنه، إلا إن يثبت السبب الأجنبي لنفي علاقة السببية والسبب الأجنبي، إما قوة قاهرة أو حادث مفاجئ أو فعل دائن المضرور أو فعل الغير ويشترط فيه أن يكون مستحيل التوقع وقت التعاقد ولا يكون الأمر سبباً أجنبياً إذا كان المدين قد تسبب فيه بفعله ذلك لأن الالتزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة هو التزام بتحقيق نتيجة فيقوم الخطأ العقدي عن

¹ المادة 477 من قانون 07-05 المتضمن القانون المدني.

² عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص 232.

³ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 237.

الإخلال به بمجرد عدم تحقق النتيجة فيقوم الخطأ العقدي يقوم لمجرد عدم تنفيذ المدين للالتزام التعاقدى فتقوم مسؤوليته العقدية.

- يتم إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم يترتب عليه قيام حق المستأجر في طلب فسخ العقد، أو إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين، إن كان له مقتضى ذلك أن الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها، فإذا فوت المؤجر الانتفاع على المستأجر بإهماله القيام بها التزم به، يكون من حق المستأجر قانوناً فوق طلب الفسخ والتعويض أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر للأجرة كلها أو بعضها بالقدر الذي لم يستوف به منفعة العين المؤجرة.

- فإذا كان الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد على ما طلبه الطاعن المستأجر من إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة وقضى له بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بسبب إخلال المؤجر بالتزامه بتسليم هذه العين على الوجه المتفق عليه في العقد دون أن يفصح عما إذا كان قد راعى في تقدير التعويض مقابل ما نقص من الانتفاع بسبب هذا الإخلال فإنه يكون معيباً بالقصور¹.

المطلب الثاني: التزام المؤجر بالصيانة في الفقه الإسلامي والقانون المدني

الجزائري

إذا كان الصيانة ضرورية لحفظ العين المؤجرة فلا بد من تحديد التزامات المؤجر فيما يتعلق بصيانتها، فإذا هلكت تهاك عليه لذلك لا بد أن يساهم في صيانتها، ومن خلال ذلك يتبين في هذا المطلب التزام المؤجر بالصيانة في الفقه الإسلامي (الفرع الأول) والتزام المؤجر بالصيانة في القانون المدني الجزائري (الفرع الثاني).

¹ عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص 232.

الفرع الأول: التزام المؤجر بالصيانة في الفقه الإسلامي

أولاً: معنى الصيانة الأعيان المؤجرة

وتعني الصيانة في العرف العام بأنها كل عمل ما من شأنه أن يضمن استمرار الأداء السليم للعين المؤجرة واستنقاء كامل منفعتها المطلوبة للمستأجر من خلال الفترة المتفق عليها بين المتعاقدين¹.

- فعقد الصيانة ينعقد على عمل معين من بناء أو تركيب أو إصلاح في قوله تعالى في قضية الخضر مع موسى (فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقُصَ فَأَقَامَهُ) [سورة الكهف: 77].

أ- أنواع صيانة الأعيان المؤجرة:

يقسم الفقهاء مسؤولية الأعيان المؤجرة إلى قسمين:

1- القسم الأول: الصيانة التشغيلية العادية؛ وهي الصيانة التي تحتاج إليها العين

لاستمرار منفعتها بحسب هذا العرف ويشمل هذا النوع:

- الصيانة الناشئة بسبب الاستعمال المعتاد فالأصل أن المسؤولية عن هذه الصيانة على المستأجر لأنها سبب استعماله كما نص على ذلك أهل العلم يقول ابن قدامة " ما كان لاستيفاء منافع كالحبل والدلو والبكرة، فعلى المكري"².

- الصيانة الوقائية الدورية وهي أعمال محددة تتم في أجل معلومة يتم فيها تغيير بعض الأجزاء وضبط وتجديد البعض الآخر فهذه الصيانة الوقائية وإن كان الأصل فيها على المؤجر إلا أنه يجوز تحميلها على المستأجر.

¹ عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية، (د د ن)، (د م ن)، ط1، 1433هـ- 1991، ص 79.

² محمد بن عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي، مرجع سابق، ص 276.

2- الصيانة الأساسية: وهي الصيانة التي تتوقف عليه بقاء أصل العين بحسب العرف مثل صيانة الأعمال الطارئة وهي ما ينبغي عمله لمواجهة ما يطرأ من أعمال فنية أساسية على الأعيان المؤجرة أثناء سريان عقد الإجارة وهذه الصيانة على المؤجر لأنه ما يلزم لأصل الانتفاع لا لكماله ولا يضمنه المستأجر إلا في حالة تعديه أو تفريطه.

ثانيا: شروط تحمل المؤجر تبعة الصيانة

أ- أن تكون العيوب المراد إصلاحها متعلقة بأصل العين المؤجرة، بحيث تؤثر على أجزاء جوهرية منها وتحول دون أن يتمكن من الانتفاع بالعين كالعيوب المتعلقة بالأبواب ومجري المياه، فإن المؤجر يتحمل تبعة إصلاحها، أما إذا كانت العيوب تتعلق بأجزاء جوهرية في العين المؤجرة مثل الدلو والحبل والبكرة في إجارة البئر فلا يتحمل تبعة إصلاحها¹.

ب- أن يكون حدوث العيوب في العين المؤجرة طبيعياً أو نتيجة استعمال المعتاد فإذا حدثت العيوب فيها نتيجة سوء استعمال أو إهمال فتعتبر تفريط من المستأجر فلا يتحمل المؤجر تبعة صيانة تلك العيوب مثل ذلك تلف محرك السيارة لعدم تفقد الزيت والماء فيها.

ت- أن يتعارف بين الناس تحمل مسؤولية الصيانة على المؤجر لا على المستأجر لأن المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً، ومما يندرج تحت العرف ما يتعلق بالصيانة التحسينية والتزويق فلا يلزم واحداً منهما لأن الانتفاع يمكن بدونه².

¹ محمد عثمان شبير وآخرون، بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، ط1، 1418هـ-1998م، ج2، ص 750.

² محمد بن عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي، مرجع سابق، ص 276.

ثالثاً: مدى إجبار المؤجر بصيانة العين المؤجرة

اتفق الفقهاء على أن المؤجر يلتزم بصيانة العين المؤجرة إذا كانت وقفاً أو مالاً يتيماً أو مالاً محجوراً لأن المؤجر في هذه الحالة مجبر على المحافظة على الأعيان وتعهدته بالإصلاح والصيانة.

واختلفوا فيما عدا ذلك على قولين:

أ- القول الأول: ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية أن صيانة العين المؤجرة وتأمين سلامتها مسؤولية المؤجر لكن لا يطالبها جبراً بل اختياراً ويضمنون للمستأجر مقابل هذا حق الفسخ¹.

كما جاء في الدار المختار " وعمارة الدار المستأجرة وتطينها وإصلاح الميزاب وما كان من البناء على رب الدار، كذا كل ما يخل بالسكن فإن أبي صاحبها كان للمستأجر أن يخرج منها إلا أن يكون المستأجر قد استأجرها وهي كذلك لرضاه بالعيب.

وكذلك على المؤجر إصلاح بئر الماء والبالوعة والمخرج لكن لا جبر عليه لأنه لا يجبر على إصلاح ملكه"²، وقال الشربيني " وليس المراد لكونها على المؤجر أن يجبر على عمارتها"³.

ب- القول الثاني: ذهب جمهور الفقهاء من الشافعية والحنابلة إلى أن المؤجر هو الملمزم بسلامة العين وإصلاحها جاء في نهاية المحتاج " وعمارتها على المؤجر الشاملة لنحو تطيين سطح أو إعادة رخام قلعة هو أو غيره كما هو ظاهر ولا نظر لكون الفأنت به مجرد الزينة لأنها غرض مقصود ومن ثم امتنع على المؤجر قلعه ابتداءً ودواماً وإنما

¹ عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، مرجع سابق، ص 80.

² محمد بن علي بن محمد بن علي بن عبد الرحمان الحصفكي (ت: 1088هـ)، الدار المختار، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط1، 1423هـ- 2002م، ص 586.

³ شمس الدين محمد بن الخطيب الشربيني، مرجع سابق، ص 445.

احتاجت لآلات جديدة فإن بادر وأصلحها فذاك وإلا بأن لم يبادر فللمكتري قهرا على المؤجر الخيار إن نقصت المنفعة¹.

والراجع من هذه الأقوال إلى عدم إجبار المؤجر على صيانة العين المؤجرة وإصلاح العيوب لأن المالك لا يجبر على إصلاح ملكه، لأن إجباره بالصيانة والتجديد يؤدي إلى تسليم عين مجددة لم يتناولها عقد الإجارة.

رابعاً: آثار امتناع المؤجر عن الصيانة

أ- فسخ عقد الإجارة: أعطى فقهاء الشريعة للمستأجر حق فسخ الإجارة إذا امتنع المؤجر عن القيام بالإصلاحات الضرورية للعين المؤجرة التي تحقق المستأجر من الانتفاع بها كما جاء في قول الزعيلي " تنفسخ الإجارة بالعيب لأن العقد يقتضي سلامة البديل عن العيب فإذا لم يسلم فات رضاه كما في البيع والمعقود عليه في هذا الباب المنافع، وهي تحدث ساعة فساعة فما وجد من العيب يكون حادثاً قبل القبض في حق ما بقي من المنافع فيوجب الخيار كما إذا حدث العيب بالبيع قبل القبض، إذا استوفى المستأجر المنفعة من العيب فقد رضي بالعيب فيلزمه جميع البديل كما في البيع، فإن فعل المؤجر من أزال به العيب فلا خيار للمستأجر لأن الموجب للرد قد زال قبل الفسخ والعقد يتحدد ساعة فساعة فلم يوجد فيما يأتي بعده فقط خياره فسخ الإجارة بخراب الدار وانقطاع ماء الضيعة والرحى².

ب- إنقاص الأجرة: اختلف الفقهاء في إنقاص الأجرة على قولين:

القول الأول: ذهب المالكية والشافعية والحنابلة إلى جواز إنقاص الأجرة، إذا امتنع المؤجر عن القيام بأعمال الصيانة الضرورية واختار المستأجر الإمضاء العقد قال الخرخشي "إذا نقص من قيمة الكراء شيء فإنه يحط عنه من الكراء بقيمة ذلك" وقال

¹ شمس الدين محمد ابي العباس أحمد بن حمزة ابن شهاب الدين الرملي، مرجع سابق، ص 298.

² فخر الدين عثمان بن علي الزعيلي الحنفي، مرجع سابق، ص 143-144.

البهوتي" يضمن نقصه من القيمة إن قصر"¹، كما جاء أيضا في حاشية قليوبي" يضمن نقصه إن قصر"² أي يضمن المؤجر نقص المنفعة إن قصر في إصلاح العيب، ويستدل لهذا القول بأن المستأجر لم يستوف جميع المنافع التي وقع العقد عليها، وإنما استوفها ناقصة فيحط من الأجرة بقدر ما نقص من المنافع.

القول الثاني: ذهب الحنفية والحنابلة إلى عدم جواز إنقاص الأجرة إذا اختار المستأجر إمضاء العقد كما جاء في الفتاوى الهندية " لو انهدم بيت منها وسكن في الباقي لا يسقط شيء من الأجر هكذا في محيط السرخسي"

والراجع من هذه الأقوال ما ذهب إليه الجمهور من جواز إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من المنافع لأنها هي محل العقد وهي تحصل شيئا فشيئا فإذا نقصت بسبب امتناع المؤجر عن الصيانة نقصت الأجرة.³

الفرع الثاني: الالتزام بصيانة العين المؤجرة في القانون المدني الجزائري

يهدف عقد الإيجار إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر طوال مدة العقد، ولتحقيق هذه الغاية يجب أن يلتزم المؤجر بتسليم العين في حالة صالحة لما أعدت له من منفعة مقصودة عل أن تبقى العين بعد استلامها صالحة للانتفاع طوال مدة العقد، فقد تكون صالحة عند التسليم وتصبح غير ذلك من بعد، لذلك كان من المنطقي والطبيعي أن يفرض المشرع على المؤجر التزاما آخر يتعهد العين بالصيانة طوال مدة سريان الإيجار.

هذا ما نصت عليه المادة 479 من القانون 07-05 على أن "يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم"⁴

¹ منصور بن يونس بن أدريس البهوتي، مرجع سابق، ص 279.

² شهاب الدين أحمد بن سلامة القيلوبي، مرجع سابق، ص 78

³ محمد عثمان شبير، مرجع سابق، ص 760.

⁴ المادة 479 من القانون 07-05 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

أولاً: مضمون الالتزام بالصيانة

يتمثل مضمون الالتزام بالصيانة في التزام المؤجر بالترميمات الضرورية، ثم جواز الاتفاق على تعديل أحكام الالتزام بالصيانة.

أ- التزام المؤجر بالترميمات الضرورية:

يجب أن نميز بين ثلاثة من الترميمات فهناك ثلاثة من الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة والترميمات التأجيلية والترميمات الضرورية للانتفاع بالعين.

1- الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك:

كإصلاح حائط أو تدعيم أو تقوية الأساسيات وترميم الطوابق السفلية، عندما تغمرها المياه وترميم الأسقف المهتدة بالسقوط، فهذه الترميمات ضرورية ومستعجلة لحفظ العين من الهلاك، وهي في الوقت ذاته ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة، وبما أنها ضرورية فتغلب ويلزم المؤجر أن يقوم بها ولا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تحفظ العين المؤجرة، هذا ما نصت عليها المادة 482-1 من القانون 05-07 متضمن، ق.م.ج " ثم إنه يجوز للمستأجر أن يقوم بها على نفقة المؤجر¹.

فهذه الترميمات عاجلة لازمة وضرورية الانتفاع بالعين والحفاظ عليها².

2- الترميمات التأجيلية: وهي ترميمات بسيطة كإصلاح صنابير المياه ومفاتيح

الأبواب الداخلية للعين المؤجرة فلا يلتزم بها المؤجر، حيث جرى العرف على أنها تقع على عاتق المستأجر³، وهذا ما نصت عليه المادة 77-2 من قانون 05-07 المتضمن

¹ المادة 482 من ق 05-07 متضمن ق.م، مرجع سابق.

² رمضان ابو السعود، مرجع سابق، ص 362.

³ هشام طه حمود سليم، مرجع سابق، ص 295.

ق.م.ج " بأن يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضي بها العرف ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك"¹.

3- الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة: وهذه الترميمات لازمة حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعاً كاملاً وإن لم تكون لازمة لحفظ العين من الهلاك، وهي في الوقت ذاته ليست من الترميمات البسيطة كالترميمات التأجيرية²، وقد أوردت المادة 479 من ق 05-07 المتضمن القانون المدني أمثلة للترميمات الضرورية للانتفاع بالعين التي يلتزم بها المؤجر أثناء مدة الإيجار فبيّنت أن "وعليه أن يجري الأعمال اللازمة للأسطح من تجميع أو تبييض وأن يقوم بتنظيف الآبار والمراحيض وتصريف المياه"³.

ب- جواز الاتفاق على تعديل أحكام الالتزام بالصيانة:

بعد أن حددت المادة 479 من قانون 05-07 مدى التزام المؤجر بصيانة الشيء المؤجر أضافت في فقرتها الرابعة أن "كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك" ومعنى هذا أن أحكام المادة 479 ليست بالنظام العام وإنما هي قاعدة مكملة أو مفسرة⁴، لإرادة و نية المتعاقدين يمكن الخروج عليها ومخالفة ما تقتضي به باتفاقها.

ثانياً: جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة

تكلت المادة 480 فقرة 1 من قانون 05-07 المتضمن ق. المدني عن الجزاء المترتب عن الإخلال بالالتزام بالعين المؤجرة بقولها " إذا تأخر المؤجر بعد أعذاره عن القيام بهذه الالتزامات المبينة في المادة 479، جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من المحكمة يسمح له بإجراء ذلك بنفسه وباقتطاع ما أنفقه من ثمن الإيجار مع الحق في

¹ المادة 77-2 من قانون 05-07 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 260.

³ المادة 479 من قانون 05-07 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

⁴ آدم وهيب النداوي: شرح القانون المدني العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط1، 1998، ص 149.

طلب فسخ الإيجار أو إنقاص ثمنه" فهذا النص قرر عدة جزاءات توقع على المؤجر عندما يخل بالتزاماته الخاصة بالصيانة، وللمستأجر أن يختار بينهما وفقا لما يتماشى مع مصلحته، وينحصر هذا الجزاء في التنفيذ العيني وإنقاص الأجرة وفسخ الإيجار والتعويض.

أ- التنفيذ العيني:

يجبر المدين بعد أذاره على تنفيذ التزامه عيناً متى كان ذلك ممكناً طبقاً للقواعد العامة حسب نص المادة 1-480 من قانون 05-07 المتضمن ق. م.ج، وبأنه في الإلتزام بعمل إذا لم يقم المدين بتنفيذ التزامه جاز للدائن أن يطلب ترخيصها من المحكمة بتنفيذ هذا الإلتزام على نفقة المدين ويجوز في حالة الاستعجال أن يقوم الدائن بهذا التنفيذ دون ترخيص (المادة 2-480 من قانون 05-07 المتضمن ق.م.ج)¹.

فيجوز للمستأجر إذا تأخر بعد أذاره عن القيام بالترميمات التي تقع على عاتقه أن يطالبه بالتنفيذ، فيرفع دعوى أمام القضاء يطالب فيها المؤجر بإجراء الإصلاحات التي تقع على عاتقه، ويحكم القضاء بإلزام المؤجر القيام بها محدداً لها ميعاداً يتعين أن يتم فيه ذلك، ويمكن للقضاء أن يحكم على المؤجر بغرامة تهديدية عن أيام التأخير عن الميعاد المضروب له.

غير أنه يشترط لإلزام المؤجر بالإصلاحات، ألا تكون نفقات الترميم باهظة لا تتناسب مع الأجرة التي يوفئها المستأجر وعندئذ يعفى المؤجر من التنفيذ العيني ولا يكون للمستأجر سوى الحق في المطالبة بالفسخ أو إنقاص الأجرة.

ويجوز طلب هذا الترخيص من القضاء المستعجل إذا توافر شرط الاستعجال، ويعد من الأمور العاجلة التي تبرر اللجوء إلى القضاء المستعجل مثل إصلاح المصعد

¹ المادة 480-فقرة 2 من ق 05-07، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

ودورات المياه، بل ويجوز لها في حالة الاستعجال طلب تعيين حارس يقوم بتشغيل المصعد.

ويجوز للمستأجر أن يقوم بهذه الترميمات على نفقة المؤجر، دون الحاجة إلى ترخيص من القضاء وذلك بشروط ثلاث:

- أن تكون ترميمات بسيطة كترميمات صغيرة يجب إجرائها في السلم وأن تكون ترميمات مستعجلة لا تحتل الإبطاء.

- أن يعذر المستأجر المؤجر فيرسل له إنذاراً على يد محضر يدعوه بها في ميعاد مناسب يحدده.

- ألا يقوم المؤجر بعد الأعدار بالترميمات في الميعاد المحدد¹.

إذا كانت هذه الشروط قد توافرت حتى يقر خصم النفقات من الأجرة، ويستوثق بوجه خاص من بساطة الترميمات أو استعجالها وفي أنها تقع على عاتق المؤجر وفي أن ميعاداً مناسباً قد أعطى للمؤجر للقيام بها عند إعداره، وفي المستأجر أجراها مراعيّاً في ذلك جانب الاقتصاد إن أمكن فإذا استوثق القضاء من كل ذلك أقر المستأجر على أن يخصم النفقات من الأجرة².

- أما إذا لم تتوافر هذه الشروط للمستأجر الرجوع على المؤجر بدعوى الإثراء بلا سبب، ولكن لا يجوز لها خصم النفقات من الأجرة³.

ب- إنقاص الأجرة:

قد يختار المستأجر بدلاً من التنفيذ العيني إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة العين المؤجرة بسبب ما لحقها من تلف، فالأجرة التي اتفق عليها في عقد الإيجار قد روعي فيها الانتفاع الكامل بالعين، فإذا نقص هذا الانتفاع وجب أن تنقص الأجرة أيضاً بقدر النقص في الانتفاع لا من وقت المطالبة القضائية فحسب، ولا من وقت الاعذار

¹ رمضان ابو السعود، مرجع سابق، ص 377.

² رمضان ابو السعود، مرجع سابق، ص 381.

³ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 269.

فحسب، بل من وقت حصول النقص في الانتفاع، وفي حالة الحكم بإنقاص الأجرة يجوز للمؤجر أن يقوم بإجراء الترميمات فتعود الأجرة إلى أصلها من وقت تمام الترميم¹.

ج- فسخ الإيجار:

للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار لعدم وفاء المؤجر بالتزامه بصيانة العين المؤجرة ويخضع طلب الفسخ بحكم القواعد العامة في هذا الصدد، حيث يجب أن يكون مسبقاً بأعذار المؤجر بضرورة إجراء الترميمات الضرورية لانتفاع المستأجر، كما تتمتع المحكمة بسلطة تقديرية في القضاء بالفسخ فلها أن ترفعه أو تقبله حسب جسامه وأهمية الإخلال المنسوب إلى المؤجر، كما لها أن تمهله حتى يقوم بهذه الترميمات².

هـ- التعويض:

وسواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة فإن له الحق في جميع الأحوال، سواء كان هناك خطأ في جانب المؤجر أو كانت الحاجة إلى الترميم ناشئة عن سبب أجنبي، أن يطلب تعويضاً عن الضرر الذي أصابه بسبب نقص الانتفاع بالعين المؤجرة، ففي حالة التنفيذ العيني يطلب تعويضاً عن نقص الانتفاع إلى الوقت الذي أتم فيه المؤجر الترميمات اللازمة وأصبح الانتفاع بالعين كاملاً، وفي حالة الفسخ يطلب تعويضاً عن نقص الانتفاع وقت الفسخ، وفي حالة إنقاص الأجرة يتضمن إنقاص الأجرة ذاته التعويض المطلوب عن نقص الانتفاع، إذا الإنقاص يسري من وقت حصول النقص في الانتفاع.

كذلك للمستأجر أن يطالب بتعويض آخر غير التعويض المستحق عن نقص الانتفاع، وذلك عما أصيب به من ضرر في شخصه أو في ماله بسبب حاجة العين إلى الترميم كما إذا سقط سقف أو انهار حائط فأصيب من جراء ذلك بضرر، وكما إذا تحمل نفقات نقل الأثاث وأجرة التخزين، وكما إذا أصابه ضرر بسبب فسخ الإيجار قبل انتهاء مدته، ويجب الاستحقاق التعويض في جميع الأحوال أن يعذر المستأجر المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية إذ مسؤولية هنا مسؤولية عقدية لا مسؤولية تقصيرية فلا يستحق التعويض إلا بعد هذا الأعذار.

¹ عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه، ص 272.

² رمضان ابو السعود، مرجع نفسه، ص 385.

المبحث الثاني: التزام المؤجر بالضمان في الفقه الإسلامي والقانون المدني

الجزائري

لا تتوقف التزامات المؤجر عند تسليم العين المؤجرة للمستأجر تسليماً صحيحاً وصيانتها لينتفع بها المستأجر طيلة مدة الإجازة بل عليه أن يضمن له الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً كاملاً وهذا الضمان نوعان؛ ضمان التعرض و ضمان العيوب الخفية، ولبيان الالتزام بالضمان قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين كالنحو الآتي:

المطلب الأول: التزام المؤجر بضمان التعرض في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري

المطلب الثاني: التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية في الفقه الإسلامي والقانون

الجزائري.

المطلب الأول: التزام بضمان التعرض في الفقه الإسلامي والقانون

المدني الجزائري

يلتزم المؤجر بأن يضمن للمستأجر بعدم التعرض المادي الصادر من التعرض الشخصي أو التعرض القانوني وعلى هذا سنتناول في هذا المطلب التزام المؤجر بضمان التعرض المادي في الفقه الإسلامي (الفرع الأول) والتزام المؤجر بضمان التعرض في القانون المدني الجزائري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: ضمان التعرض المادي في الفقه الإسلامي

يعالج فقهاء الشريعة الإسلامية مسألة التعرض المادي في أبواب الغصب ويستوي ذلك في أن يصدر هذا التعرض من المؤجر أو أحد أتباعه أو من الغير ويستوي في ذلك

أن يكون المأجور عقاراً أو منقولاً فللمستأجر قد ملك منفعة المأجور بالعقد وأي تعرض له يحرم من الانتفاع أو ينقص منه يعتبر غصبا واعتداء على حق من حقوقه¹.

ولهذا يثبت الفقهاء أن الغصب هو الاستيلاء على مال الغير بغير حق ويثبتون حكمه الشرعي على أنه حرام من الكتاب والسنة والإجماع².

فلا يجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر في استيفاء المنفعة مدة الإجارة ولا أن يحدث في الدار المستأجرة ما يمنع من الانتفاع بها أو يخل بالمنفعة المعقود عليها وإذا سلم المؤجر جميع الدار للمستأجر ثم تعرض له ونزع منها بيت من بيوتها فللمستأجر فسخ الإجارة لتفرق الصفقة أو إعطاء أجرة ما ببقى في يديه من الدار فقط، وكذلك الحكم إذا شغل المؤجر بمتاعه بيت من بيوت الدار المستأجرة³.

- إذا كان الشيء المغصوب محله عقد الإيجار وجب على المؤجر أن يتبع الإجراءات الشرعية لاسترداده من غاصبه وإعادته إلى المستأجر، لأن عليه التزاماً بتمكين المستأجر من الانتفاع به طوال مدة الإجارة ومع ذلك فإن غالبية الفقهاء يلزمون المستأجر بتخليص المغصوب من غاصبه، إذا أمكن ذلك بل مشقة تلحقه أو مال يدفعه.

- في قول الدسوقي " أن المستأجر إذا كان يقدر على تخليص ما غصب منه بمال ولم يفعل فإن الإجارة لا تنفسخ بمنزلة ما، إذا كان الغاصب تناله الأحكام ويرجع على ربه بما خلصه به"⁴.

¹ محمد جبر الألفي، "التزام المؤجر بضمان تعرض الغير في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني"، مجلة علمية محكمة ومفهرسة، جامعة مؤتة، الأردن، المجلد 13، العدد 04، 1998، ص 19.

² محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي، مرجع سابق، ص 146.

³ أحمد إبراهيم، مرجع سابق، ص 168.

⁴ شمس الدين محمد عرفة الدسوقي، مرجع سابق، ص 31.

- فإذا تمكن المؤجر من تخليص الشيء المؤجر ورده إلى المستأجر أو استطاع المستأجر أن يسترده من غاصبه فإنه جمهور الفقهاء يفرقون بين حالتين:

الحالة الأولى: يتم استرداد المأجور في مدة الإجارة وحينئذ تسقط الأجرة بمقدار مدة الغصب إلا إذا كانت مدة الغصب يسيرة ليس لمثلها أجرة وللمستأجر الخيار بين أن يفسخ الإجارة أو يبقى عليها، إلا إذا كانت المنفعة لن تفت بالغصب كغصب الأرض المعدة للغرس مع الغرس فلا تنفسخ الإجارة إذا تم استردادها ولا يسقط شيء من الأجر.

الحالة الثانية: يتم استرداد المأجور بعد انتهاء مدة الإجارة فللمستأجر الفسخ لأن فيه تأخير حقه فإن فسخ فالحكم فيه، كما لو انفسخ العقد بتلف العين وان لم يفسخ حتى انقضت هذه الإجارة، فحينئذ يكون المستأجر الخيار بين فسخ الإجارة والرجوع بالمسمى وبين البقاء على العقد ومطالبة الغاصب بأجر المثل وإن كان المؤجر هو الغاصب فلا أجرة له¹.

- إذا لم يتمكن المؤجر من تخليص المأجور أو كان قد هلك فلا خلاف في ان الإجارة تنفسخ وتسقط الأجرة لأن تسليم المحل أقيم مقام تسليم المنفعة للتمكن من الانتفاع فإذا فات التمكن من التسليم وانفسخ العقد فسقط الأجر².

ما جاء في مادتين مرشد الحيران

المادة 541: إذا عرض في مدة الإجارة ما يمنع من الانتفاع بالعين المؤجرة بأن غصبت الدار المستأجرة منه، لم يتمكن بأي وسيلة كانت من رفع يد الغاصب سقطت الأجرة عن المستأجر ولو عرض ذلك بعض المدة سقطت الأجرة بقدره.

¹ محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي، مرجع سابق، ص 274.

² برهان الدين أبي الحسن علي أبي بكر المرغيباني، مرجع سابق، ص 273.

المادة 542: إذا قصر المستأجر في رفع يد الغاصب وكان ذلك ممكناً له فلا تسقط عنه الأجرة ولو أمكنه ذلك باتفاق مال لا يلزمه ذلك وتسقط عنه الأجرة¹.

الفرع الثاني: التزام المؤجر بضمان التعرض في القانون المدني الجزائري

أولاً: الالتزام بضمان التعرض الشخصي

لقد نصت المادة 483 من قانون 07-05 المتضمن القانون المدني على " المؤجر أن يتمتع عن كل تعرض بحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع"².

فتعرض المؤجر للمستأجر قد يكون مادياً كدخوله العين المؤجرة دون إذن المستأجر أو قيامه بتغييرات مادية على العين المؤجرة مما ينقص من منفعة المستأجر من العين المؤجرة أو منع المستأجر من استعمال المصعد أو حق ارتفاق أو غيره، وقد يكون التعرض المؤجر قانونياً، إذا ادعى المؤجر حق على العين المؤجرة في مواجهة المستأجر من شأنه أن يحرم الأخير من الانتفاع³، مثال هذا أن يقوم المؤجر بتأجير عين غير مملوكة له وبعد ذلك يصبح هو مالكا لأي سبب.

- كما أن الضمان الملقى على عاتق المؤجر لا يقتصر على أعماله فقط بل يمتد أيضاً إلى أعمال تابعيه، وهذا ما نصت عليه كذلك المادة 483 في فقرتها الثانية من قانون 07-05 " لا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه،

¹ محمد قدرى باشا، مرشد الحيران على معرفة أحوال الإنسان، المطبعة الأميرية بولاق، مصر، ط2، 1308هـ-1891.

² المادة 483 فقرة 1 من قانون 07-05 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

³ رمضان ابو السعود، مرجع سابق، ص 405.

بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر"¹.

غير أنه يستطيع المؤجر القيام بالأعمال الضرورية التي تفرضها عليه صيانة العين المؤجرة إذا نصت المادة 07 فقرة 03 المرسوم التنفيذي رقم 69-94 على أنه " الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا ارتياحياً"².

- لا يعتبر كل تدخل من المؤجر بمثابة تعرض للمستأجر وإنما هناك جملة من الشروط لابد من توافرها في فعل المؤجر لكي تجعله تعرضاً موجباً للضمان وهي:

- وقوع التعرض بالفعل.

- وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار.

- أن يخول فعل المؤجر دون انتفاع المستأجر بالشيء المؤجر أو يخل بانتفاعه به.

- عدم استناد المؤجر في الأعمال التي يقوم بها إلى حق ثابت له³

أ- الجزاء المترتب عن التعرض الشخصي:

إن الجزاء المترتب عن التعرض الشخصي للمؤجر فإنه إذا تحقق ذلك يمكن للمستأجر المطالبة بالتنفيذ العيني وهو وقف التعرض كإزالة البناء إن كان هو سبب التعرض وللقاضي السلطة التقديرية في تقدير جسامته هذا التعرض الذي جعل المستأجر محروم من الانتفاع بالعين المؤجرة.

¹ المادة 483-2 من قانون 07-05 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² المادة 7 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 69-94.

³ عصام أنو سليم، مرجع سابق، ص 252-255.

- وقد يعدل عن طلب التنفيذ العيني إلى طلب فسخ الإيجار إذا وجد مبرر لذلك، ويطلب إنقاص الأجرة بالنسبة ما احتل من الانتفاع وله في كل الأحوال أن يطلب التعويض إذا كان له مقتضى¹، هذا ما ورد في نص المادة 284-2 من قانون 05-07 المتضمن القانون المدني " إذا ترتب على هذا الادعاء أن حرم المستأجر فعلا من الانتفاع الذي يخوله له عقد الإيجار جاز له حسب الظروف أن يطلب الفسخ أو بنقص ثمن الإيجار مع التعويض إن اقتضى المال"²

ثانيا: ضمان التعرض الصادر من الغير:

لقد نصت المادة 483 في فقرتها الثانية من قانون 05-07 المتضمن القانون المدني على " لا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر"³.

فالغير هو كل شخص له مصلحة تتعارض وحق المستأجر بحيث مكنه المؤجر من حق على العين المؤجرة وترتب عن ذلك الإخلال بانتفاع المستأجر بهذه العين، كأن يدعى شخص ملكية العين المؤجرة ويطالب المستأجر استرجاعها أو استردادها.

ولكي يقع هنا التعرض الصادر من الغير لا بد من توافر شروط"

- أن يقع التعرض من قبل الغير وهذا الغير يعد أجنبي عن عقد الإيجار فهنا يجب على المؤجر إلا ضمان التعرض القانوني دون المادي.

¹ جعفر محمد جواد الفضلي، مرجع سابق، ص 75.

² المادة 284-2 من ق 05-07 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

- أن يدعي الغير (الأجنبي) حقاً متعلقاً بالعين المؤجرة وفي نفس الوقت متعارضاً مع حق المستأجر.

- أن يقع التعرض فعلاً، كدخول الغير العين المؤجرة مدعياً حقه في ارتفاق المرور مثلاً.

أن يقع التعرض الغير في فترة الإيجار، فلا يعد تعرض الغير قائماً قبل أو بعد انتهاء مدة الإيجار.

أ- الجزاء المترتب عن التعرض الصادر من الغير:

إذا ما وقع تعرض الغير فلا بد من إخطار المؤجر بذلك حتى يتخذ كل الإجراءات اللازمة لدفع هذا التعرض الصادر من الغير، فقد يرفع المؤجر دعوى حيازة أو دعوى استرداد الحيازة إذا نجح المتعرض بوضع يده على العين المؤجرة أو يرفع دعوى منع التعرض طبقاً للمادة 820 من قانون 07-05 المتضمن القانون المدني بقولها " من حاز عقاراً واستمر حائزاً له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى لمنع التعرض"¹، ودعوى منع التعرض هي الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير الذي يعارضه في حيازته.

إلا أنه في حالة ما إذا أخفق المؤجر من دفع التعرض وأفلح المتعرض في تعرضه للمستأجر الحق في الرجوع على المؤجر بضمان الاستحقاق أي فسخ عقد الإيجار أو إنقاص البديل مع التعويض.

¹ المادة 820 من قانون 07-05 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

المطلب الثاني: التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية في الفقه الإسلامي

والقانون المدني الجزائري

يلتزم المؤجر بضمان العيوب الخفية فلو حصل عيب في العين المؤجرة يكون سببا في نقص المنافع التي هي محل العقد فإنه يثبت للمستأجر في هذه الحالة حق الفسخ لذا فسوف نتناول في هذا المطلب التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية في الفقه الإسلامي (الفرع الأول) ثم نبين التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية في القانون المدني الجزائري

الفرع الأول: التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية في الفقه الإسلامي

أولاً: تعريف العيوب الخفية: عرفت الشريعة الإسلامية ضمان العيوب الخفية منذ ظهور الإسلام تحت اسم خيار العيب.

فقد عرفت المادة 514 من مجلة الأحكام العدلية "العيب الموجب للخيار في الإجارة هو ما يكون سببا لفوات المنافع المقصودة بالكلية أو إخلالها كفوات المنفعة المقصودة بالكلية بانهدامها ومن الرحي بانقطاع مائها أو كإخلالها بهبوط سطح الدار أو بانهدام محل مضر بالسكن أو بإنجراح ظهر الدابة فهؤلاء من العيوب الخفية الموجبة للخيار في الإجارة¹.

ثانياً: شروط العيوب الخفية:

اشترط الفقهاء في العيوب الخفية لعقد الإجارة عدة شروط وهي:

أ- أن يكون العيب مؤثراً في المنفعة كلها بحيث لا يمكن للمستأجر أن ينتفع بهذه العين في الغرض الذي استأجرها من أجله، كما إذا استأجر داراً فانهدمت وحكم هذا أن

¹ علي حيدر، مرجع سابق، ص 59

الفصل الثاني=====التزامات المؤجر في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري

الأجرة تسقط من وقت سقوط الدار ولكن لا يفسخ العقد إلا إذا فسخه المستأجر لأنه يمكن أن ينتفع بالأرض ولا يشترط في الفسخ حضور المالك ولا رضاه¹.

ب- أن يكون العيب مما يؤدي إلى اختلال منافع العين المؤجرة أو نقصان قيمة الأجرة كسقوط جدار أو انعدام بعض الدار منها أما إذا كان لا يخل بمنفعة العين ولا يؤدي إلى نقصان الأجرة مثل تلف صبغ الجدران، فإنه له حق فسخ الإجارة، وقد نص الحنفية في حالة وجود العيب الذي يخل بالمنفعة أو ينقص الأجر إذ لا يتم الفسخ إلا بحضور المؤجر، فإذا لم يتمكن من الحضور وكان غائبا فليس المستأجر الفسخ إلا بعد أن ينصب القاضي وكيفا عنه².

ج- أن يكون العيب غير معلوم لدى المستأجر: بأن يكون المستأجر غير عالم بالعين وعيوبها عند انعقاد العقد فإذا وجد بها عيبا لم يعلمه من قبل كان له سبب ذلك لاختيار العيب فإن شاء أمضى الإجارة وإن شاء فسخ كما يكون له خيار الرؤية إذا استأجرها قبل أن يراها فتثبت الفسخ عند رؤية تحقيقا لرضاه³.

د- ألا يكون قديما ثابتا عند عقد الإجارة أو بعده ورضي به المستأجر وقد جاء في المغني "وأن رضي المقام ولم يفسخ لزمه جميع العوض لأنه رضي به ناقصا فأشبهه مالمو رضي بالبيع معيبا"⁴.

¹ عبد الرحمان الجريزي، كتاب الفقه في المذاهب الأربعة، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط2، 1424هـ-2002، ج3، ص 138.

² محمد عثمان شبير، مرجع سابق، ص 758.

³ علي الخفيف، مرجع سابق، ص 440-441.

⁴ أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي، مرجع سابق، ص 275.

الفرع الثاني: ضمان العيوب الخفية في القانون المدني الجزائري

العيوب الخفية هي آفة توجد في الشيء محل الإيجار وتؤثر على انتفاع المستأجر للعين المؤجرة مثل العيب في البناء.

المؤجر يكون ضامن للعيوب التي تطرأ بعد التسليم على خلاف البائع، ذلك لأن الإيجار عقد مستمر يلتزم به المؤجر بأن يضمن للمستأجر الانتفاع المستمر بالعين المؤجرة، فهو ضامن للعيوب التي يطرأ أثناء مدة الإيجار، حسب نص المادة 488 من قانون 05-07 المتضمن القانون المدني " يضمن المؤجر للمستأجر باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصاً محسوساً ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك"¹.

يتضح من خلال المادة 488 أن هناك شروط أربعة لضمان المؤجر العيوب الخفية وهي:

- أن يكون العيب مؤثراً.
- أن يكون العيب خفياً.
- أن يكون العيب غير معلوماً للمستأجر.
- لا يشترط أن يكون العيب قديماً أي موجوداً وقت العقد².

¹ المادة 488 من قانون 05-07 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص 310.

أولاً: الجزاء المترتب على ثبوت العيب الخفي

نصت المادة 489 من قانون 07-05 المتضمن القانون المدني على " إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان يجوز للمستأجر حسب الحالة أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يشكل نفقة باهظة على المؤجر .

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

يتبين من خلال نص المادة السابقة أن الجزاء المترتب على تحقق شروط الضمان هو التنفيذ العيني أو إنقاص الأجرة، أو فسخ العقد مع التعويض إذا كان له مقتضى .

يتمثل التنفيذ العيني في مطالبة المستأجر المؤجر بإصلاح العيب الذي لحق العين المؤجرة، إذا كان ذلك ممكناً وذلك بمجرد إخباره من قبل المستأجر بشرط ألا يكون ذلك العيب مكلفاً له، أو أن يأخذ وقتاً في إصلاحه، لأن هذا سوف ينقص من منفعة المستأجر .

وكذا من حق المستأجر المطالبة بإنقاص الأجرة بقدر ما أنقص العيب من الانتفاع، والقاضي يقر بذلك ويحكم بإنقاص الأجرة بقدر يتلاءم مع ما نقص من الانتفاع بالعين المؤجرة، وذلك ابتداءً من يوم وقوع هذا النقص، كما يجوز للمستأجر طلب فسخ العقد في حالة استحالة التنفيذ العيني أو رفض المؤجر التنفيذ العيني، في هذه الحالة يحكم القاضي الفسخ أو أن يمنح مهلة للمؤجر لإصلاح العيب إذا رأى أن التنفيذ العيني ممكن وغير مرهق للمؤجر .

¹ المادة 489 من قانون 07-05 المتضمن القانون المدني ن مرجع سابق .

فمهما كان الأثر الذي ترتب عنه عقد الإيجار سواء كان فسخا أو إنقاصا لبدل الإيجار أو عدم تنفيذ العقد تنفيذاً عينياً، فعلى المستأجر المطالبة بتعويض كل الأضرار التي لحقت به، وذلك من يوم اكتشافه للعيب في العين المؤجرة

هذا ما نصت عليها المادة 489 فقرة الثانية من قانون 07-05 المتضمن القانون المدني قولها " فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجوب العيب"¹، يتضح من خلال هذا المادة أن المؤجر غير ملزم بدفع التعويض، إلا إذا كان سيء النية أي كان عالماً بذلك العيب، لكن إذا كان لا يعلم بوجوده فلا يلزم بالتعويض إلا أن المشرع يفترض علمه بالعيب فيقع على عاتقه إثبات خلاف هذه القرينة إن أراد أن يتخلص منه².

¹ المادة 489-2 من قانون 07-05 المتضمن القانون المدني ، مرجع سابق.

² د. معزوز دليلة، محاضرات في مقياس العقود الخاصة عقد الإيجار أقيمت على طلبة السنة الثالثة ليسانس، قانون خاص، 2012-2020، جامعة أكلي محند أولحاج، البيورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون خاص، ص 69.

ملخص الفصل الثاني

تناول هذا الفصل أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر والمرتبة في ذمته في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري هو الالتزام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين، ويتضح ذلك من خلال تسليم العين المؤجرة وملحقاتها من بداية الإجارة حتى انتهاء المدة المحددة بالعقد، إذ لا يمكن الانتفاع بالعين المؤجرة من غير تسليم، كما يترتب عليه التزامه بصيانة العين المؤجرة ولتحقيق هذه الصيانة يجب أن يلتزم المؤجر بتسليم العين في حالة تضمن استمرار الأداء السليم للعين المؤجرة واستيفاء كامل منفعتها ويجب كذلك على المؤجر أن يضمن للمستأجر التعرض بنوعيه، سواء التعرض الصادر منه شخصياً أو التعرض الصادر من الغير أو من أحد أتباعه، يستوي في ذلك أن يكون المأجور عقاراً أو منقولاً كإنشاء حق الارتفاق وفي الأخير هناك التزام يجب على المؤجر مراعاته أيضاً، ألا هو التزامه بضمان العيوب الخفية، فأي عيب يحدث للعين المؤجرة يخل بالانتفاع يكون بسبب نقص المنافع كالعيب في البناء أو انهدام محل مضر بالسكنى والإخلال بهذه الالتزامات يترتب عليها آثار وجزاءات السابق ذكرها في محتوى الفصل.

خاتمة

خاتمة:

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات والصلاة والسلام على اشرف الخلق اما بعد:
لقد مكنتنا هذه الدراسة المتواضعة التي قمنا بها للإجابة على الإشكالية التي
ذكرناها انفا كما قد توصلنا الى العديد من النتائج والتمثلة اساسا في :

- تعريف فقهاء الشافعية لعقد الاجارة هو افضل التعاريف إذ عرفوها بأنها عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والإباحة بعوض في حين اعتمد المشرع الجزائري على تعريف عقد الإيجار بنص المادة 467 المعدلة بقانون 07-05 بأنه عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء بمدة محددة مقابل بدل ايجار معلوم.

- تميز عقد الإجارة في الفقه الاسلامي والقانون المدني الجزائري بمجموعة من الخصائص تميزه عن العقود الاخرى ففي الفقه الاسلامي تتمثل في انها عقد لازم وعقد معاوضة وعقد يرد على الاشياء التي لا تزول بالاستعمال وعقد زمني مؤقت ، اما قانوننا فلهذا العقد خصائص ايضا فهو شكلي بعد صدور قانون 05-02 كما انه عقد معاوضة يرد على المنفعة كما انه ملزم للجانبين وهو من العقود المستمرة والمحددة المدة كل هذه الخصائص تمكن من تمييزه عن العقود التي تتشابه معه .

- عقد الاجارة عقد ثابت بأدلة من القران الكريم والسنة النبوية الشريفة والاجماع .

• بين الفقه الاسلامي لعقد الاجارة اركان خاصة به والتي تتمحور في العاقدان ، الصيغة ، المنفعة ، الاجرة ، ولكل ركن من هذه الاركان شروط حاكمة وضابطة يجب توافرها لكي تصح الاجارة ، كما ان لعقد الايجار في القانون المدني الجزائري اركان عامة يشترك فيها مع سائر العقود الا وهي الرضا والمحل والسبب بالإضافة الى الركن الشكلي الذي اصبح ركن قائم بذاته تخلفه يؤدي الى بطلان العقد ولتصح هذه الاركان يجب توافر شروط في كل ركن .

• القى التشريع الاسلامي والتشريع القانوني على عاتق المؤجر اربعة التزامات والمتمثلة اساسا في التزامه بتسليم العين المؤجرة واصلاح ما يحدث فيها من خلل بالإضافة الى ضمان تعرض المستأجر في استيفاء المنفعة والتزامه ما قد يوجد فيها من عيوب

• يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بالقدرة على تسليمها وبيان المنفعة وتحديدها ، كما يتحمل المؤجر قانونا بتسليم العين المؤجرة وما يلحق بها من احكام خاصة على ما يتعلق بها من زمان ومكان التسليم وتحيد ملحقاتها .

• ان جزاء الاخلال بتسليم العين المؤجرة في القانون المدني الجزائري يترتب عليه طلب فسخ الايجار من قبل المستأجر او انقاص يدل الايجار بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض عن الضرر .

• يلتزم المؤجر فقها بالصيانة التشغيلية العادية والصيانة الاساسية اما في القانون فيلتزم المؤجر بالترميمات الضرورية لحفض العين المؤجرة والترميمات التاجيرية والضرورية للانتفاع بالعين .

• يتحمل المؤجر في الفقه الاسلامي بصيانة العين المؤجرة بتمكين المستأجر من الانتفاع بها لكنه لا يجبر على القيام بالصيانة لان المالك لا يجبر على اصلاح ملكه ، اما قانونا فيلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم.

• يترتب على امتناع المؤجر عن القيام بالصيانة في الفقه الاسلامي فسخ عقد الاجارة من قبل المستأجر او انقاص الجرة بالعيب الذي يؤدي الى اختلال المنافع ، اما قانونا فينحصر جزاء الاخلال بالصيانة في التنفيذ العيني وانقاص الاجرة وفسخ الاحارة والتعويض عن الضرر الذي اصابه بسبب نقص المنافع .

• معالجة فقهاء الشريعة لضمان التعرض المادي في ابواب الغصب اذ يصدر هذا التعرض من من المؤجر او من احد اتباعه او من الغير فللمستأجر هنا قد ملك منفعة الماجور بالعقد واي تعرض يحرم من الانتفاع او ينقص منه يعتبر غصبا ، اما قانونا فيلتزم المؤجر بضمان الشيء المؤجر من اي تعرض قد يصدر منه او من الغير على ان يكون هذا التعرض صادرا من الغير قانونيا فاذا وقع هذا التعرض فلمؤجر ملزم بضمان التعرض القانوني دون المادي.

• يترتب على المؤجر فقها بتخليص الشيء الماجور ورده الى المستأجر فاذا تم استرداده في مدة الاجارة تسقط الاجرة بمقدار مدة الغصب وللمستأجر الخيار بين ان يفسخ الاجارة او يبقى عليها اما اذا تم استرداد الماجور بعد انتهاء مدة الاجارة فللمستأجر الفسخ ، فأما في القانون فالجزاء المترتب عن التعرض الشخصي للمؤجر و التعرض الصادر من الغير فانه اذا تحقق ذلك يمكن للمستأجر المطالبة بالتنفيذ العيني وقد يعدل عنه الى طلب فسخ الايجار اذا وجد مبرر لذلك ويطلب انقاص الاجرة وله في كل الاحوال ان يطلب التعويض .

• اتفق التشريع الاسلامي والتشريع القانوني ان يكون ضمان العيوب الخفية التي تحصل للعين المؤجرة على المؤجر لا على المستأجر وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين المؤجرة من ضرر يتسبب في نقص المنافع .

يترتب على التزام المؤجر بضمان العيب الخفي فقها بفسخ الاجارة من قبل المستأجر او انقاص الاجرة حسب حال العيب المؤثر في العين المؤجرة ، اما قانونا اذا وجد العيب بالعين المؤجرة عيب يتحقق مع الضمان يجوز للمستأجر حسب الحالة ان يطلب فسخ الايجار او انقاص بدل الايجار مع المطالبة بالتعويض عن كل الاضرار التي لحقت بالعين .

التوصيات:

- بناءا على النتائج المتوصل اليها يمكن تقديم بعض التوصيات فيما يخص موضوع التزامات المؤجر في عقد الاجارة كما يلي:
 - توسيع مجال عقد الايجار ليشمل عقود الايجار العرفية وازافة الصبغة الرسمية لحماية الأطراف.
 - ابراز دور عقد الاجارة من خلال ما تقدمه من منافع حين تمنح للمستأجر حق الانتفاع بالأصل دون الملكية.
 - ابراز الدور الاجتماعي والتكاملي لعقد الاجارة بين طرفي العقد مما يؤدي الى اصلاح حال الناس وتوسيع معاشهم.
 - العمل على وضع صبغة قانونية توضح من المسؤول عن اعادة الاعمار او الترميم في حالة حدوث حوادث او كوارث طبيعية او حروب لا سمح الله وقدر حتى لا يحدث خلاف ما بين المؤجر والمستأجر ويكون موضع خلاف.
 - دراسة الموضوع بجزئياته في مواضيع أخرى تشرحه وتجعله مفهوما لدى العامة وفقهاء الشريعة والقانونيين.
 - اقامة ندوات علمية لفهم الموضوع وتبسيط الاجراءات المتعلقة بهذا العقد.
 - إثراء مكاتب في موضوع الدراسة.
- وفي الختام ليس لنا الا ان نحمد الله سبحانه وتعالى على ان وفقنا لإنهاء هذا البحث فان احسنا فيه فمن الله تعالى وان اخطانا فمننا ومن الشيطان و نسال المولى عز وجل ان يجعل هذا العمل خالصا لوجهه الكريم انه سميع قريب مجيب الدعوات .



قائمة المصادر والمراجع

قائمة المراجع:

القرآن الكريم

أ- كتب السنة:

1. أبي عبد الله محمد بن، (إسماعيل البخاري، صحيح البخاري، دار ابن الكثير، دمشق، بيروت، ط1، 1423هـ، 2002م.

ب. المعاجم اللغوية:

1. أبي الحسن أحمد بن فارس بن زكرياء، معجم مقاييس اللغة، تحقيق عبد الله السلام محمد هارون، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، (دم ن)، (د ط)، 1399هـ/1979م، ج4.

2. شوقي الضيف، المعجم الوسيط _ د د ن، (القاهرة، ط4، 1424هـ/2003م.

3. محمد مرتضى الحسيني الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس، تحقيق إبراهيم التريزي، (د د ن)، الكويت (د ط)، 1392هـ-1972م، ج10.

ج. الكتب:

1. أحمد إبراهيم، المعاملات الشرعية المالية (د د ن)، (دم ن)، (د ط)، 1355هـ-1936م.

2. أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي: (ت: 620)، المغني على المختصر الخرقى، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط1، 1414هـ-1994م، ج5.

3. برهان الدين أبي الحسن علي بن أبي بكر المرغيناني: (ت: 593)، الهداية شرح بداية المبتدئ (د د ن)، باكستان، (د ط)، 1417هـ، ج6.

4. جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في عقد الإيجار، مكتبة زين الحقوقية، بيروت، (د ط)، 2013.
5. رمضان ابو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، (د ط)، 1996.
6. سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار (الإيجار بوجه عام، إيجار الأماكن، وإيجار الأماكن الزراعية طبقاً لأحكام القانون المدني وأحدث القوانين، منشأة المعارف للتوزيع، مصر، طبعة جديدة، 1998.
7. شمس الدين السرخسي، المبسوط، دار المعرفة، بيروت، لبنان، (د ط)، (د ت ن)، ج15.
8. شمس الدين محمد أبي العباس أحمد بن حمزة بن شهاب الدين الرملي: (ت: 1004)، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط3، 1424هـ- 2003م، ج5.
9. شمس الدين، محمد عرفة الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، دار إحياء الكتب العلمية، (د م ن، د ط)، (د ت ن)، ج4.
10. شمس الدين محمد بن الخطيب الشربيني، مفتي المحتاج إلى معرفة معاني وألفاظ المنهاج، دار المعرفة، بيروت، ط1، 1418هـ-1997م، ج2.
11. شهاب الدين أحمد بن أحمد بن سلامة القليوبي: (ت: 1069) حاشيتان على منهاج الطالبين، _ د م ن)، ط3، 1375هـ-1956م، ج3.
12. عبد الرحمان الجريزي، كتاب الفقه في المذاهب الأربعة، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط2، 1424هـ-2002، ج3.

13. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ج1: مصادر الإلتزام.
14. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، (د ط)، ج6.
15. عبد الله حسن الموجان، عقيد الإجارة في الشريعة الإسلامية (د د ن)، (د م ن)، ط2، 1422هـ، 2001.
16. عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية، (د د ن)، (د م ن)، ط1، 1433هـ- 1991.
17. عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، المطبوعات الجامعية، الإسكندرية (د ط)، 2006، ج1.
18. علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني الحنفي: (ت: 578هـ)، بدائع الضائع في ترتيب الشرائع، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط2، 1406، 1986، ج4.
19. علي الخفيف، أحكام المعاملات الشرعية، دار الفكر العربي، القاهرة، (د ط)، 2008.
20. فخر الدين بن عثمان بن علي الزعيلي، تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، المطبعة الكبرى الأميرية، القاهرة، ط1، 1315هـ، ج5.
21. محمد المهدي، أثر الأجل في أحكام عقد الإجارة في الفقه القانوني المدني، أطروحة ماجستير، الفقه والتشريع، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح، نابلس، 1427هـ- 2006.

22. محمد بن علي بن محمد بن علي بن عبد الرحمان الحصفكي (ت: 1088هـ)،
الدار المختار، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط1، 1423هـ- 2002م.
23. محمد جبر الألفي، "التزام المؤجر بضمان تعرض الغير في الفقه الإسلامي
والقانون المدني الأردني"، مجلة علمية محكمة ومفهرسة، جامعة مؤتة، الأردن،
المجلد13، العدد 04، 1998.
24. محمد حسن قاسم، القانون المدني العقود المسماة (البيع، التأمين، الضمان،
الإيجار)، دار منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط2، 2013.
25. محمد حسين فضل الله، فقه الشريعة (د، د، ن)، (د. م، ن)، (د، ط)،
1431 هـ- 2010م، ج2.
26. محمد عبد العزيز حسن زيد، الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر،
المعهد العلمي للفكر الإسلامي، القاهرة، ط1، 1417هـ-1996م.
27. محمد عثمان شبير وآخرون، بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة، دار
النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، ط1، 1418هـ-1998م، ج2.
28. محمد قدرى باشا، مرشد الحيران على معرفة أحوال الإنسان، المطبعة الأميرية
بولاق، مصر، ط2، 1308هـ-1891.
29. مصطفى مندور موسى: الوسيط في العقود المسماة (البيع والإيجار)، دار
الكتاب الجامعي، (د م ن)، (د ط)، (د ت ن).
30. منصور بن يونس بن ادريس البهوتي ، كشاف القناع عن متن الإقناع، تحقيق
محمد أمين الضناوي، عالم الكتب للطباعة والنشر ولتوزيع، بيروت، لبنان، ط1،
1417هـ-1997م، ج3.

31. موفق الدين عبد الله بن قدامة المقدسي ، الكافي في فقه الإمام احمد بن حنبل، دار الكتب العلمية، بيروت، ط1، 1414هـ-1994م، ج2.
32. نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار في القانون المدني وقوانين الإيجار الأماكن، منشأة المعارف، الإسكندرية، (د ط)، 2003.
33. هشام طه محمود سليم:العقود المسماة بالتطبيق على البيع والايجار،1435هـ/2014م.
34. وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، دمشق، ط3، 1409هـ-1989، ج4.

د. المذكرات والأطروحات:

1. بلعياشي اسماء، أحكام عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2017-2018.
2. جديلات محمد، آثار عقد الإيجار في ظل تعديل ق.م.ج، بالقانون 07-05، مذكرة ماستر، قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015.
3. خالد أمين صبري نوار: آثار إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين الأردني، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية العلوم القانونية، جامعة الشرق الأوسط، عمان، 2009.
4. سامي عدنان العجوري، نظرية العقد لدى الشيخ مصطفى الزرقا، دراسة فقهية مقارنة، رسالة ماجستير، الفقه المقارن، كلية الشرقية، جامعة الأزهر، غزة، 1434هـ-2013م.

5. محمد يوسف عارف الحاج، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي، أطروحة ماجستير في الفقه والتشريع، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2003.

هـ. المحاضرات:

1. د. معزوز دليلة، محاضرات في مقياس العقود الخاصة عقد الإيجار ألقيت على طلبة السنة الثالثة ليسانس، قانون خاص، 2020-2021، جامعة أكلي محند أولحاج، البيورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون خاص.

و. القوانين والمواد:

1. المادة 467 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 28 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن قانون المدني الجزائري، المعدلة بقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية رقم 31.

2. مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 1 مارس 1993 متعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14، مؤرخ في 1 مارس 1993، ملغى بموجب القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية عدد 14 مؤرخ في 6 مارس 2011.

3. مرسوم تنفيذي رقم 94-69 مؤرخ في 19 مارس 1994 متضمن، المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 17 مؤرخ في 30 مارس 1994.

4. المادة 03 من قانون رقم 02/06 من قانون التوثيق.

ز. المواقع الإلكترونية:

1. منتديات ستار تايمز، خصائص عقد الإيجار، أرشيف شؤون قانونية،

www.startimes.com.

فهرس الموضوعات

قائمة المحتويات	
الصفحة	المحتوى
-	شكر
-	إهداء
أ - هـ	مقدمة عامة
الفصل الأول: ماهية عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري	
08	المبحث الأول: مفهوم عقد الإجارة وبيان خصائصه في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري.
08	المطلب الأول: مفهوم عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري
09	الفرع الأول: تعريف عقد الإجارة في الفقه الإسلامي
09	أولاً: تعريف العقد
09	ثانياً: تعريف الإجارة في الفقه الإسلامي
11	ثالثاً: التعريف المختار لعقد الإجارة
12	رابعاً: مشروعية عقد الإجارة
14	الفرع الثاني: تعريف عقد الإجارة
14	المطلب الثاني: خصائص عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري
18	الفرع الأول: خصائص عقد الإجارة في الفقه الإسلامي
21	الفرع الثاني: خصائص عقد الإجارة في القانون المدني الجزائري
19	المبحث الثاني: أركان عقد الإجارة وشروطه في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري
20	المطلب الأول: أركان عقد الإجارة وشروطه في الفقه الإسلامي.
20	الفرع الأول: شروط الانعقاد والنفذ في عقد الإجارة
20	أولاً: شروط انعقاد عقد الإجارة
21	ثانياً: شروط النفاذ في عقد الإجارة
22	الفرع الثاني: الشروط والالزام في عقد الإجارة
22	أولاً: شروط الصحة في عقد الإجارة

25	ثانيا: شروط لزوم الإجارة
25	المطلب الثاني: أركان عقد الإيجار وشروطه في القانون المدني الجزائري
25	الفرع الأول: شروط التراخي والمحل في القانون المدني الجزائري
25	أولا: التراخي
28	ثانيا: المحل
31	الفرع الثاني: شروط السبب والشكلية في قانون المدني الجزائري
31	أولا: ركن السبب
31	ثانيا: ركن الشكلية
34	ملخص الفصل الأول
الفصل الثاني: التزامات المؤجر في الفقه الإسلامي وفي القانون المدني الجزائري	
35	تمهيد
36	المبحث الأول: التزام المؤجر بالتسليم والصيانة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري
36	المطلب الأول: التزام المؤجر بالتسليم في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري
36	الفرع الأول: التزام المؤجر بالتسليم في الفقه الإسلامي
36	أولا: يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمعقود عليه
37	ثانيا: شروط تسليم العين المؤجرة:
38	ثالثا: كيفية التسليم
38	رابعا: زمان تسليم المنفعة والأجرة:
41	الفرع الثاني: التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة
41	أولا: محل الالتزام بالتسليم
44	ثانيا: كيفية التسليم
46	ثالثا: مكان وزمان التسليم
48	رابعا: جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم
50	المطلب الثاني: المطلب الثاني: التزام المؤجر بالصيانة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري

51	الفرع الأول: التزام المؤجر بالصيانة في الفقه الإسلامي
51	أولاً: معنى الصيانة الأعيان المؤجرة
52	ثانياً: شروط تحمل المؤجر تبعة الصيانة
52	ثالثاً: مدى إيجاب المؤجر بصيانة العين المؤجر
54	رابعاً: آثار امتناع المؤجر عن الصيانة
55	الفرع الثاني: الالتزام بصيانة العين المؤجرة في القانون المدني الجزائري
55	أولاً: مضمون الالتزام بالصيانة
57	ثانياً: جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة
61	المبحث الثاني: التزام المؤجر بالضمان في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري
61	المطلب الأول: التزام ضمان التعرض في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري
62	الفرع الأول: ضمان التعرض المادي في الفقه الإسلامي
64	الفرع الثاني: التزام المؤجر بضمان التعرض في القانون المدني الجزائري
64	أولاً: الالتزام بضمان التعرض الشخصي
66	ثانياً: ضمان التعرض الصادر من الغير
68	المطلب الثاني: التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري
68	أولاً: تعريف العيوب الخفية
68	ثانياً: شروط العيوب الخفية
70	الفرع الثاني: ضمان العيوب الخفية في القانون المدني الجزائري
55	أولاً: الجزاء المترتب على ثبوت العيب الخفي
62	ملخص الفصل الثاني
64	خاتمة
82	قائمة المراجع
90	الملاحق
-	فهرس الموضوعات

فهرس الآيات

الصفحة	نص الآية	الآية	السورة
10	قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا	77	الكهف
12	فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ	6	الطلاق
12	قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حِجَابًا فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَسْأَلَكَ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ	27-26	القصص
15	يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ	1	المائدة
23	يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ	29	النساء
52	فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقُصَ فَأَقَامَهُ	77	الكهف

فهرس الأحاديث

الصفحة	نص الحديث
12	ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حراً وأكل ثمنه ورجل استأجر أجيراً ولم يوفه أجره
13	احتجم وأعطى الحجام أجره
13	استأجر النبي صلى الله عليه وسلم وأبو بكر رضي الله عنه وأرضاه، رجلاً من بني الدليل، من بني عبد بن عدي هادياً خريئاً
13	ما بعث الله نبياً إلا رعى الغنم" فقال اصحابه وانت ؟ فقال "نعم كنت ارعاها على قراريط اهل مكة



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المخلص:

يعتبر عقد الإجارة الآلية التي يتمكن كل من المؤجر والمستأجر تبادل المصالح بينهما فهو يحتل مكانة هامة في التشريع الإسلامي والتشريع الجزائري بالنظر إلى خصوصيته في الفقه الإسلامي لكونه عقد لازم للعاقدين وعقد معاوضة بمقابلة المنفعة بالأجرة وعقد يرد على الأشياء التي لا تزول بالإستعمال كما أنه عقد زمني مؤقت أي تقدير المنفعة بائزمن أما خصائصه قانونا أنه عقد شكلي كما يعتبر من عقود المعرضة إذ يحصل المؤجر على أجره مقابل حصول المستأجر على منفعة وعقد ملزم للجانبين أي أن المؤجر دائن للمستأجر بالأجرة بالإضافة إلى أنه عقد زمني، وليصبح والقانون المدني الجزائري، ومقتضى هذا العقد في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري، التوام المؤجر بتسليم الشيء المؤجر ليتمكن المستأجر من الإنتفاع به مع المطالبة بإصلاح وضمان التعرض بنوعية وضمان العيوب الخفية.

الكلمات المفتاحية: التوامات المؤجر، العقد، الضان، التسليم، الصيانة، الإجارة.

Summary:

The lease contract is considered a mechanism in which both the lessor and the lessee can exchange interests between them. It occupies an important place in Islamic and Algerian legislation in view of its specificity in Islamic jurisprudence because it is a necessary contract for the two contracting parties, a netting contract in return for the benefit in return for the benefit in the fee, and a contract that responds to things that do not disappear with use, as it is a temporary time contract. That is, estimating the benefit in time. As for its legal characteristics, it is a formal contract as it is considered one of the opposition contracts, as the lessor obtains his wages in exchange for the lessee obtaining a benefit and a binding contract for both sides, meaning that the lessor is close to the lessee for the rent in addition to that it is a time contract, and it becomes the Algerian civil law, and this contract is required in Islamic jurisprudence. And the Algerian Civil Code, the obligation of the lessor to hand over the leased thing so that the lessee can benefit from it, with a demand for repair and a guarantee of quality exposure and a guarantee of hidden defects.

Keywords: obligations of the lessor, contract, warranty, delivery, maintenance, rent.