

## الخطة المتبعة في دراسة عقد الإيجار

يحتوي مقياس العقود الخاصة في جزئه الخاص بعقد الإيجار على ثلاث مباحث رئيسية :

**المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار وأركانه:** يلزم تحديد ماهية الإيجار عرض تعريفه وخصائصه " **المطلب الأول**"، وتحديد أركانه **المستحدثة** بموجب القانون " **المطلب الثاني**" إذ لعقد الإيجار مفهوما وخصائص تمكن من الإحاطة به وإخراجه من زمرة العقود المشابهة له، تتمثل في:

أولاً: وجوب كتابة العقد المتضمن للإيجار.

ثانياً: عقد الإيجار من عقود المعاوضة.

ثالثاً: عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين.

رابعاً: عقد الإيجار هو من العقود الواردة على الانتفاع بالشيء.

خامساً: عقد الإيجار عقد زمني

كما يتطلب انعقاد الإيجار توافر أركانه التي يوجبها القانون حتى يكون صحيحاً منتجاً آثاره. و المتمثلة في:

■ ركن الرضائية، و توافر الأهلية اللازمة كشرط لصحة العقد والتي تطرح مسألة الصفة في إبرام عقد الإيجار و إيجارات صادرة من:

أولاً: الإيجار الصادر من مالك الرقبة.

1- إيجار المالك على الشيوخ .

2- إيجار مالك العقار المحجوز.

3- إيجار المالك تحت شرط فاسخ.

4- إيجار المالك الراهن.

ثانياً: إيجار مشتري العقار قبل انتقال الملكية.

ثالثاً: إيجار المستأجر.

رابعاً: إيجار أصحاب حق الإدارة.

خامساً: إيجار المنتفع.

سادساً: إيجار من له حق الاستعمال والسكن.

سابعاً: إيجار ملك الغير.

■ محل عقد الإيجار: و يقوم على عنصري

أ- المنفعة: التي تتطلب التفصيل في شروطها المتمثلة في :

1- أن تكون موجودة وقت إبرام العقد أو قابلة للوجود.

2- أن يعلم المستأجر بالمنفعة علماً كافياً.

3- يجب أن ترد المنفعة على شيء صالح للتعامل فيها.

4- يجب أن تحدد مدة المنفعة اتفاقاً

ب- بدل الإيجار.

▪ ركن المدة و ركن الشكلية في عقد الإيجار.

**المبحث الثاني: أحكام عقد الإيجار:** تتمثل آثار العقد في الالتزامات التي ينشئها الإيجار، سواء في ذمة المؤجر (المطلب الأول)، أو في ذمة المستأجر (المطلب الثاني)، باعتبار الإيجار من العقود الملزمة لجانبين

تتمثل التزامات المؤجر في:

الفرع الأول: الالتزام بتسليم العين المؤجرة.

الفرع الثاني: التزام المؤجر بالصيانة.

الفرع الثالث: التزام المؤجر بضمان التعرض: و هذا يستوجب التعرف على:

أولاً: تعرض المؤجر الموجب للضمان.

ثانياً: تعرض الغير الموجب لضمان المؤجر.

ثالثاً: التطبيقات التشريعية للتعرض الصادر من الغير.

1- حالة تعدد المستأجرين لعين واحدة من مؤجر واحد.

2- التعرض الصادر من السلطات الإدارية.

الفرع الرابع: التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية، تنفيذاً لالتزامه بضمان الحيابة النافعة للمستأجر ، لذلك وجب التطرق إلى:

أولاً: شروط العيب الموجب للضمان.

1- أن يكون العيب مؤثراً.

2- أن يكون العيب خفياً.

3- لا يشترط أن يكون العيب قديماً.

4- أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر.

ثانياً: أحكام ضمان المؤجر للعيوب الخفية.

يقابل التزامات المؤجر الناشئة عن عقد الإيجار التزامات تقع على عاتق المستأجر، تتمثل أساساً في:

الفرع الأول: دفع بدل الإيجار: في هذا الإطار، منح المشرع للمؤجر ضمانات لاستيفاء بدل الإيجار إحداهما تعاقدية وأخرى قانونية

الفرع الثاني: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة.

الفرع الثالث: التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار.

أولاً: أساس مسؤولية المستأجر عن تلف أو هلاك العين المؤجرة.

ثانياً: إلتزام المستأجر بالترميمات التأجيرية.

ثالثاً: التزام المستأجر بإخطار المؤجر عند اقتضاء تدخله.

الفرع الرابع: التزام المستأجر برد العين المؤجرة وملحقاتها.

**المبحث الثالث: التنازل عن الإيجار، الإيجار من الباطن وانتهاء العقد:** فقد يدخل طرف ثالث للإنتفاع بالعين المؤجرة، فتنشأ تبعاً لذلك علاقات قانونية تتوقف على مصدر حق المتدخل "المطلب الأول". كما أن خاصية عقد الإيجار واعتباره من عقود المدة يستلزم انتهاءه واسترداد المنفعة "المطلب الثاني" المطلب الأول: التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن.

الفرع الأول: التنازل عن الإيجار: و هو تنازل عن مركز قانوني في رابطة عقدية موجودة من قبل، ما يؤدي إلى نشوء علاقة مباشرة ومتبادلة:

أولاً: علاقة المستأجر بالمتنازل له.

ثانياً: علاقة المستأجر بالمؤجر.

ثالثاً: علاقة المؤجر بالمتنازل له.

الفرع الثاني: الإيجار من الباطن: يولد تأجير العين المؤجرة إلى شخص آخر العلاقات التالية:

أولاً: علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر الفرعي.

ثانياً: العلاقة بين المستأجر الأصلي والمؤجر.

ثالثاً: علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن.

**المطلب الثاني: إنتهاء حق الإيجار:** عرف عقد الإيجار بداية نظاماً يفصل بين الحرية التعاقدية و المنفعة بالعين المؤجرة ، ليتخلى المشرع عن هذا النظام بموجب القانون 05-07 و يعيد علاقة الإيجار إلى القواعد القائمة على مبدأ سلطان الإرادة، على هذا الأساس سيتم التطرق من خلال الفروع التالية إلى نظام حق البقاء، انتهاء العمل به وحالات تطبيقه استثناء وإلى طرق انقضاء عقد الإيجار.

الفرع الأول: حق البقاء في الأمكنة وانتهاء العمل به.

أولاً: حق البقاء أصلً بموجب الأمر 58-75.

ثانياً: انتهاء عقد الإيجار بموجب المرسوم 03-93

ثالثاً: حق البقاء استثناءً بموجب القانون 05-07.

الفرع الثاني: انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته.

الفرع الثالث: انقضاء الإيجار الصادر من المنتفع وصاحب حق الاستعمال والسكن