

المحور الرابع: التزامات المؤجر والمستأجر

أولاً: التزامات المؤجر

يلتزم المؤجر بموجب عقد الايجار بتسليم العين المؤجرة للمستأجر والالتزام بصيانة العين المؤجرة والالتزام بضمان التعرض والعيوب الخفية

1/ التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة

- يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة المتفق عليها في العقد، وبصورة تصلح للانتفاع بها وتحقق الغرض الذي أعدته له. كما تسلم ملحقات العين المؤجرة التي تتمثل في الأشياء المعدة بصفة دائمة لاستعمال العين وتقضي به طبيعة الأشياء والعرف والنية المشتركة للمتعاقدين، فمثلا من ملحقات المسكن أجهزة الماء والكهرباء والحديقة. أما إذا كانت استعمالها مشترك مع الغير كالمصعد أو السلم العمومي فيكون تسليم هذه الملحقات بتمكين المستأجر استعمالها دون إعاقة الآخرين.

- يتمثل التسليم في وضع الشيء المؤجر تحت تصرف المستأجر حيث يتمكن من حيازة الشيء والانتفاع به دون عائق، ويعتبر مجرد إعلام المستأجر بتسليم العين المؤجرة يبرئ ذمة المؤجر. . قد يكون التسليم حكمي كحالة وجود العين المؤجرة بحيازة المستأجر على سبيل الوديعة أو العارية ثم يأجرها له المؤجر.

. فيما يخص اعلام المستأجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه لا يشترط شكلا معيناً، حيث يقع على عاتق المؤجر إثبات ذلك بمختلف طرف الإثبات

- طبقاً للمادة 476 (ق. م. ج) تتم معاينة الأماكن وجاهايا أي بحضور المؤجر ويتم تحرير محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار وإذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس.

إذا كان الشيء المؤجر معين بالذات يكون التسليم في المكان الذي توجد فيه العين وقت التأجير، أما إذا كانت العين معينة بالنوع يكون التسليم في المكان الذي يوجد فيه موطن المؤجر إلا إذا وجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك.

- يتم التسليم في التاريخ الذي اتفق عليه مع مراعاة المواعيد التي تستلزمها طبيعة الشيء المؤجر وما يقضي به العرف وإذا لم يحدد ميعاد للتسليم ولا يوجد عرف يحدد ذلك ولا يمكن استخلاص الميعاد من طبيعة العين المؤجرة وجب التسليم فور إبرام عقد الإيجار.

- يتحمل المؤجر نفقات تنفيذ الالتزام بالتسليم إلا إذا تم الاتفاق على خلاف ذلك.

- إذا تأخر المؤجر عن تسليم العين المؤجرة يعفى المستأجر من الأجرة التي تقابل مدة التأخير ويجوز للمستأجر المطالبة بالتنفيذ للعين إذا كان ممكناً وطلب التعويض إذا كان التأخير يعود إلى خطأ المؤجر، أو المطالبة بفسخ عقد الإيجار والتعويض.

- لا يجوز للمؤجر تسليم عين أخرى ولو كانت أفضل مما تم الاتفاق عليه إلا إذا قبله المستأجر.

- إذا كانت العين المؤجرة لا تصلح للانتفاع بها من حق المستأجر طلب فسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الاستعمال مع المطالبة بالتعويض عن الضرر في الحالتين إذا اقتضى الأمر ذلك (المادة 477 ق.م)

- إذا وجدت زيادة في العين المؤجرة عما هو متفق عليه في عقد الإيجار يطبق في هذه الحالة ما تم الاتفاق عليه وإذا لم يوجد هذا الأخير يطبق العرف وإذا لم يكن هناك عرف نكون أمام حالتين الأولى إذا بدل الإيجار مقدر بالوحدة وكانت العين المؤجرة قابلة للتقسيم فيسترد المؤجر الزيادة. أما إذا كانت العين المؤجرة غير قابلة للتقسيم فعلى المستأجر تكملة بدل الإيجار وإذا لم يستطع دفع الزيادة يجوز له طلب فسخ عقد الإيجار، أما الحالة الثانية إذا كان بدل الإيجار مقدر جملة واحدة فلا يمكن للمؤجر الرجوع على المستأجر للمطالبة بالزيادة سواء كانت العين المؤجرة قابلة للتقسيم أم لا

2/ التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة

- ألزم المشرع بمقتضى المادة 479(ق.م.ج) صيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم.

- يجب على المؤجر القيام بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار لا سيما الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص وأعمال تنظيف الآبار. ويتعين صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات تصريف المياه. كما يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب.

- هناك ترميمات ضرورية للانتفاع البسيطة التي جرى العرف ان يقوم بها المستأجر التي تعتبر صيانة تأجيله كإصلاح الأقفال والبلاط المنكسر والشبابيك.

- إذا هلكت العين المؤجرة هلاكاً كلياً لسبب أجنبي أو نتيجة طول الاستعمال يفسخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه بقوة القانون.

- إذا هلكت العين المؤجرة بخطأ المستأجر يلتزم بتعويض المؤجر ويسري نفس الحكم على خطأ تابعي المستأجر أو من يقيمون معه.

- أما إذا هلكت العين المؤجرة جزئياً أو أصبحت في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أعدت أو نقص هذا الاستعمال نقصاً معتبراً دون فعل المستأجر، ولم يقم المؤجر بالإصلاحات اللازمة في الوقت المناسب يمكن للمستأجر طلب إنقاص بدل الإيجار أو فسخ عقد الإيجار (المادة 481ق.م.ج).

- طبقاً للمادة 482 (ق.م) لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من اجراء الترميمات المستعجلة الضرورية لحفظ العين المؤجرة كإصلاح حائط مهدد بالسقوط، ويقع على عاتق المؤجر إثبات الحالة الاستعجالية للترميم وأن يتم تنبيه المستأجر خلال مدة معقولة قبل البدء فيما لاتخاذ الاحتياطات اللازمة (م482ق.م.ج).

. إذا ما ترتب على الترميمات المستعجلة اخلال كلي أو جزئي في الانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر طلب إنقاص بدل الإيجار أو المطالبة بفسخ العقد وإذا بقي المستأجر في العين المؤجرة بعدم اتمام الترميمات لا يحق له طلب فسخ العقد (482ق.م.ج).

. في حالة تعدد المستأجرين لعين مؤجرة واحدة تكون الملحقات مشتركة الاستعمال كالمصعد أو مدخل العمارة هناك جانب من الفقه يرى بأن تقسيم هذه الترميمات بين المستأجرين حسب نسبة استعماله لهذه الملحقات أما الراي الراجح يرى أن هذه الترميمات تلقى على عاتق المؤجر باعتبارها تحت سيطرته.

- إذا كانت الإصلاحات مطلوبة من السلطات الإدارية غالباً تقع على عاتق المؤجر كتوصيل المسكن بقنوات الصرف الصحي لكن الاعمال التي تتعلق بالانتفاع المحض تقع على عاتق المستأجر كطلب السلطات الإدارية استخدام مواد التطهير من الحشرات.

- في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة بعد اعذاره بمقتضى محرر غير قضائي يجوز للمستأجر طلب التنفيذ العيني أو طلب فسخ عقد الإيجار وإما المطالبة بإنقاص بدل الإيجار الذي يحسب من وقت حصول التلف بالعين المؤجرة وليس من وقت طلب المستأجر من المؤجر بالإصلاح (م 480 ق. م. ج)، مع إمكانية المطالبة بالتعويض (489ق.م).

. لا يكون المستأجر ملزم بالترميمات التأجيرية إذا نتجت عن الاستعمال المألوف وكان راجع التلف لقدم العين المؤجر، أو نتجت الترميمات عن القوة القاهرة أو وجود عيب خفي بالعين المؤجرة

3/ التزام المؤجر بضمان عدم التعرض والعيوب الخفية

أ / التزام المؤجر بضمان عدم التعرض

- يمنع على المؤجر التعرض للمستأجر الذي يحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع سواء صدر التعرض منه أو من تابعيه على أن يصدر التعرض خلال مدة الايجار (483 ق. م).

- قسم الفقه التعرض المادي إلى حالتين الأولى تعرض مادي قائم على أعمال مادية محضة كالقيام بتغييرات بالعين المؤجرة يحول دون انتفاع المستأجرين أما الحالة الثانية تعرض مادي قائم على تصرفات قانونية كمنح المؤجر للغير حقا عينيا أو شخصيا يتعرض مع حق المستأجر كإعطاء للغير حق الارتفاق.

- لا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بضمان التعرض مادام بقي منتفعا بالعين المؤجرة

- طبقا للمادة 490 (ق. م) يبطل كل اتفاق يتضمن الاعفاء أو التخفيف من ضمان التعرض.

- لا يعد تعرضا قيام المؤجر بعمل لا يحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة كترتيب رهن رسمي أو تسجيل حق التخصيص. وفي حالة قيام المؤجر بإنشاءات أو مرافق مجاورة للعين المؤجرة يتطلب أن لا تتعارض مع القيود القانونية والاتفاقية الواردة على الملكية.

- إذا أخل المؤجر بضمان التعرض الشخصي يكون أمام المستأجر إما المطالبة بالتنفيذ العيني بمنع المؤجر من التعرض وللقاضي السلطة التقديرية وإما يطلب المستأجر انقاص الأجرة أو فسخ العقد مع إمكانية المطالبة بالتعويض، ومسألة الإخلال بالتزام التعرض مسألة واقع يقوم قاضي الموضوع بتقديرها حسب طبيعة العين المؤجرة والغرض الأصلي من الانتفاع بها وشروط العقد.

- إذا تعدد المؤجرين يكون كل واحد منهم ضامن للتعرض الذي يقع للمستأجر من أحدهم وللمستأجر الرجوع على أي منهم بالضمان كاملا.

- كما يضمن المؤجر تعرض أي مستأجر آخر أو أي شخص آخر تلقى الحق من المؤجر على أن يكون تعرضاً قانونياً (483 ق.م).

- وهناك بعض الصور للتعرض القانوني الصادر من الغير:

1 - تعرض مستأجر آخر لنفس العين المؤجرة : طبقاً للمادة 484 ق.م.ج الأفضلية للمستأجر صاحب عقد الإيجار الأسبق في التاريخ أما إذا كانت عقودهم في نفس التاريخ الأفضلية للمستأجر الذي وضع يده على العين المؤجرة حسن النية. والمستأجرين الذين لا تتوفر فيهم شروط الأفضلية فهم متساوين يبقى لهم سوى الرجوع على المؤجر بالتعويض إذا كانوا حسن النية (3/485 ق.م.ج).

2 - التعرض الصادر من مستأجر لعين أخرى استأجرها من المؤجر : بمعنى المستأجران استأجرا من مؤجر واحد سواء تحقق الجوار في منزل واحد أو منزلين متجاورين ، فيضمن المؤجر التعرض القانوني ويعوض المستأجر عما أصابه من ضرر. ولا يضمن التعرض المادي.

3 - التعرض الصادر من الجيران الذين لم يستأجروا من نفس المؤجر فهذه الحالة لا يضمن إلا التعرض القانوني (487 ، ق.م.ج).

4 - قد تتعرض السلطة الإدارية للمستأجر كأن تدعي ملكية العين المؤجرة. ويكون تعرضها قانونياً إذا استندت إلى حق تدعيه على العين المؤجرة أو استندت إلى امتيازات السلطة العامة (نزعة الملكية)، أو يكون لغرض السلطة الإدارية بفعل المؤجر كأن تصدر قرار بالهدم نتيجة إخلال المؤجر بالصيانة في هذه الحالة يلتزم بتعويض المستأجر

- وجب على المستأجر إخطار المؤجر بالتعرض القانوني من الغير وإدخاله في الدعوى ويتحمل المستأجر تقصيره في حالة عدم إحضار المؤجر في الوقت المناسب وأثبت المؤجر بأن لديه ما يبطل ادعاءات المتعرض.

- يتعين على المستأجر إخطار المؤجر بوقوع التعرض القانوني من طرف الغير، وبذلك يتخذ المؤجر كافة الإجراءات اللازمة لدفع هذا التعرض (484 ق.م).

- إذا ترتب عن تعرض الغير حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة يمكنه فسخ العقد وطلب التعويض.

ب / ضمان المؤجر العيوب الخفية

- طبقا للمادة 488 (ق.م) يضمن المؤجر العيوب التي تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو تنقص من هذا الانتفاع نقصا محسوسا ما لم يوجد اتفاق خلاف ذلك. كما يكون المؤجر مسؤولا عن تخلف الصفات التي تعهد بها صراحة.

- يشترط في العيب أن يكون مؤثرا حيث تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو أحد ملحقاتها الذي يقدر على أساس الغاية المقصودة حسب ما هو مبين في العقد أو طبيعة الشيء أو الغرض الذي أعدله، كما يكون العيب مؤثرا إذا تخلفت في العين المؤجرة الصفة أو الصفات التي تعهد المؤجر صراحة في العقد على وجودها باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها.

- أن يكون العيب خفيا فلا يضمن المؤجر العيب الظاهر الذي يستطيع المستأجر التحقق من وجودها من خلال فحص الشيء المؤجر بعناية الرجل العادي.

- أن يكون العيب غير معلوما لدى المستأجر، أما إذا علم بالعيب وارتضى أن يصلحه المؤجر فإن لم يف بذلك تتحقق مسؤوليته وعلى المؤجر اثبات بكافة الطرف علم المستأجر بالعيب.

- طبقا للمادة 489 (ق.م) إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان يجوز للمستأجر طلب اصلاح العيب أو يقوم بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان لا يشكل نفقة باهظة على المؤجر، كما يجوز للمستأجر طلب فسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار وأن يطلب التعويض عن الأضرار التي لحقت به من جراء وجود العيب ما لم يثبت المؤجر أنه كان يجهل بالعيب بخلاف عقد البيع الذي يضمن البائع العيوب ولو لم يكن عالما بوجودها.

- لم يحدد المشرع مدة سقوط دعوى ضمان العيوب الخفية كعقد البيع لأن المؤجر يضمن العيوب الخفية التي تظهر في الشيء المؤجر خلال مدة الإيجار.

ثانيا : التزامات المستأجر

يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة لما أعدت له، ويلتزم بعدم تغيير العين المؤجرة والمحافظة عليها، كما يلتزم المستأجر بالوفاء ببذل الايجار ورد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الايجار.

1/ التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له

- يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب ما تم الاتفاق عليه وحسب ما أعدت له (المادة 491 (ق.م). فقد يكون الاتفاق صريحا أو ضمنيا الذي يستخلص من الإرادة المشتركة للمتعاقدين، وقد يحدد الإعلان المعروض من طرف المؤجر الغرض من استعمال العين المؤجرة كالإعلان بتأجير مسكن للأعمال المهنية الحرة مثلا طبيب أو معماري أو محامي. ويجوز للمؤجر طلب فسخ العقد إذا ما استعمل المستأجر العين استعمالا مخالفا لما تم الاتفاق عليه.

- إذا استعمل المستأجر الشيء المؤجر بشكل يضر بصحة الغير أو منافي للنظام العام والآداب العامة يمكن للمؤجر طلب التنفيذ العيني بأن تستعمل وفقا للعرف المقصود من الإيجار أو يطلب فسخ العقد كما يمكنه طلب التعويض عما لحق به من ضرر نتيجة اخلال المستأجر بالتزامه.

2/ التزام المستأجر بعدم تغيير العين المؤجرة

- طبقا للمادة 492 (ق.م) لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر. وإذا أحدث المستأجر تغيير في العين المؤجرة يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها ويعوض الضرر عقد الاقتضاء، كفتح نوافذ أو غلقها أو هدم الجدار الفاصل بين الغرفتين (492ق.م) بغض النظر إذا كان التغيير مضرا بالمؤجر أو نافعا.

- إذا أحدث المستأجر بإذن المؤجر تغييرات في العين المؤجرة زادت في قيمتها وجب على المؤجر عند انتهاء الايجار رد للمستأجر المصاريف التي أنفقها ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك.
- ويجوز للمؤجر طلب ترخيص من المحكمة بأن يقوم بالإصلاح على نفقة المستأجر وإن اقتضى الأمر اللجوء إلى القضاء المستعجل لمنع المستأجر من سوء استعمال العين المؤجرة.
- أجاز المشرع للمستأجر تركيب بعض الأجهزة لتوصيل المياه والكهرباء والغاز والتلفون مادام لا يترتب على وضعها إضرار بالعين المؤجرة أو الإنقاص من قيمتها، وإذا كان تركيبها يقتضي تدخل المؤجر جاز للمستأجر المطالبة بتدخله ويتحمل المستأجر نفقات ذلك (المادة 493 ق.م)

3/ التزام المستأجر بالمحافظة على المؤجرة

- يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة ويبدل في ذلك عناية الشخص المعتاد ويقع عبء اثبات ذلك على المستأجر.
- يتوجب على المستأجر استعمال العين المؤجرة استعمالاً مألوفاً. ويكون المستأجر مسؤولاً عما يلحق العين المؤجرة أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك، ويسأل كذلك عن الهلاك أو التلف الناشئ من استعمال تابعيه.
- يلتزم المستأجر بالترميمات التأجيلية التي تتمثل في الإصلاحات البسيطة يقتضها استعمال العين استعمالاً مألوفاً كاستبدال الزجاج المكسور والأقفال.
- يتوجب على المستأجر اخبار فورا المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين المؤجرة إلى ترميمات مستعجلة أو حالة ظهور عيب أو الإضرار بها (497 ق. م. ج)، ولم يحدد المشرع شكل الإخطار وميعاده.

. يكون المستأجر مسؤولاً عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبتت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله. فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد كان كل واحد منهم مسؤولاً إلا إذا أثبت أن الحريق بدأ نشوبه في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسؤولاً عن الحريق (496ق.م.ج).

. لا يكتفي المستأجر بإثبات بذله عناية الرجل العادي للتفادي لنشوب الحريق بل عليه إثبات السبب الأجنبي كدناءة أنابيب توصيل الغاز.

. تقوم مسؤولية المستأجر عن الحريق على أساس الخطأ المفترض لا يقبل اثبات العكس إلا السبب الأجنبي.

-في حالة التنازل عن الإيجار يكون المتنازل له مسؤولاً عن حريق العين المؤجر ويكون المستأجر ضامناً له

. قد يؤمن المؤجر العين المؤجرة من الحريق فإذا ما احترقت يرجع على شركة التأمين وتحل محله في الرجوع على المستأجر.

. وقد يكون المستأجر مسؤولاً عن الحريق نتيجة إهماله ولو حدث الحريق في باقي العين المؤجرة. ويكون مسؤولاً عن ما يحدثه أحد أفرادها أو تابعيه من حريق في العين المؤجرة.

*في حالة الإيجار من الباطن إذا قبل المؤجر واحترقت العين المؤجرة وهي بحيازة المستأجر من الباطن يكون مسؤولاً أمام المؤجر أما إذا لم يقبل هذا الأخير الإيجار من الباطن يكون المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن مسؤولان عن الحريق. فيرجع المؤجر بدعوى مباشرة على المستأجر الأصلي ودعوى غير مباشرة على المستأجر من الباطن.

*إذا تحققت مسؤولية المستأجر العقدية عن حريق العين المؤجرة يلتزم بتعويض الأضرار المتوقعة بدفع نفقات إعادة العين المؤجرة إلى أصلها التي تقدر وقت النطق بالحكم وليس وقت الحريق، ويدفع المستأجر قيمة العقارات بالتخصيص إذا احترقت ولا يدفع قيمة المنقولات التي تركها المؤجر في العين المؤجرة التي لم يتم ذكرها في عقد الإيجار

4/ التزام المستأجر بالوفاء ببديل الايجار

- يستحق المؤجر بدل الايجار بمجرد تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ولو لم ينتفع بها فعلا. كما يستحق المؤجر بدل الايجار ولو رد المستأجر العين المؤجرة قبل انتهاء مدة الإيجار.

- لا يلتزم المستأجر بدفع بدل الايجار إذا حرم من الانتفاع من العين المؤجرة بفعل القوة القاهرة.

- يتم الوفاء ببديل الايجار في المواعيد المتفق عليها وفي حالة عدم وجود اتفاق تحدد وفقا للعرف الجاري على سبيل المثال تدفع أجرة ايجار العقارات عرفا في أول كل شهر.

إذا وجد غموض في تحديد ميعاد دفع بدل الإيجار يفسر لمصلحة المستأجر باعتباره مدينا بها (المادة 112 ق.م.ج).

- يمتنع المستأجر عن دفع بدل الإيجار إلى المؤجر إذا أوقع دائنو هذا الأخير الحجز على أمواله اتجاه المستأجر (667 ق.إ.م.ج) بذلك تعتبر الأجرة المستحقة محجوزة بمجرد تبليغ المستأجر رسميا بأمر الحجز.

- لا يجوز للمستأجر دفع بدل الإيجار إلى المؤجر الذي أشهر إفلاسه بل تسلم إلى وكيل التفليسة (238 ق تجاري ج).

- إذا باع المؤجر العين المؤجرة ودفع له المستأجر بدل الإيجار على أساس عدم علمه بالبيع يعتبر الدفع صحيحا لكن إذا كان المستأجر يعلم بانتقال ملكية العين المؤجرة فيلتزم بدفع بدل الإيجار إلى المشتري.

- لا يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار في حالة فسخ العقد أو في حالة إنقاص بدل الإيجار للهلاك الجزئي للعين أو نقص استعمالها لعدم صيانة المؤجرة للعين أو وجود عيب خفي.

- يقع على عاتق المستأجر اثبات دفع أجرة الايجار فلا يعد عقد الايجار قرينة على دفع بدل الايجار. ودفع المستأجر لقسط من بدل الايجار يعد قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك.

- إذا لم يف المستأجر ببذل الايجار أو تأخر عن ذلك جاز للمؤجر بعد اعذار المستأجر بالوفاء طلب فسخ العقد واخلاء العين المؤجرة خاصة إذا تكرر ذلك من طرف المستأجر دون حاجة إلى التنبيه بالإخلاء، على سبيل المثال نصت المادة 02/56 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري على أنه في حالة التأخر لمدة شهرين تضاف نسبة 5% عن كل شهر تأخر، وفي حالة عدم تسديد المستأجر بدلات الإيجار لستة أشهر مع توجيه ثلاثة إنذارات بالدفع من الهيئة المؤجرة يمكنها فسخ العقد ومتابعة المستأجر قضائياً لدفع المبالغ المستحقة وطرده من العين المؤجرة.

- طبقاً للمادة 498 (ق. م) تدفع أجرة الإيجار بموطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك.

- يتقادم دين بدل الإيجار بمضي خمس سنوات من تاريخ وجوب أدائها على المستأجر لكن مبلغ التعويض الذي يحكم به للمؤجر لا يتقادم إلا بمضي 15 سنة، بينما تسقط حقوق أصحاب الفنادق بمضي سنة واحدة طبقاً للمادة 312 (ق. م. ج).

- للمؤجر حق امتياز على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة لضمان استيفاء الأجرة المستحقة لعقد ايجار لمدة سنتين أو لمدة تقل عن ذلك (995 ق. م) ويكون هذا الامتياز لمؤجر العقارات وسواء المنقولات كانت مملوكة للمستأجر أو لزوجته أو مملوكة للغير بشرط جهل المؤجر وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق للغير عليها وأن ألا تكون المنقولات مسروقة أو ضائعة أو ثبت للمالك الحقيقي في استردادها خلال ثلاث سنوات من وقت السرقة أو الضياع طبقاً للمادة 836 (ق. م).

- إذا نقلت المنقولات من العين المؤجرة وعلم المؤجر بذلك دون معارضته يسقط حقه في الامتياز وإذا نقلت دون علم المؤجر أو رغم معارضته لا يسقط حقه في الامتياز عليها، وجاز له استردادها من الحائز ولو كان حسن النية ولهذا الأخير مطالبة المستأجر بالتعويض المادة 501 (ق. م).

.يمتد حق الامتياز على المنقولات المملوكة للمستأجر الفرعي إذا لم يجز الإيجار بالباطن بمقدار ما للمؤجر في ذمة المستأجر الاصيلي اما اذا اجاز الايجار من الباطن يمارس حق الامتياز المؤجر على منقولات المستأجر الباطن بقدر المبالغ المستحقة للمستأجر الاصيلي في ذمة المستأجر الفرعي ولو كان المقدار اقل مما للمؤجر في ذمة المستأجر الأصيلي

- يحق للمؤجر حبس المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة ولكن لا يمكنه استعمال حقه في الحبس أو الاسترداد في حالة نقلها إذا كان ذلك تقتضيه حرفة المستأجر أو شؤون الحياة العادية أو كانت المنقولات التي بقيت في العين المؤجرة أو التي طلب استردادها تفي ببديل الإيجار.

- يجوز للمؤجر توقيع الحجز التحفظي على منقولات المستأجر ضمانا لحق الامتياز (03/995) ق.م.

. قد يتم الاتفاق في عقد الإيجار على أن يدفع المستأجر كفالة لضمان الوفاء ببديل الإيجار والتكاليف.

5/ التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الايجار

- يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة كاملة عند انتهاء عقد الايجار وملحقاتها، من خلال وضعها تحت تصرف المؤجر ويكفي اخطاره بوضعها تحت تصرفه.

- إذا لم يتم كتابة محضر يحدد حالة العين المؤجرة يتعين على المستأجر ارجاعها في حالة حسنة وهي قرينة بسيطة يمكن إثبات عكسها.

. يلتزم المستأجر عند انتهاء مدة الإيجار رد العين المؤجر وملحقاتها للمؤجر لأن للمستأجر حق الانتفاع المؤقت. ويكون الرد بالحالة التي كانت عليها العين المؤجرة وقت بداية الانتفاع. وإذا أبقى المستأجر العين المؤجرة دون حق وجب دفع للمؤجر تعويضا (502ق.م.ج).

- إذا وقع خلاف حول العين المؤجرة وملحقاتها يرجع إلى محضر المعاينة المحرر عند تسلمها وإذا لم يحضر يثبت المؤجر ما يدعيه من نقص في العين بمختلف طرق الإثبات.

- يتحمل المستأجر مصروفات رد العين المؤجر ما لم يوجد اتفاق خلاف ذلك أو وجد نص يقضي بغير ذلك.

- يجوز رد العين المؤجرة إلى نائب المؤجر أو خلفه العام أو شخص يعينه المؤجر كأن يطلب المؤجر تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر الجديد.

- يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة في المكان الذي تم الاتفاق عليه في عقد الإيجار وإذا لم يوجد اتفاق يرجع إلى العرف المعمول به في مكان تواجد العين المؤجرة وان لم يكن هناك عرف يتم تسليمه في المكان وجود العين المؤجرة وقت نشوء الالتزام إذا كان شيئاً معيناً بالذات أما الالتزامات الأخرى فيكون في موطن المدين (282ق.م)

- يتم رد العين المؤجرة وقت انتهاء عقد الإيجار ما لم يكن للمستأجر حق حبس العين المؤجرة للحصول على التعويض بسبب ما استحدثه المستأجر من تحسينات على أن تكون التعويضات ثابتة ومحقة، أما المصروفات الكمالية كزخرفة العين المؤجرة لا تخول للمستأجر حق حبس العين المؤجرة.

- إذا لم يرد المستأجر العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار يطالبه المؤجر بالتنفيذ العيني وإذا كان مستحيلاً يرجع المؤجر بالتعويض دون الإخلال بحقه في تسلم العين المؤجرة (503 ف.م). ويكون المستأجر مسؤولاً باعتبار رد العين للمؤجرة التزام بتحقيق نتيجة ما لم يثبت السبب الأجنبي.

- إذا تأخر المستأجر عن رد العين المؤجرة يلتزم بتعويض المؤجر عما أصابه من ضرر وما فاتته من كسب إضافة إلى القيمة الإيجارية للعين المؤجرة عن تلك المدة المتمثلة في أجرة المثل وليس المتفق عليها المقدرة وقت انتهاء عقد الإيجار.

- إذا رد المستأجر العين المؤجرة على غير الحالة الواجب الرد عليها من حق المؤجر إجباره على الإصلاح أو يقوم بذلك على نفقة المستأجر مع إمكانية المطالبة بالتعويض (503 ق.م).

. يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بالمصاريف التي أنفقها خلال مدة الإيجار قد تكون مصروفات ضرورية او كمالية او نافعة تتمثل على النحو التالي:

*المصروفات الضرورية هي التي ينفقها المستأجر من أجل حفظ العين المؤجرة من الهلاك أو التلف وتعد من قبيل الترميمات الضرورية التي تخول للمستأجر المطالبة بالتعويض والحق في حبس العين المؤجرة إلى حين استيفائه التعويض.

*أما المصروفات الكمالية التي ينفقها المستأجر من أجل تزيين العين المؤجرة كالنقش على الجدران أو لصق الورق الملون يلتزم المستأجر بإزالتها ولا يخول له حبس العين المؤجرة.

*بينما المصروفات النافعة هي التي تزيد من الانتفاع بالعين المؤجرة وتحسنها ولا تكون ضرورية لحفظها قد تكون من قبيل الترميمات التأجيرية واجبة على المستأجر وقد تكون من الترميمات الضرورية الواجبة على المؤجر ويمكن أن يقوم بها المستأجر على أن يرجع على المؤجر بما أنفقه من أجل التحسينات بشرط أن يكون قد تحصل المستأجر عن إذن كتابي من المؤجر.