

## عقد الإيجار

### المبحث الثاني: أحكام عقد الإيجار .

تتمثل آثار العقد في الإلتزامات التي ينشئها الإيجار، سواء في ذمة المؤجر، أو في ذمة المستأجر، باعتبار الإيجار من العقود الملزمة لجانبين.

### المطلب الأول: التزامات المؤجر.

تقع على المؤجر التزامات تصب كلها في الإلتزام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في المدة المتفق عليها.

### الفرع الأول: الإلتزام بتسليم العين المؤجرة.

حيث يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة المتفق عليها دون غيرها، كما يلتزم بتسليم ملحقاتها و هي المستلزمات التي لا يكتمل الانتفاع بالعين المؤجرة إلا بها (حق الارتفاق، تصريف المياه... إلخ)، كما يجب أن يسلم العين في حالة حسنة، معنى ذلك أنه إذا كانت العين المؤجرة تحتاج إلى ترميمات و إصلاحات و إزالة للعيوب التي تعيق الانتفاع بالعين. فعليه القيام بها قبل تسليمها (المادة 476 قانون مدني)، و اشترط المشرع أن تتم معاينة الأماكن و جاهياً بحضور طرفي العقد و تحرير محضر و صفي يلحق بعقد الإيجار، - و هو ما نص عليه أيضا المادة 3 من المرسوم 76-147. هذا المحضر يبين حالة العين المؤجرة عند التسليم و أوصافها و محتوياتها، و في حالة تسليم العين المؤجرة دون هذا الإجراء اعتبر ذلك قرينة على تسلم العين في حالة حسنة<sup>1</sup>، و إن كانت قرينة بسيطة يمكن إثبات عكسها.

إذا قام المؤجر بتسليم العين المؤجرة بحالة غير صالحة للاستعمال المقصود فإنه يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض (المادة 477 قانون مدني)، و قد أحال المشرع فيما يخص الإلتزام بالتسليم إلى أحكامه في عقد البيع بموجب المادة 478 قانون مدني، و عليه يكون زمن التسليم بمقتضى المادة 281 قانون مدني بمجرد انعقاد العقد إلا إذا قضى العرف أو الاتفاق على تأجيل التسليم، فإن تأخر المؤجر عن التسليم امتنع المستأجر عن دفع بدل الإيجار، و له أن يطالب المؤجر بالتنفيذ العيني أو الفسخ، كما له المطالبة بإنقاص بدل الإيجار..

أما مكان التسليم فهو مكان تواجد العين المؤجرة، فإذا امتنع المؤجر عن تنفيذ التزامه بالتسليم جاز للمستأجر بعد إعدار المؤجر المطالبة بالتنفيذ العيني، أو المطالبة بالفسخ مع التعويض.

و إذا كان عدم التسليم بسبب الهلاك الكلي لسبب أجنبي انفسخ العقد بقوة القانون، استرد المستأجر بدل الإيجار الذي دفعه مقدماً، أما إذا كان الهلاك جزئياً فللمستأجر إما طلب الفسخ أو إنقاص بدل الإيجار إذا كان جسيماً أو إنقاص بدل الإيجار إذا كان يسيراً طبقاً للمادة 481 من القانون المدني. و إذا كان الهلاك بسبب المؤجر كان للمستأجر طلب التعويض إضافة لذلك.

<sup>1</sup> - قرار المحكمة العليا بتاريخ 2020/02/13 ملف رقم 1358472: "يعتبر المستأجر قد استلم العين المؤجرة في حالة جيدة تصلح للاستعمال المعد لها: إذا استلم الأمكنة بدون إجراء أي محضر أو بيان و صفي لها....." - بوابة القانون الجزائري: [https://droit.mjustice.dz/sites/default/files/portail/nouv\\_arrets\\_c\\_s\\_2020/1358472.pdf](https://droit.mjustice.dz/sites/default/files/portail/nouv_arrets_c_s_2020/1358472.pdf)

و قد أكدت المادة 16 من المرسوم 147-76 على ضرورة تسليم ديوان الترقية و التسيير العقاري العين المؤجرة في حالة جيدة، و إلا كان للمستأجر طلب الفسخ إذا كان النقص جسيماً.

و يجوز للمؤجر الامتناع عن التسليم إذا كانت الأجرة واجبة الدفع مقدماً و لم يقم المستأجر بدفعها ، مستعملاً حقه في الحبس.

### الفرع الثاني: التزام المؤجر بالصيانة.

حسب المادة 479 فقرة 1 قانون مدني فإن المؤجر ملزم بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي سلمت بها، فيقوم بجميع الترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار، باعتباره من عقود المدة؛

و الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك أو التلف، مثل: إصلاح الجدران الآيلة للسقوط، ترميم الأسقف، ترميم الأرضيات المهترئة بفعل المياه، و الترميمات الضرورية لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، مثل صيانة قنوات الصرف، تبييض الأسطح، و هو ما يستنبط من المادة 479 قانون مدني و المادة 18 من المرسوم 147-76 المتضمن تنظيم إيجار المحلات المعدة للسكن التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري، كما يتحمل المؤجر التكاليف المثقلة للعين المؤجرة كالضرائب.

أما الترميمات التأجيرية التي تحتاجها العين نتيجة استعمالها استعمال عادي فيتحملها المستأجر، و في حالة وجود خلاف بين ما هو ملزم للمؤجر أو المستأجر فيعود التقدير لقاضي الموضوع.

و في حالة تقاعس المؤجر عن تنفيذ التزاماته بعد إعداره بعقد غير قضائي بالتنفيذ العيني، يجوز للمستأجر المطالبة بالفسخ أو بإنقاص بدل الإيجار مع المطالبة بالتعويض إذا كان له محل (المادة 480 قانون مدني)، غير أنه في حالة الضرورة و الاستعجال يجوز للمستأجر القيام بالترميمات الضرورية على حساب المؤجر طبقاً للمادة 480 فقرة أخيرة و ذلك بعد إعدار المؤجر بموجب محرر غير قضائي، إذ يجب توافر شرطي الإعدار و الاستعجال حتى يتمكن المستأجر من الرجوع بالنفقات على المؤجر. و في حالة ما إذا ترتب عن إجراء الترميمات إخلال كلي أو جزئي في الانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر حسب الحالة طلب الفسخ أو الإنقاص من بدل الإيجار، غير أنه إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة بعد إجراء الترميمات فإن بقاءه يخول له فقط طلب إنقاص بدل الإيجار دون الفسخ.

و في إطار إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري ألزم المشرع المصلحة أو الديوان في حالة استرجاعه للمسكن من أجل القيام بترميمات للتحسين تتطلب الإخلاء المسبق أن يوفر للمستأجر حق شغل سكن آخر صالح للسكن إلى غاية انتهاء الترميمات (المادة 14 من المرسوم 147-76).

### الفرع الثالث: التزام المؤجر بضمان التعرض.

يترتب على إبرام عقد الإيجار التزام المؤجر بالامتناع عن كل تعرض للمستأجر خلال فترة الإيجار صادر منه أو من تابعيه أو مأموريه، يحول دون تمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً مادياً، مثاله التغيير في

العين و ملحقاتها ، كهدم جزء من العين المؤجرة، أو التغيير في عين مجاورة يؤدي إلى الإخلال بانتفاع المستأجر (المادة 483 قانون مدني)،

كما يضمن كل تعرض مادي صادر من المؤجر و القائم على تصرف قانوني صادر من المؤجر إلى الغير- المادة 483 فقرة أخيرة من القانون المدني- كأن يقوم المؤجر برهن الشيء المؤجر رهنًا حيازياً و حينئذ يفترض انتقال حيازته للدائن المرتهن الذي استمد حقه من المؤجر.

كما يضمن المؤجر تعرضه الشخصي القائم بسبب قانوني كأن يؤجر شخص ملك الغير و تؤول ملكية العين المؤجرة إليه بالشراء، الميراث... إلخ، فيطالب المستأجر بالإخلاء على أساس أنه أصبح مالكا فلا يجوز له هذا التعرض لأنه يجب عليه الضمان.

و عند إخلال المؤجر بالتزامه ، بأن يتعرض للمستأجر فهذا الأخير طلب التنفيذ العيني (وقف التعرض)، و له حبس الأجرة طيلة مدة التعرض، كما له طلب الفسخ إذا كان التعرض جسيماً أو لم يكن جسيماً لكن المؤجر لم يوقف تعرضه، كما له طلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين مع المطالبة بالتعويض عن الضرر.

كما على المؤجر أن يضمن التعرض القانوني الصادر من الغير الذي يدعي حقاً على العين المؤجرة سواء كان الحق الذي يدعيه الغير سابقاً في نشوئه على عقد الإيجار أو لاحقاً له دون التعرضات المادية الصادرة من الغير (المادة 487 قانون مدني)، شرط أن يدعي الغير حقاً على العين يتعارض مع حق المستأجر.

إلا أنه في حالة التعرض المادي الصادر من الغير يمكن للمستأجر أن يستعمل دعاوى الحيازة<sup>2</sup>، مثلاً دعوى منع التعرض (المادة 820 قانون مدني).

و في حالة التعرض القانوني على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بالدعوى المرفوعة عليه من الغير و على المؤجر أن يتدخل في الدعوى إلى جانب المستأجر (المادة 484 قانون مدني)، و إذا لم ينجح المؤجر في دفع التعرض و جب عليه ضمان الاستحقاق و جاز للمستأجر طلب فسخ الإيجار أو الإنقاص من بدل الإيجار في حدود ما نقص من منفعة العين مع حقه في المطالبة بالتعويض طبق المادة 484 فقرة أخيرة من القانون المدني.

و من جهة أخرى فإنه لا يجوز الاتفاق على إسقاط أو التخفيف من ضمان المؤجر للتعرض القانوني الصادر من الغير أو الصادر منه شخصياً، إلا أنه بالمقابل يمكن الاتفاق على أن يضمن المؤجر تعرض الغير المادي فيكون ذلك بمثابة تشديد لزمانه (المادة 490 فقرة 1 قانون مدني).

و قد نص المشرع الجزائي على صورتين للتعرض الصادر من الغير:

**1- حالة تعدد المستأجرين لعين واحدة:** مما يؤدي إلى التزام، إعطاء الأولوية لمن كان له عقد سابق في ثبوت التاريخ على العقود الأخرى (المادة 485 قانون مدني)، و في حالة ما إذا كان للعقد نفس التاريخ كانت الأولوية لمن حاز المكان أولاً، حينئذ يتوجب ضمان الاستحقاق للباقيين حسني النية (المادة 485 قانون مدني)، فيتمكنون من الرجوع على المؤجر بالتعويض.

2 - قرار المحكمة العليا بتاريخ 18-01-2005-مجلة المحكمة العليا عدد 2-2005-ص 337. "دعوى عدم التعرض للمرور هي دعوى حيازية، يتمتع فيها المستأجر بصفة التقاضي."

**2-التعرض الصادر من السلطات الإدارية:** طبقاً للمادة 486 قانون مدني فقد تقوم السلطات الإدارية طبقاً للقانون بأفعال تعتبر تعرضاً للمستأجر صادر عن الغير كونها تنقص من الانتفاع بالعين المؤجرة و حينئذ يكون للمستأجر طلب الفسخ أو إنقاص بدل الإيجار، و لا يمكنه المطالبة بالتعويض ، إلا إذا كان عمل السلطة الإدارية أو قرارها بسبب يكون المؤجر مسؤولاً عنه، إلا أن المادة 486 قانون مدني ليست من النظام العام، حيث يجوز الاتفاق على عدم رجوع المستأجر في مثل هذا التعرض على المؤجر لا بإنقاص بدل الإيجار و لا بالفسخ و لا بطلب التعويض.

#### **الفرع الرابع: التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية.**

حيث يلتزم المؤجر بضمان العيوب الخفية في العين المؤجرة التي تحول دون إمكان استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال غير أنه لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو ثبت بأن المستأجر على علم بها وقت التعاقد (المادة 488 قانون مدني)، و يأخذ حكم العيب الخفي تخلف الصفة التي اشترط المستأجر وجودها أو تعهد بوجودها المؤجر.

#### **و يشترط في العيب الموجب للضمان:**

1- أن يكون العيب مؤثراً، أي ينقص من الانتفاع بقدر محسوس، أما إذا تعلق الأمر بغياب صفة تعهد بها المؤجر فإن مجرد غيابها يكون عيباً مؤثراً؛

2- يضمن المؤجر العيوب الخفية القديمة التي تكون في العين المؤجرة قبل التسليم ، أما العيوب التي تطرأ خلال مدة الإيجار نتيجة الاستخدام المستمر فتكون تلفاً وجب ترميمه؛

3- أن يكون العيب خفياً، أي لم يتمكن المستأجر من كشفه عند تفحص العين عند التسليم تفحص الرجل العادي؛

غير أن المؤجر يضمن العيب الذي يخفيه غشاً منه و حينئذ لا يستفيد من شرط إسقاط الضمان، إذ أن القاعدة العامة أنه يمكن الاتفاق على التخفيف أو إسقاط الضمان في غير هذه الحالة (المادة 490 فقرة 2 قانون مدني)، و يسقط حق المستأجر في رفع دعوى الضمان بمرور 15 سنة تحسب من وقت ظهور العيب الموجب للضمان (طبقاً للقواعد العامة لعدم وجود نص خاص)؛

4- أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر قبل التسليم؛

و في حالة وجود العيب الموجب للضمان يجوز للمستأجر حسب الحالة طلب الفسخ أو إنقاص بدل الإيجار، كما له طلب إصلاح العيب أو أن يقوم بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يشكل نفقة باهظة على المؤجر (المادة 489 قانون مدني)، زيادة على كل هذا يجوز للمستأجر طلب التعويض إذا كان المؤجر عالماً بالعيب المادة 489 فقرة أخيرة.

#### **المطلب الثاني-التزامات المستأجر.**

**الفرع الأول: دفع بدل الإيجار.**

فيكون الدائن يدفع بدل الإيجار ، كل ذي صفة في إبرام العقد، ورثة المؤجر بحسب نصيبتهم الشرعي.و يكون المدين بالبدل المستأجر، فإن تعددوا أو تعدد الورثة التزموا بالوفاء كل بقدر نصيبه ، فلا تضامن إلا بالاتفاق.

تنص المادة 498 قانون مدني على التزام المستأجر بالوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، و يكون مكان دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر باعتباره المدين ما لم يوجد اتفاق بخلاف ذلك (المادة 498 قانون مدني).

و في حالة حدوث نزاع حول بدل الإيجار فإن الوفاء بالقسط الأخير منه يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك (المادة 499 قانون مدني).

و قد حدد المرسوم التنفيذي 76-147 ميعاد دفع الأجرة في المادة 8 في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر، و طبقاً للمادة 14 من المرسوم 97-506 فإنه في حالة تخلف المستأجر من الوفاء بمخلفات مؤجره (ديوان الترقية و التسيير العقاري) لمدة شهرين من حلول أجل استحقاقها ترفع مبالغ الإيجار بنسبة 5 % عن كل شهرين (2) من التأخير، أما إذا تقاعس المستأجر من أداء التزامه لمدة ستة (6) أشهر مع سبق توجيه ثلاث (3) إنذارات انفسخ العقد بقوة القانون.

طبقاً للقواعد العامة فإذا لم يقم المستأجر بدفع بدل الإيجار فللمؤجر المطالبة بالتنفيذ العيني أو الفسخ مع طلب التعويض في الحالتين.

وما دام أن بدل الإيجار يُستحق قانوناً باستيفاء المنفعة، أو القدرة على ذلك، فإن تحقق المانع القهري الذي يحول دون استيفاء هذه المنفعة لمدة زمنية مؤقتة، لسبب لا ينسب إلى إرادة المستأجر و خارجاً عن محيطه، فلا يكون ملزماً بدفع البديل. و هو ما حدث مع انتشار فيروس كوفيد19 و صدور قرارات الحجر و من ثم تعذر استيفاء المنفعة ، و من ثم اعتبار الوفاء و فعل السلطة المتمثل في هذه التدابير، قوة قاهرة، تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلًا على المدين استحالة مؤقتة. و الأكد هو عدم تطبيق أحكام القوة القاهرة على عقد الإيجار المبرم لغاية السكن، حيث يلتزم المستأجر بالوفاء بالبديل لقدرة على استيفاء المنفعة. اللهم إلا إذا منع الحجر بسبب الوفاء، المستأجر من تسلم العين ، فيعفى من أدائه حتى يصبح قادراً على التسلم بزوال القوة القاهرة.

و يبقى الإشكال بالنسبة لتحديد الوقت الذي يُعتمد في اعتبار فيروس كورونا ، وما قد يترتب عليه من إجراءات احترازية، حادثاً متوقعاً أو ممكن التوقع، وبالتالي لا يجوز التمسك بنظرية الظروف الطارئة بالنسبة للعقود المبرمة بعده.

من جانب آخر منح المشرع للمؤجر ضمانات لاستيفاء بدل الإيجار، تتمثل في:

أ-تقديم المستأجر لكفالة، طبقاً للمادة 500 من القانون المدني ضماناً للبديل و التكاليف الملقاة على عاتق المستأجر.

ب- حقوق المؤجر على منقولات العين المؤجرة :

1- حق امتياز المؤجر على منقولات العين المؤجرة القابلة للحجز المملوكة للمستأجر أو زوجته أو الغير، والتي لا يعلم المؤجر وقت وضعها بحق الغير عليها، طبقاً للمادة 995 من القانون المدني، وذلك لاستيفاء بدل إيجار لمدة سنتين أو بدل إيجار كل المدة إذا كانت أقل من سنتين و استيفاء الحق في التعويض عن إخلال المستأجر بالتزاماته.

2- حبس المؤجر لمنقولات العين المؤجرة القابلة للحجز طبقاً للمادة 501 من القانون المدني و لو لم تكن مملوكة له شرط عدم تجاوز الحبس حدود الامتياز المقررة قانوناً بموجب المادة 995 من القانون المدني، فيعترض على إخراجها من العين و له حق استردادها إذا اخرجت بعد اعتراضه، و على الحائز حسن النية المطالبة بحقوقه. على أن تتم المطالبة باستردادها خلال 30 يوماً من تاريخ علمه، و يسقط حقه في الاسترداد بمضي سنة من تاريخ إخراج المنقولات -المادة 2/202 من القانون المدني.

إلا أن المادة 501 تستثني من ذلك نقل الموجودات التي تتطلبها حرفة المستأجر أو شؤون حياته، أو أن ما بقي في العين أو تلك التي سبق استردادها بقي بالبدل و التكاليف.

3- الحجز التحفظي على منقولات العين المؤجرة التي له عليها حق امتياز، و هذا طبقاً للمادة 654 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية التي تجيز الحجز على التحفظي على المزروعات و الثمار في الأراضي المؤجرة، و المادة 655 التي تجيز الحجز التحفظي على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة أو التي تم إخراجها دون رضا المؤجر خلال 60 يوماً من إخراجها.

يسقط حق المؤجر في البدل بمرور 5 سنوات حسب المادة 1/309 من القانون المدني، تحسب من تاريخ استحقاقه، إذا كان يدفع مرة واحدة، فإن كان مقسطاً كانت مدة التقادم 5 سنوات بالنسبة لكل قسط تحسب من تاريخ استحقاقه. أما التعويضات التي يلتزم بها المستأجر، فتتقادم بمرور 15 سنة حسب المادة 308 من القانون المدني و إذا حاز المؤجر على سند يثبت حقه في بدل الإيجار، فيسقط الحق بمرور 15 سنة-المادة 313 من القانون المدني-.

### الفرع الثاني: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة.

يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة كما هو مبين في العقد صراحة، فإذا لم يتم النص على ذلك فعليه استعمالها بحسب ما أعدت له -المادة 491 من القانون المدني- و في حالة الإخلال بهذا الالتزام، جاز للمؤجر مطالبته بالتنفيذ العيني، كما له المطالبة بالفسخ، مع المطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج.

طبقاً للمادة 492 قانون مدني فإنه لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون أن يحصل على إذن كتابي من المؤجر، و في حالة عدم الحصول على الإذن يلتزم المستأجر بإزالة التغييرات و إرجاع العين إلى الحالة التي كانت عليها، و تعويض المؤجر عن الضرر إذا اقتضى الحال<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> - قرار المحكمة العليا بتاريخ 1985/10/28 -المجلة القضائية عدد 1-1989-ص 200: "متى كان المقرر قانوناً أنه لا يترتب عن التغييرات التي يحدثها المستأجر في العين المؤجرة إيجاراً شفويًا ودون موافقة المؤجر فسخ العقد، فإنه من المتعين على المستأجر إعادة العين المؤجرة إلى الحالة التي كان عليها قبل إجراء هذا التغيير مع حق المؤجر في التعويض إن اقتضى الحال ذلك. لا يجوز طرد المستأجر من العين المؤجرة تأسيساً على إحداث تغييرات ضرت بحقوق المؤجر."

و إذا كانت هذه التغييرات بموجب إذن كتابي و زادت في قيمة العين المؤجرة و جب على المؤجر رد قيمة هذه التحسينات عند نهاية الإيجار ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

و قد أجازت المادة 493 قانون مدني للمستأجر وضع أجهزة لتوصيل المياه ، الكهرباء ، الغاز و أسلاك الهاتف و ما يشبه ذلك، إلا إذا أثبت المؤجر أن وضع مثل هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار.

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

من شأن انتقال حيازة العين إلى المستأجر أن يضع على هذا الأخير التزاماً بالمحافظة عليها، و القيام بالترميمات اللازمة و إلا عُدَّ مسؤولاً عما يصيبها من هلاك أو تلف<sup>4</sup>.

فطبقاً للمادة 172 قانون مدني، في الالتزام بعمل إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء أو يقوم بإدارته، أو أن يتوخى الحبطة في تنفيذ التزامه، فإن المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية ما يبذله الشخص العادي و هو ما أكدته المادة 495 فقرة 1 قانون مدني، بأن ألزمت المستأجر أن يبذل في العناية بالعين المؤجرة عناية الرجل العادي، فيستعملها استعمالاً مألوفاً، و يرجع تقدير ذلك إلى قاضي الموضوع، و عند إخلال المستأجر بالتزامه و جب عليه التنفيذ العيني بالإصلاح أو الفسخ إذا كان التنفيذ العيني غير ممكن أو كان الإخلال جسيماً مع التعويض عن الضرر، إلا أنه خروجاً عن القواعد العامة جعل المشرع خطأ المستأجر مفترضاً إذا لحق بالعين المؤجرة تلف أو هلاك، بحيث يلتزم المستأجر بإثبات بأنه بذل عناية الرجل العادي في المحافظة على العين و عدم صدور خطأ منه ليدراً عن نفسه المسؤولية، و لا تقتصر مسؤولية المستأجر على الأفعال التي تصدر منه و إنما حتى تلك الصادرة من تابعيه.

و قد جاء المشرع الجزائي بحكم خاص في حالة حريق العقارات بمقتضى المادة 496 قانون مدني، فإذا كان شغل العقار من طرف مستأجر واحد و تلف أو هلك بسبب الحريق فإن أساس مسؤولية المستأجر المسؤولية المفترضة، أي أن التزامه في هذه الحالة هو التزام بتحقيق نتيجة، بحيث لا يمكن أن يدحض المستأجر عن نفسه المسؤولية إلا بإثبات السبب الأجنبي كالقوة القاهرة، خطأ المؤجر أو خطأ الغير.

أما إذا كان العقار مشغولاً من عدة مستأجرين و شب فيه حريق دون أن يعرف المتسبب فيه، فهم مسؤولون جميعاً في مواجهة المؤجر عن الأضرار التي يسببها الحريق بحيث يُسأل كل واحد عن الجزء الذي يشغله العقار وفقاً لقيمته.

و يكون لكل مستأجر أن يدراً عن نفسه المسؤولية بإثباته أن النار أو الحريق كان سببها أجنبي، أي أن الحريق بدأ نشوبه في جزء يشغله مستأجر آخر فيكون هذا المستأجر وحده مسؤولاً، أو يثبت بأن الحريق كان بسبب القوة القاهرة فيتحمل المؤجر التبعة، أو يثبت أن النار أو الحريق نشب في الجزء الذي يشغله المؤجر مما يعفي المستأجرين من المسؤولية.

4 -قرار المحكمة العليا بتاريخ 2019/10/17- ملف رقم 1273991- مجلة المحكمة العليا – العدد 2-2019- ص27: "يتحمل مستأجر المركبة المؤجرة بموجب عقد كراء، مسؤولية التعويض عن الأضرار المادية اللاحقة بالسيارة بسبب حادث مرور..."

و من أجل المحافظة على العين أيضاً يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات التأجيرية، طبقاً للمادة 494 قانون مدني و التي يعود مصدرها إلى استعمال المستأجر أو تابعيه للعين المؤجرة و كل ما جرى العرف على أن المستأجر هو من يقوم بها، إلا أن التزام المستأجر هذا ليس من النظام العام إذ يمكن الاتفاق على إعفائه منها، أو تقاسم نفقاتها مع المؤجر أو حتى التشديد فيها، و إذا أخلّ المستأجر بالتزامه بالقيام بالترميمات جاز للمؤجر مطالبته بالتنفيذ العيني، أو استئذان القاضي للقيام بها على نفقة المستأجر كما له المطالبة بالفسخ.

كما تستدعي المحافظة على العين إخطار المؤجر بكل ما يستوجب تدخله حسب المادة 497 من القانون المدني.

#### الفرع الرابع: التزام المستأجر برد العين المؤجرة و ملحقاتها.

يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة للمؤجر عند نهاية عقد الإيجار بالحالة التي كانت عليها وقت التسلم و بما اشتملت عليه من ملحقات من دون عجز (المادة 503 قانون مدني)، فإذا اختلف المستأجر و المؤجر عند الرد حول حالة العين يرجع إلى المحضر الوصفي المحرر عند التسليم، فإن لم يكن قد تم تحريره فيفترض أن المستأجر قد تسلمها في حالة حسنة، و إن كانت القرينة بسيطة يجوز للمستأجر إثبات عكسها.

و يكون الرد بنفس كيفية التسليم أي قانونياً بوضع العين تحت تصرف المؤجر مع إعلامه بذلك، أو حكماً بتغيير صفة المستأجر إلى مالك أو مستعير إلى غير ذلك، و عند الرد يقوم المستأجر و المؤجر بتحرير محضر وصفي يبين حالة العين و يحصر محتوياتها و إلا في حالة عدم تحريره يفترض أن المؤجر استرد العين في حالة حسنة، و كان ذلك أيضاً بمثابة قرينة قانونية بسيطة.

و إذا أخلّ المستأجر بالتزامه بالرد عند انقضاء الإيجار أو رد العين المؤجرة على غير حالتها أو تأخر في ذلك طالبه المؤجر بالتنفيذ العيني إضافة إلى التعويض عن الضرر، يراعى فيه القيمة الإيجارية للعين عند انتهاء الإيجار و ما لحق المؤجر من خسارة و ما فاته من كسب.