

المبحث الثالث:التنازل عن الإيجار، الإيجار من الباطن و انتهاء العقد

المطلب الأول: التنازل عن الإيجار و الإيجار من الباطن

باعتبار حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة حقاً شخصياً فيجوز للمستأجر التنازل عنه إما بمقابل أو دون مقابل، كما يجوز للمستأجر أن يقوم بتأجير حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة إلى مستأجر آخر فيكون إيجاراً من الباطن أو إيجاراً فرعياً.

الفرع الأول:التنازل عن الإيجار

يُعرّف التنازل عن الإيجار بأنه عقد يتم فيه نقل جميع حقوق المستأجر و التزاماته الناشئة عن عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها فيكون بمثابة بيع أو هبة، فيكون تنازلاً عن مركز قانوني في رابطة عقدية موجودة من قبل، فتنشأ علاقة مباشرة و متبادلة بين المتنازل لديه و المتنازل له. فيعد التنازل حوالة حق بالنسبة لما يحيله المستأجر (الدائن) إلى المحال له من حقوق، و حوالة دين بالنسبة لما عليه من التزامات، فينشئ التنازل عن الإيجار علاقة مباشرة بين المؤجر و المتنازل له، و باعتبار التنازل عن الإيجار حوالة حق (قد يرد على كامل مدة الإيجار أو على جزء منها، و قد يشتمل الانتفاع بكل العين أو بجزء منها)، فإنه لا يحتج على المؤجر (المدين) بالحقوق التي للمستأجر في مواجهة المتنازل له إلا إذا رضي بها، (أو على الأقل علم بها لحل إشكالية تعدد المتنازل إليهم بحق الإيجار، فتكون الأولوية لمن قام أولاً بإعلام المؤجر بالتنازل و ذلك بموجب عقد غير قضائي). و لا يحتج بها في مواجهة الغير المتصرف لهم إلا إذا كان قبول المؤجر بالحوالة ثابت التاريخ (المادة 241 فقرة 2 قانون مدني).

أما من حيث كونها حوالة دين، فإنه لا يحتج بها بما على المستأجر من ديون و التزامات في مواجهة المؤجر إلا إذا أقرّها باعتباره دائناً (المادة 252 قانون مدني).

يؤدي التنازل عن الإيجار إلى نشوء علاقات ثلاث:

أ-علاقة المستأجر بالمتنازل له.

حيث يرتبطان بعقد التنازل و ينظم العلاقة أحكام الحوالة، فيحدد هذا العقد حقوق و التزامات كل طرف مع تحديد لمقابل التنازل و فيما إذا كان يستغرق كل مدة الإيجار أو جزءاً منها، فيكون المتنازل له خلفاً خاصاً للمستأجر تنتقل إليه كل حقوق المستأجر و التزاماته، و بموجب حوالة الدين يكون المتنازل له مديناً للمؤجر مباشرة بدفع بدل الإيجار و المحافظة على العين و ردها بعد انتهاء مدة الإيجار، و هنا جاءت المادة 506 قانون مدني بحكم خاص تبقي فيه المستأجر ضامناً للمتنازل له في تنفيذ التزاماته.

ب-علاقة المستأجر بالمؤجر.

بهذه الحوالة يفقد المستأجر حقوقه حيث يكون للمتنازل له فقط مطالبة المؤجر بهذه الحقوق و بالمقابل يلتزم المتنازل له بالالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار. فلم يعد المستأجر دائناً للمؤجر و لا مديناً له، فاختفت بذلك وساطته بين المؤجر و المتنازل له. وضمانه للمؤجر تنفيذ الإلتزامات التي انتقلت للمتنازل له ، هو ضمان بحكم القانون (المادة 506 ق.م.ج.).

ج- علاقة المؤجر بالمتنازل له.

يقبول التنازل يصبح نافذاً في حق المؤجر و يكون للمتنازل له مطالبة المؤجر مباشرة بكل حقوقه.

الفرع الثاني: الإيجار من الباطن

هو قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة إلى شخص آخر و هو المستأجر الفرعي لمدة معينة لا تزيد عن مدة الإيجار الأصلي مقابل بدل إيجار معلوم.

فإذا كان طرفاً عقد الإيجار الأصلي هما المستأجر الأصلي و المؤجر الأصلي فإن عقد الإيجار الفرعي يبرم بين المستأجر الأصلي الذي أصبح مؤجراً من الباطن و المستأجر الفرعي، فالإيجار الفرعي لا ينشئ علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي و المستأجر الفرعي، و إنما تبقى العلاقتان مستقلتان فيخضع العقد الأول لأحكام العقد الأصلي، أما الثاني فيخضع لأحكام عقد الإيجار الفرعي، و التنازل عن الإيجار من الباطن قد نظمه المشرع الجزائري بموجب المادة 505 قانون مدني التي نصت على عدم جواز التنازل على الإيجار من الباطن إلا بالموافقة الكتابية للمؤجر، و تكون الكتابة التي يفرغ فيها المؤجر قبوله بالإيجار الفرعي أو التنازل عن الإيجار من أجل الإثبات، يحدد فيها نوع التصرف الذي وافق عليه المؤجر إما تنازل أو إيجار من الباطن، و الذي يجب أن يتقيد به المستأجر، كما أن موافقة المؤجر تسري على المالك الجديد.

و وفقاً للقواعد العامة إذا خالف المستأجر المنع و قام بالتنازل أو الإيجار من الباطن كان للمؤجر أن يطالب بالتنفيذ العيني، أي المطالبة بالإخلاء على نفقة المستأجر (المادة 173 قانون مدني)، كما للمؤجر المطالبة بالفسخ فيحكم به القاضي إذا ثبت عدم إخلاء العين من قبل المتنازل له أو المستأجر الفرعي، كما يمكنه إضافة إلى ذلك المطالبة بالتعويض عما لحقه من خسارة و ما فاته من كسب..

يولد الإيجار من الباطن العلاقات التالية:

أ- علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر الفرعي.

هي علاقة ينظمها عقد الإيجار الفرعي فيلتزم المستأجر الفرعي بكل الالتزامات الناجمة عن عقد الإيجار الفرعي بما فيها مدة الإيجار و بدل الإيجار المتفق عليه في عقد الإيجار من الباطن، و هنا لا يجوز أن تتجاوز مدة الإيجار الفرعي مدة الإيجار الأصلي، إلا إذا أقرها المؤجر الأصلي حينئذ تكون نافذة في حقه.

ب- العلاقة بين المستأجر الأصلي و المؤجر.

هي علاقة خاضعة لعقد الإيجار الأصلي، فيكون لكل طرف مطالبة الطرف الآخر بتنفيذ التزاماته الناجمة عن العقد الأصلي.

ج- علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن.

لا عقد يربط بين المؤجر بالمستأجر من الباطن ، لذا فالعلاقة بينهما غير مباشرة يتوسطها المستأجر الأصلي الذي يتحمل الالتزامات الناتجة عن عقد الإيجار الأصلي.

وطبقاً للمادة 507 قانون مدني، و قبل توجيه المؤجر إنذاراً للمستأجر من الباطن و بالتالي ليس للمؤجر إلا استعمال حقوق مدينه -المستأجر الأصلي- برفع دعوى غير مباشرة باسم مدينه وعندئذ يدخل البديل في الضمان العام ويزاحمه فيه باقي الدائنين الآخرين للمستأجر الأصلي واقتسامه قسمة الغرماء. أما بعد أن يوجه المؤجر الأصلي إنذاراً للمستأجر الفرعي تنشأ علاقة بينهما و يكون لكل منهما الرجوع على الآخر بدعوى مباشرة كضمان خاص يرفعها باسمه و لحسابه ضد المستأجر الفرعي و يطالبه بالبديل الذي في ذمته، دون أن يزاحمه باقي الدائنين الآخرين للمستأجر الأصلي، فيكون المستأجر الفرعي ملتزماً في مواجهة المؤجر الأصلي بالقدر الذي ينشأ في ذمته من التزامات ناشئة عن الإيجار الفرعي، فإذا قام المستأجر الفرعي بدفع معجل لبديل الإيجار للمستأجر الأصلي فلا تبرأ ذمته إلا إذا كان هذا التعجيل قد تم قبل توجيه المؤجر إنذاراً له، و أن يكون هذا التعجيل قد تم وفق العرف المعمول به أو وفق اتفاق ثابت التاريخ وقت إبرام الإيجار الفرعي (المادة 507 فقرة 2 قانون مدني).

المطلب الثاني: إنتهاء حق الإيجار.

الفرع الأول: حق البقاء في الأمكنة و انتهاء العمل به.

أورد المشرع الجزائري بموجب التشريع الخاص بإيجار المحلات ذات الاستعمال السكني و المهني المنظم وفقاً للأمر 75-58 حكماً خاصاً بحق البقاء في الأمكنة، فنصت المادة 514 (ملغاة) من الأمر 75-58 على أن الشاغلين بحسن نية للأماكن المعدة للسكن و المهن و المنتفع به عن طريق الإيجار، لهم الحق أن يتمسكوا بالبقاء في الأماكن و يمنع على المؤجرين إخراج المستأجرين من العين المؤجرة و لو بعد انقضاء مدة الإيجار، و سمحت للمستأجر بالبقاء شاغلاً له ما دام يوفي بالتزاماته على النحو الذي قرره القانون و بنود عقد الإيجار، و من ثم فإن حق البقاء هنا مصدره القانون، و من خصائصه أنه:

1- يسري بحكم القانون و دون إخبار المؤجر، فتكون للمستأجر المنتهي عقده صفة الشاغل بحسن نية و يستفيد من حق البقاء بقوة القانون؛

2- أنه غير محدد المدة إذ يستفيد الشاغل من البقاء لمدة غير محدودة؛

3- يطبق على الأشخاص الطبيعية و المعنوية (المادة 516 ملغاة من الأمر 75-58)؛

4- يطبق حق البقاء على الشاغلين حسني النية، أي الشاغل الحائز لسند الإيجار و الذي يوفي بالتزاماته الإيجارية؛

5- حق البقاء هو حق شخصي لكنه غير قابل للتنازل و الانتقال بأي وجه من أوجه التصرف، و هذا طبق المادة 525 (ملغاة)، باستثناء الحالة التي نصت عليها المادة 515 (ملغاة) و هي حق الورثة.

*منح القانون 75-58 لفئة محددة حق البقاء بالمحل السكني دون إمكانية طلب إخلائهم للمكان من طرف المؤجر، و ذلك بمقتضى المواد 514، 515، 516 (ملغاة).

(أ)- الفئات التي كان لها حق البقاء.

1-المستأجر الأصلي: (حسن النية)، أي الذي يشغل المسكن بسند إيجار كتابي أو شفوي؛

2-المستأجر الفرعي: و هو الذي يشغل المسكن عن طريق الإيجار من الباطن بعلم و الموافقة الصريحة للمؤجر صاحب المسكن، و يشترط فيه هو الآخر حسن النية؛

3-المتنازل له حسن النية؛

4-المستأجر الذي كان قد استأجر هذا المسكن من إدارة عمومية: و ظل يستعمله بعد تنازل الإدارة عن حقها، إذا أثبت أنه سدد بدل الإيجار خاصةً إذا تم ذلك عن طريق الاقتطاع من راتبه الشهري؛

5-ورثة المستأجر المتوفي أو الشاغل المتوفي: (المادة 515 ملغاة)، و هم الورثة الذين كانوا يعيشون معه و تحت نفقته لمدة لا تقل عن ستة (6) أشهر طبقاً للمادة 515 (ملغاة)، و كذلك أعضاء أسرة المستأجر الذي هجر المنزل بطريقة مفاجئة؛

6-الشخص المعنوي الذي يشغل محلاً لمزاولة نشاطه: (المادة 516 ملغاة)، و إن كان يسقط عنه حق البقاء إذا أراد المالك أن يسكن المحل بنفسه أو يسكن زوجه أو أصوله أو فروعه.

(ب)-حالات سقوط حق البقاء.

حيث لا يمكن للشاغل حسن النية الاستفادة من حق البقاء، و هم:

1-الذين صدر بحقهم حكم نهائي بالإخلاء: بمقتضى نصوص سابقة تعطي لمالك المسكن الحق في استرداد الأمكنة؛

2-إذا لم يشغلوا الأمكنة فعلاً بأنفسهم: أو من طرف الأشخاص الذين تجب عليهم نفقتهم، إذ لا بد أن يكون شغل الأمكنة قد استمر 8 أشهر خلال السنة الإيجارية إلا إذا كانت مهنة أو وظيفة الشاغل أو سبب مشروع آخر يبرر شغل المكان لمدة أقل؛

3-إذا كانت لهم عدة مساكن: ما لم يثبتوا أن وظيفتهم تؤدي إلى شغل عدة مساكن؛

4-الذين يشغلون أماكن محظورة: أو فيها خطورة تستوجب الترميم أو الهدم، غير أنه إذا كان الحظر مؤقت أو تم التراجع عن قرار الهدم فيمكن الاحتجاج بحق البقاء بالرجوع إلى الأمكنة؛

5-الذين يشغلون مساكن تم شراؤها أو نزع ملكيتها للمنفعة العامة: شرط تعويضهم بسكن؛

6-الذين يشغلون مساكن بصفة مؤقتة للمتعة؛

7-الذين يشغلون مساكن بموجب علاقة العمل و انتهت هذه العلاقة؛

8-الذين لهم إمكانية الحصول على مسكن يفي بحاجياتهم و حاجيات أسرهم.

(ج)حق الاسترجاع.

مكّن القانون 58-75 المؤجرين من استرجاع الأمكنة في حالات معينة، و هي:

(1)الاسترجاع لغرض القيام بأشغال في العين المؤجرة.

أ-الاسترجاع للقيام بالبناء: (المواد 518، 519 ملغاة)، مع وجوب أن يسبق عملية الخروج تنبيه بالإخلاء ستة (6) أشهر مسبقاً، و وضع سكن صالح للشاغل، و الشروع في البناء ثلاث (3) أشهر من يوم الإخلاء؛

ب-استرجاع المساحات و الأراضي الفضاء التابعة للسكن: (المادة 522 ملغاة)، و ذلك من أجل البناء عليها شرط ألا يجعل البناء الجديد الانتفاع بالسكن المشغول مستحيلاً، مع التخفيض من بدل الإيجار و التنبيه المسبق بستة (6) أشهر، و الشروع في البناء خلال ثلاث (3) أشهر.

2) الاسترجاع بغرض الإسكان.

إذ من حق المالك استرجاع ملكه لكن **بغرض السكن** هو أو فروعه أو بعض أصوله (المواد 526، 527، 528 ملغاة)، شرط أن يكون **المالك جزائرياً** مع إعادة إسكان الشاغل للمكان في محل صالح للسكن موجود في نفس البلدة، و للشاغل أجل شهر من تاريخ تبليغه للموافقة على السكن البديل، فإذا رفض يلجأ إلى الخبرة.

و قد يكون الاسترجاع مع الإسكان الاختياري (المواد من 529 إلى 532 ملغاة)، هنا لا يجبر المؤجر على إعادة إسكان الشاغل شرط أنه إذا كان المالك قد اكتسب العقار بعوض يشترط أنه اكتسبه لعشر (10) سنوات سابقة لممارسة حق الاسترجاع، و إن كان يمكن الترخيص لمن هو في حاجة ملحة للسكن (هو و عائلته) أن يسترجعه شرط ألا يقل امتلاكه للعقار عن أربع (4) سنوات.

3) حق الاسترجاع الممتاز.

حيث مكنت المادة 533 ملغاة عدداً من المالكين الممتازين استرجاع ملكيتهم، و هم:

أ-الأشخاص المطرودين: لأن المالك استعمل حقه في الاسترجاع؛

ب-الأشخاص المطرودين من محلات مُنع السكن فيها بموجب قرار حظر أو قرار نزع الملكية للمنفعة العامة.

*في مرحلة أخرى و بموجب المرسوم التشريعي 93-03 نصت المادة 20 منه على عدم تطبيق المواد المتعلقة بحق البقاء (المواد من 514 إلى 537 من القانون 75-58 ملغاة) على عدم تطبيقها على الحق في البقاء، فألغت أحكامه و جعلت أحكامه غير منطبقة على المعاملات الإيجارية المبرمة في إطار الترقية العقارية، لكن هذا المرسوم لا يطبق على ما تم من بقاء المؤجر بالمكان بعد انتهاء المدة (عدم رجعية القانون للماضي)، و إنما يسري على عقود الإيجار المبرمة في ظل القانون 75-58 ما دام أن آثار العقد، أي انتهاءه قد تم في ظل المرسوم، و كذلك على عقود الإيجار المبرمة في ظل المرسوم¹.

¹ -قرار المحكمة العليا بتاريخ 2009/11/05-الغرفة الاجتماعية-مجلة المحكمة العليا -عدد2-2009-ص413: "الإيجار المبرم ف ظل مقتضيات المرسوم التشريعي رقم 93-03 الذي ألغى حق البقاء في الأمكنة لا يخضع للقانون المدني و لا لزوم بالتالي لتوجيه تنبيه بالإخلاء للمستأجر"

*و في مرحلة الثالثة و بصدور القانون 05-07 و الذي ألغى المادة 20 و الفقرتان 2 و 3 من المادة 21 و المادة 22 من المرسوم التشريعي 93-03.

و القاعدة أن نصوص القانون 05-07 لا تسري بأثر رجعي على ما ترتب من آثار لعقد الإيجار قبل نفاذه، كما أن لها أثر مباشر على ما ينشأ في ظلها من آثار، إلا أنها جاءت باستثناء عن الأثر الفوري للقانون 05-07 بموجب المادة 507 مكرر قانون مدني في حالات معينة، و المادة 507 مكرر 1 في حالات أخرى، و قرر الاستمرار بالعمل في هذه الحالات بحق البقاء.

و تتمثل هذه الحالات فيما يلي:

1- عقود الإيجار المبرمة في ظل التشريع السابق تظل خاضعة له لمدة عشر (10) سنوات إلى غاية 13 ماي 2017: حيث يبقى المستأجر خلال هذه المدة متمسك بحق البقاء طبقاً للمادة 514 (ملغاة)، و لا ينقض إلا بسبب حالة من حالات استرجاع السكن؛

2-مقررة لفائدة الأشخاص الطبيعيين البالغين ستين (60) سنة: منذ نشر هذا القانون، إذ يبق لهم الحق في التمسك بالبقاء إلى حين وفاتهم، دون وراثتهم.

3- المادة 507 مكرر 1: و نصت أن أحكام القانون 05-07 لا تمتد إلى مستأجري المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري التي تبقى خاضعة لأحكام المرسوم 76-147 الذي ينص على حق البقاء.

الفرع الثاني:انقضاء الإيجار بالنسبة لحق المنتفع.

طبقاً للمادة 469 من القانون 05-07 ينتهي الإيجار الصادر من المنتفع بانقضاء الانتفاع بقوة القانون دون أي إجراء آخر،(انتهاء الإيجار يثبت بانتهاء الانتفاع).

الفرع الثالث: انتهاء الإيجار بالنسبة لصاحب حق الاستعمال و السكن.

حيث ينتهي بانقضاء حق الاستعمال و السكن بقوة القانون،المادة 469 مكرر فقرة 2 من القانون 05-07

الفرع الرابع:انتهاء الإيجار بالنسبة للمستأجر و وراثته.

بمقتضى المادة 469 مكرر 1 من القانون 05-07 ينقضي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء، و على سبيل الاستثناء للمستأجر بمقتضى نفس المادة الحق في إنهاء العقد قبل انتهاء مدته لسبب عائلي أو مهني، مع وجوب إخطار المؤجر بمقتضى عقد غير قضائي يتضمن إشعاراً برغبته في الإنهاء لمدة شهرين (2)، أي قبل شهرين (2) على الأقل من موعد إنجائه، و في حالة وفاة المستأجر طبق المادة 469 مكرر 2 فقرة 2 قانون 05-07 لا ينتقل الإيجار إلى الورثة إلا طوال قيام مدة العقد، أي أن عدم انقضاء مدة الإيجار هو الذي يبرر بقاء الورثة في العين، و هم الورثة الذين كانوا يعيشون عادة مع المستأجر مدة ستة (6) أشهر، في حالة ما إذا وجد الورثة ضرورة لإنهاء العقد قبل انتهاء مدته يجوز لهم ذلك على أن يقرروا إرادتهم في إنهاء العقد خلال الستة (6) أشهر من وفاة المستأجر، مع وجوب إخطار المؤجر بمحرر غير قضائي يتضمن إشعاراً بالإنهاء لمدة شهرين فقط.

