

صيانة العين المؤجرة على ضوء القانون رقم 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني

*The maintenance of the leased property at the light of the bill n° 07-05
modified and completed of the Civil Code*

عزالدين سيار

Azeddine Siar

دكتوراه علوم، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بومرداس

*Ph.D.Science, prive law Spécialisation, Faculty of law and political Science,
Boumerdés University*

Email: siar.azeddine@gmail.com

تاريخ النشر: 2023/06/11

تاريخ القبول: 2023/06/09

تاريخ إرسال المقال: 2023/05/19

ملخص:

إذا كان تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر هو أحد أهم الالتزامات التي يتحملها المؤجر، فإن تحقيق الهدف المقصود من الإيجار يقتضي أن يتبع ذلك بالالتزام اخر لا يقل أهمية هو تعهد العين بالصيانة. ولقد نظم المشرع أحكام هذا الالتزام بموجب القانون رقم 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني، إذ لم يغفل عن تناول الترميمات الضرورية التي تتطلبها صيانة العين المؤجرة والأعباء التي يتحملها المؤجر في سبيل ذلك، وكذلك الشأن بالنسبة للجزاء المترتبة عن الإخلال بهذا الالتزام، كما تعرض إلى جواز قيام المستأجر بتنفيذ الترميمات المستعجلة، ومن جهة أخرى تناول مختلف الجزاءات التي تترتب على عاتق المؤجر بسبب الهلاك الكلي أو الجزئي للعين المؤجرة أثناء مدة الإيجار، فضلا عن بيان حق المؤجر في إجراء الترميمات المستعجلة لحفظ العين المؤجرة، والجزاءات التي يتعرض لها إذا تترتب على إجراء هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالعين.

كلمات مفتاحية:

الإيجار، صيانة العين المؤجرة، الترميمات

Abstract:

If the delivery of the leased property to the lessee is one of the most important obligations which the lessor bears for this end, achieving the intended rent goal should be followed by another obligation of no lesser importance residing in the restoration promise.

But the legislator's system has subdued this obligation to the bille n° 05-07, modified and completed of the civil code. If he does not carry out the necessary

restorations required by the rented property and the obligations which will consequently lie upon the lessor and so is for the penalties for the breach of these obligations as well as for the lessee to carry out urgent restorations and, on the other hand, deal with different penalties which will be borne by the lessor due to the total or partial damage of the rented property during the renting period as well as the statement of his right to carry out the urgent necessary restorations for the preservation of the rented property and the penalties which he will expose him to evacuate it.

Keywords:

Lease; Maintenance of the property; Restorations.

مقدمة:

يرتب عقد الإيجار في ذمة المؤجر مجموعة من الالتزامات تهدف في مجملها إلى تحقيق غاية واحدة تتمثل في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة معينة مقابل بدل إيجار، ولا يعد هذا التمكين في حقيقة الأمر التزاما بالمعنى الصائب، إنما هو عملية قانونية تتحقق عملياً عن طريق تنفيذ المؤجر تدريجياً للالتزامات المفروضة عليه قانوناً، (المحلاوي، د س ن، صفحة 16).

وبعد قيام المؤجر بتنفيذ أولى التزاماته المتمثل في تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر فإنه من الطبيعي أن يُلزمه المشرع بأن يتعهدا بالصيانة طالما كانت الغاية من الإيجار هي تمكين هذا الأخير من الانتفاع بها، (المعموري، 2009، صفحة 110)، إذ يعد التزام المؤجر بالصيانة امتداداً لالتزامه بتسليم العين في حالة تصلح للاستعمال المعد لها، ونظراً لكون عقد الإيجار من عقود المدة فإن هذا الالتزام يظل قائماً طيلة مدة سريانه.

ويعد التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة من الالتزامات المهمة التي يرتبها عقد الإيجار نظراً لما يطرحه من مسائل كالتمييز بين الترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك والترميمات الضرورية للانتفاع بها، وكذا من يتحمل التكاليف الثقيلة للعين المؤجرة.. إلخ، فضلاً عن المنازعات التي تنشأ بسبب الهلاك الذي يلحق بالعين مما يؤدي إلى الإخلال بمبدأ التعادل بين التزامات الطرفين.

يجعل عقد الإيجار المؤجر والمستأجر في اتصال دائم طوال مدة الإيجار، مما يستدعي الدقة في وضع القواعد التي تضبط العلاقة التي تحكم الطرفين وتبين حقوق كل منهما وواجباته، لذا استحدث المشرع القانون رقم 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني، ونظم الأحكام التي يرجع إليها لإعادة التوازن المفقود في العقد بسبب الهلاك الذي يلحق بالعين المؤجرة بسبب تخلف المؤجر عن القيام بالتزامه بالصيانة.

نظم المشرع الجزائي أحكام هذا الالتزام في المواد 479، 480، 481، 482 من القانون المدني، إذ نصت الأولى على الترميمات الضرورية التي تتطلبها صيانة العين المؤجرة والأعباء التي يتحملها المؤجر في سبيل ذلك، أما الثانية فقد تطرقت للجزاء المترتبة عن الإخلال بالالتزام بالصيانة، كما تعرضت إلى جواز قيام المستأجر بتنفيذ الترميمات المستعجلة، بينما تعرضت الثالثة إلى الجزاءات التي يتحملها المؤجر بسبب الهلاك الكلي أو الجزئي للعين أثناء مدة

الإيجار، في حين تناولت الرابعة حق المؤجر في إجراء الترميمات المستعجلة الضرورية لحفظ العين المؤجرة، والجزاءات التي يتعرض لها إذا ترتب على إجراء هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بهذه العين.

ولما كان موضوع صيانة العين المؤجرة من المواضيع المهمة بالنظر إلى الإشكالات التي يطرحها، حاولنا الإجابة على التساؤل التالي: ما جدوى التعديلات المستحدثة بموجب القانون رقم 05/07 بشأن الالتزام بصيانة العين المؤجرة؟ وهل هي كافية لتحقيق الاستقرار بين المؤجر والمستأجر؟

انتهجنا في بحثنا لهذا الموضوع منهجين علميين، الأول هو المنهج التحليلي الاستنتاجي الاستقرائي بعرض النصوص وتحليلها واستنباط أوجه الاختلاف بين المعدلة منها وبين تلك التي كانت سارية قبل التعديل، وذلك بهدف استخلاص النتائج وبيان ما استحدثه المشرع من أحكام وما استبعده، مع عرض الآراء المختلفة للمسائل القانونية، ولقد كان لهذا المنهج دوره في بيان الإيجابيات التي جاءت بها النصوص المعدلة وسلباتها، أما المنهج الثاني فهو المنهج الوصفي بوصف الحقائق القانونية ومعالم النصوص التشريعية كما وردت دون تصرف فيها، فضلا عن جمع المادة العلمية والفقهية من تعريفات وعموميات.

وللإجابة على التساؤل المطروح نبحت عن مضمون الالتزام بصيانة العين المؤجرة (مبحث أول)، ثم نتقل إلى حدود التزام المؤجر بالصيانة (مبحث ثان)، لنتطرق في الأخير إلى الجزاء المترتب عن إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة (مبحث ثالث).

المبحث الأول: مضمون الالتزام بالصيانة

يذهب الفقه في تعريفه للصيانة بأنها: "ما يتطلبه ضمان الانتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها للحفاظ عليها في حالة تمكنها من استمرار الانتفاع بها". (عكاكة، 2002، صفحة 42)

لقد جعل المشرع القسط الأكبر من أعمال الصيانة تقع على عاتق المؤجر شريطة ألا تتجاوز نفقاتها قيمة العين المؤجرة وألا تكون متدنية القيمة، ويتحمل هذا الأخير عبء الصيانة، لأنه من غير المعقول أن يتحملها المستأجر على أساس أنه المنتفع بالعين المؤجرة، وهدف المشرع من ذلك هو إيجاد توازن مالي بين الطرفين. (ذيب، 2001، صفحة 47)

نتطرق من خلال هذا المبحث إلى الترميمات الضرورية (مطلب أول)، ثم نعرض إلى التكاليف المثقلة للعين المؤجرة (مطلب ثان).

المطلب الأول: الترميمات الضرورية.

تنص الفقرة الأولى والثانية من المادة 479 من القانون المدني على أنه: "يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم.

ويجب أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار دون الترميمات الخاصة بالمستأجر".

يلاحظ أن التعديل الذي طرأ على الفقرة الأولى غير جوهري لكونه لم يغير في أصل الموضوع، إنما اقتصر على تقسيمها إلى فقرتين حيث بدأ الفقرة الأولى بعبارة "يلتزم المؤجر" عوضاً لعبارة "على المؤجر"، كما أضاف للفقرة الثانية عبارة "أثناء مدة الإيجار" تأكيداً منه على أن القيام بالترميمات الضرورية يكون أثناء سريان عقد الإيجار.

وطالما أن عقد الإيجار هو عقد زمني فإن التعديل الذي استحدثه المشرع جعل قيام هذا العقد مرتبط بتحديد المدة الزمنية، ذلك أن المدة تعد ركناً في العقد وعنصر جوهري فيه يترتب على عدم تحديدها بطلان العقد لاعتباره عيب يستوجب البطلان طبقاً للمادة 469 مكرر 01 من القانون المدني.

يتحمل المؤجر مسؤولية القيام بالترميمات الضرورية التي تحتاج إليها العين المؤجرة حتى تبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، باستثناء الترميمات البسيطة التي تنشأ عن الاستعمال العادي للعين والتي يتحملها المستأجر، (الشواربي، 2004، صفحة 153).

ولقد ذهبت المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 1993/12/21 إلى ذلك في الملف رقم 101953 قضية (غ ع) ضد (ب ن ومن معها) إذ جاء فيه ما يلي: "وأن في قضية الحال ديوان الترقية والتسيير العقاري الملزم بإجراء الترميمات على السقف.

حيث أنه يتبين فعلاً من القرار المطعون فيه أن ديوان الترقية والتسيير العقاري هو مالك البناية الموجود بها السقف المتنازع على ترميمه.

وحيث أن المادة 479 من القانون المدني تجعل الترميمات اللازمة لصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم على عاتق المؤجر.

وحيث أن بتحميل المستأجر الترميمات المذكورة يكون قضاة الموضوع قد خالفوا هذه المادة" (قرار، 1994، صفحة 117)

وتتفرع الترميمات الضرورية التي يتوجب على المؤجر القيام بها إلى نوعين، ترميمات ضرورية لحفظ العين المؤجرة (أولاً)، وترميمات ضرورية للانتفاع بها (ثانياً).

أولاً: الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة.

فضلاً عن كون الترميمات الضرورية اللازمة لحفظ العين حق للمؤجر فهي تعد أيضاً التزاماً يقع على كاهله، وما يميزها كذلك أنها ترميمات عاجلة وضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك، ومن أمثلتها إصلاح الحائط المهتد بالسقوط، أو تقوية الأساسات الواهية، أو الأسقف المهتدة بالانهيار، وتعد هذه الترميمات في نفس الوقت ترميمات لازمة للانتفاع بالعين المؤجرة رغم ذلك يلتزم المؤجر بالقيام بها لكونها ضرورية لحفظ العين، وهي الصفة التي تغلب عليها. (فرج، 1977، صفحة 55).

يقوم المؤجر بالترميمات الضرورية لحفظ العين فور علمه بها، ولا يجوز للمستأجر أن يمنعه من إجرائها بدعوى أن ذلك يخل بانتفاعه بالعين، لأن حفظ العين المؤجرة من الهلاك مقدم على انتفاع المستأجر، (عزام، 2010، صفحة

(279)، وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 482 من القانون المدني بقولها: "لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة الضرورية لحفظ العين المؤجرة".

يلاحظ أن تعديل المادة 482 هو تعديل ثانوي لأنه لم يمس جوهر الموضوع، إذ اقتصر على تقسيم الفقرة الأولى قبل التعديل إلى فقرتين، مع استبدال بعض المصطلحات كاستعماله لعبارة "الترميمات المستعجلة الضرورية لحفظ العين المؤجرة" عوضاً لعبارة "الترميمات المستعجلة التي تحفظ العين المؤجرة".

ثانياً: الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة.

يتولى المؤجر - بحسب الأصل - إجراء الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة (أ)، غير أنه إذا كانت هذه الترميمات مستعجلة وتقايس المؤجر عن تنفيذها جاز للمستأجر أن يقوم بها (ب).

أ - قيام المؤجر بالترميمات الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة.

رأينا أن الالتزام بالصيانة التزم ممتد يتكرر يومياً منذ بداية الإيجار إلى نهايته حتى يتسنى للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة طيلة هذه المدة، ولن يتأتى هذا إلا إذا قام المؤجر بالترميمات الضرورية اللازمة للانتفاع بالعين.

ويقصد بهذه الترميمات تلك التي تعد لازمة لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة انتفاعاً كاملاً، وقد تكون ذات طابع استعجالي وقد لا تكون كذلك رغم أن الغالب عليها هو طابع الاستعجال، (شعوة، 2010، صفحة 109)، والأمثلة عليها ما أوردته الفقرة الثالثة من المادة 479 بقولها: "ويتعين عليه أن يقوم لاسيما بالأعمال اللازمة للأسطح من تخصيص وأعمال تنظيف الآبار، وكما يتعين عليه صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات تصريف المياه"، ولا تعد هذه الترميمات ضرورية لحفظ العين من الهلاك، فمثلاً اختلال المصعد يؤثر في الانتفاع بالعين المؤجرة ولا يمس بسلامتها. (السنهوري، د س ن، صفحة 260)

يلتزم المؤجر بالترميمات اللازمة للانتفاع بالعين المؤجرة بغض النظر عما إذا تطلبها الاستعمال العادي أو بسبب قدم في البناء أو عيب فيه، أو كانت ناشئة عن قوة قاهرة أو حادث فجائي أو خطأ الغير كمستأجر آخر مثلاً. (سليم، 2000، صفحة 237).

إن التزام المؤجر بالترميمات الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة لا يقتصر على هذه الأخيرة فحسب بل يمتد إلى ملحقاتها، إذ يقع على عاتقه إجراء الترميمات الضرورية للانتفاع بالمستودع الملحق بالمنزل المؤجر مثلاً، والمصعد الملحق به، وأجهزة التدفئة والتكييف إن وجدت... إلخ (الدين، 2013، صفحة 161)، وإذا اشترك عدة مستأجرين في هذه الملحقات جاز لكل منهم مطالبة المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية اللازمة للانتفاع بها، إلا إذا كان المستأجر هو من تسبب في التلف الذي تطلب هذه الترميمات، فعندئذ يلتزم هذا الأخير بإجرائها في مواجهة المؤجر. (عكاكة، 2002، صفحة 50)

يجب على المؤجر أن يقوم بصيانة كل عين ملاصقة للعين المؤجرة المملوكة له إذا كان التقاعس في صيانتها من شأنه أن ينقص من انتفاع المستأجر بالعين التي أجرها له. (عكاكة، 2002، صفحة 50)

ب - تولي المستأجر إجراء الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة.

يجوز للمستأجر أن يقوم بتنفيذ الترميمات الضرورية المستعجلة على نفقة المؤجر دون الحصول على ترخيص قضائي، إذ تنص الفقرة الثانية من المادة 480 من القانون المدني على أنه: "إذا كانت الترميمات مستعجلة جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها"، ولكي يقوم المستأجر بهذه الترميمات لا بد من توافر شرطان:

الشرط الأول: على المستأجر أن يقوم بإعذار المؤجر بتنفيذ التزامه بالصيانة، وذلك بموجب محرر غير قضائي، ويستدعي هذا الإعذار إخبار المؤجر فوراً بكل أمر يستوجب تدخله وفقاً للمادة 497 من القانون المدني.

الشرط الثاني: أن تكون الترميمات التي أراد المستأجر القيام بها مستعجلة لا تقبل التأخير، كإصلاح المصعد بالنسبة لقاطني الطوابق العليا أو ترميم جدار على وشك الانهيار. (شعوة، 2010، صفحة 115)

فإذا قام المستأجر بهذه الترميمات وفقاً لما يقتضيه الشرطان أعلاه جاز له الرجوع على المؤجر بما أنفقه بخصوصها، أما إذا كانت الترميمات التي قام المستأجر بتنفيذها غير مستعجلة ولا تدخل في إطار الترميمات البسيطة، فلا يجوز له عندئذ الرجوع على المؤجر طبقاً لأحكام الفقرة الثانية من المادة 480 السالفة الذكر، إنما يبقى له الرجوع وفقاً للأحكام العامة في الفضالة أو الإثراء بلا سبب متى توافرت شروط هذه الدعاوى.

ويتعين على المستأجر أن يبذل عناية الرجل العادي في قيامه بالترميمات، وأن لا يكون هناك اتفاق مسبق بينه وبين المؤجر على اعتبار الأعمال التي يقوم بها المستأجر في هذا السياق هي بدل الإيجار الذي يلتزم به هذا الأخير، لأن في هذه الحالة يكون إثراء المؤجر مبني على سبب قانوني. (مُجدي، 2009، صفحة 65).

المطلب الثاني: التكاليف المثقلة للعين المؤجرة.

تنص الفقرة الرابعة من المادة 479 من القانون المدني على أنه: "يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة".

يلاحظ أن المشرع في تعديله لهذه الفقرة قد أدخل الرسوم ضمن التكاليف التي يتحملها المؤجر، لكن وفي المقابل لم يتطرق صراحةً إلى من يتحمل ثمن الكهرباء والغاز كما لم يشر إلى الملتزم بتسديد فاتورة المياه سواء قُدرت جزافاً أو بالعداد.

وقد يُفهم من ذلك أن المشرع قد أدخل هذه الفواتير في إطار التكاليف المثقلة للعين المؤجرة، وبالتالي يتحملها المؤجر، في حين كان المستأجر يتحمل كل ما هو خاص باستعماله الشخصي وفقاً للفقرة الثالثة من المادة 479 قبل التعديل. يتضح من النص المعدل أن المشرع قد ألحق بالترميمات الضرورية الرسوم والضرائب والتكاليف المثقلة للعين المؤجرة، وحتى يلتزم المؤجر بما يجب أن تكون هذه الرسوم والضرائب والتكاليف مستحقة على العين المؤجرة في حد ذاتها لا على الانتفاع بها. (بوط، 2006، صفحة 55).

كما يستفاد أيضاً أن الحكم الذي جاء به المشرع يسري على الترميمات الضرورية وعلى التكاليف المثقلة للعين المؤجرة رغم أن هذه الأخيرة لا تندرج ضمن الترميمات الضرورية التي تتطلبها العين المؤجرة، غير أنه يجب التفرقة بين التكاليف المفروضة على العين والتي تقع على عاتق المؤجر باعتباره المالك لها، وبين التكاليف المفروضة على المنتفعين

بالعين كالرسوم التي تفرضها الجهة الإدارية ضمن أجرة السكن مقابل قيامها بأعمال النظافة والتي يلتزم بها المستأجر. (شعوة، 2010، صفحة 110)

ويلتزم المؤجر في إطار تحمله بالأعباء المثقلة للعين المؤجرة بدفع ضريبة فوائد الأملاك العقارية المبنية وأمواال الأراضي الزراعية، وضريبة الحفر... إلخ، كما يلتزم أيضا بالتكاليف الإضافية التي تفرضها السلطات العامة على هذه العين كنفقات تطهير المصارف والمساقى... إلخ. (عكاكة، 2002، صفحة 53)

ومن جهة أخرى يجوز للمستأجر أن يلزم المؤجر بالقيام بكل تكليف يفرضه المشرع على العين المؤجرة إذا كان في امتناع المؤجر عن إجرائه تهديد لانتفاع المستأجر بالعين أو كان في تنفيذه له ما يسهل هذا الانتفاع، وإذا أصاب المستأجر ضررا بسبب عدم قيام المؤجر بالتكليف المفروض عليه وجب على هذا الأخير أن يقوم بتعويضه. (الشواربي، 2004، صفحة 156)

ألغى المشرع الفقرة الرابعة من المادة 479 من القانون المدني، والتي كانت تنص على أنه: "وكل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك"، وبهذا الإلغاء يمكن القول أن نص المادة قد أصبح من النظام العام، وبالتالي لا يجوز لطرفي عقد الإيجار الاتفاق على إعفاء المؤجر من الالتزام بالصيانة، ويدخل في ذلك التزامه بتحمل الرسوم والضرائب والأعباء المثقلة للعين المؤجرة.

مما سبق يتحمل المؤجر القسط الأكبر من أعمال الصيانة، فيلتزم بإجراء الترميمات التي تحتاج إليها العين المؤجرة حتى تبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، وهي نوعان ترميمات ضرورية لحفظ العين وترميمات ضرورية للانتفاع بها، فضلا عن ذلك يلتزم بالتكاليف المثقلة للعين، إلا أنه استثناء قد يتحمل المستأجر بعض الترميمات، لذا لابد من البحث في حدود التزام المؤجر بالصيانة.

المبحث الثاني: حدود التزام المؤجر بالصيانة

انطلاقا من نص المادة 479 السالفة الذكر يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة حتى تبقى على الحالة التي سلمت عليها، وكما رأينا فإن الفقرة الثانية من نفس المادة حددت التزام المؤجر بالصيانة بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار دون الترميمات التأجيرية الخاصة بالمستأجر، ولمعرفة حدود التزام المؤجر بالصيانة نتطرق إلى إعفاء المؤجر من الترميمات التأجيرية (مطلب أول)، ثم نعرض إلى أثر هلاك العين المؤجرة على التزام المؤجر بالصيانة (مطلب ثان).

المطلب الأول: إعفاء المؤجر من الترميمات التأجيرية.

لدراسة إعفاء المؤجر من القيام بالترميمات الخاصة بالمستأجر (التأجيرية) نتطرق إلى المقصود بالترميمات التأجيرية (أولا)، ثم نعرض إلى تولي المستأجر لهذه الترميمات (ثانيا).

أولا: المقصود بالترميمات التأجيرية.

تسمى الترميمات التأجيرية كذلك بالترميمات البسيطة الخاصة بالمستأجر لكونها مرتبطة بانتفاعه اليومي بالعين المؤجرة (مُجدي، 2009، صفحة 62) وناشئة عن الاستعمال العادي لها، (ذيب، 2001، صفحة 44)، وتتميز هذه الترميمات بمحدوديتها وبساطتها، فهي ترميمات لا تستدعي تدخل المؤجر للقيام بها، ورغم ذلك فإن أهميتها كبيرة في

تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً كاملاً، ومن أمثلتها إصلاح أقفال الأبواب وزجاج النوافذ وصنابير المياه وطلاء الجدران ومفاتيح الكهرباء والغاز، (شعوة، 2010، صفحة 109)، كما يعد من الترميمات التأجيرية في الأراضي الزراعية تطهير مساقى المياه وإزالة الحشائش الضارة بالأرض. (بوط، 2006، صفحة 63)

يُلاحظ من خلال نص المادة 479 السالفة الذكر أن المشرع لم يضع معياراً للفصل بين ما يعتبر من الترميمات الضرورية التي يلتزم بها المؤجر، وبين ما يعتبر من الترميمات التأجيرية التي يعفى منها هذا الأخير، لكن في المقابل نجد أن المادتين 18 و19 من نموذج عقد الإيجار التابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري قد حددتا على سبيل المثال لا الحصر ما يندرج ضمن الترميمات الضرورية كإصلاح الأسقف والأسطح، والسلام، وهياكل البنايات، ومجري المياه القذرة... إلخ، وما يندرج في إطار الترميمات التأجيرية كإصلاح الأجهزة الكهربائية، الدهن الداخلي، إصلاح الأقفال، البلاط والخزف داخل المنزل... إلخ. (محفوظ، 2000، صفحة 70)

وبالرجوع إلى الفقه نجده يفرق بين النوعين بالنظر إلى تكلفة الترميمات التي تحتاجها العين المؤجرة، إذ كلما كانت التكلفة زهيدة لا تشكل عبئاً على المستأجر حسب طبيعة العين وما يقضي به العرف كانت الترميمات تأجيرية، (باشا، 2004، صفحة 218)، غير أن ذلك لا ينفي اختلاف آراء الفقهاء حول معيار التمييز بين هذين النوعين من الترميمات، والرأي الراجح منها يقول أن المسألة تعود إلى السلطة التقديرية لقاضي الموضوع والذي يستهدي في ذلك بالعرف. (بوط، 2006، صفحة 46).

ثانياً: تولى المستأجر للترميمات التأجيرية.

يتحدد التزام المؤجر بالصيانة طيلة مدة الإيجار بالترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية، وبما أن إجراء هذه الأخيرة يأتي نتيجةً لخطأ المستأجر أو تابعيه أو من يقيمون معه جرى العرف على أن يتحملها المستأجر فإذا تقاعس عن القيام بها أدى ذلك إلى حصول ضرر بالعين المؤجرة أو بالمؤجر، ويلتزم المستأجر بالترميمات التأجيرية حتى ولو تطلب إجراؤها الاستعمال المعتاد للعين أو قديمها. (فرج، 1977، صفحة 60).

وكما يتضح من نص المادة 494 من القانون المدني أن المستأجر هو من يلتزم بالترميمات التأجيرية الجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على أن يتحملها المؤجر، ومن هذه الترميمات تلك التي من شأنها تحسين العين المؤجرة وتحميلها، كزخرفة أسقف الغرف أو تكسية الحيطان بالورق أو بتلوينها أو بفرش الطرقات المؤدية إلى مدخل المنزل بالرمل... إلخ. (السنهوري، د س ن، صفحة 261)

المطلب الثاني: أثر هلاك العين المؤجرة على التزام المؤجر بالصيانة.

رأينا أن المؤجر يلتزم بصيانة العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار، فيقوم بالترميمات الضرورية دون الترميمات الخاصة بالمستأجر، أما فيما يتعلق بإمكانية إعفائه من هذا الالتزام فإن المشرع لم يتطرق إلى ذلك صراحةً بموجب التعديل، إنما اكتفى بعدم إدراج الفقرة الأخيرة من المادة 479، والتي كانت تجيز الاتفاق على عدم إلزام المؤجر بالصيانة، وفي ذلك ترى الدكتورة مُجدي فريدة أنه كان ينبغي على المشرع أن ينص صراحةً على عدم جواز الاتفاق على إعفاء المؤجر من

الالتزام بالصيانة، على أساس أن القواعد العامة تسمح بمثل هذا الاتفاق وفقا لمبدأ حرية التعاقد وحكم الفقرة الثانية من المادة 178 من القانون المدني.

يُلاحظ أنه بعد التعديل لم يعد بالإمكان الاتفاق على إعفاء المؤجر من الالتزام بالصيانة، لكن هل يجوز إعفاؤه من هذا الالتزام في حالة هلاك العين المؤجرة؟، ولبحث ذلك نتعرض إلى حكم الهلاك الكلي للعين المؤجرة (أولا)، وحكم الهلاك الجزئي لها (ثانيا).

أولا: حكم الهلاك الكلي للعين المؤجرة.

تطرقت لحالة الهلاك الكلي للعين المؤجرة الفقرة الأولى من المادة 481 من القانون المدني، والتي تنص على أنه: "إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكا كليا يفسخ الإيجار بحكم القانون".

قد يكون الهلاك الكلي للعين المؤجرة هلاكا ماديا كأن يشب فيها حريق يؤدي إلى تدميرها كليا ولو بقيت الأرض التي عليها البناء وقيمت معها بعض الحيطان قائمة، وقد يكون هلاكا قانونيا كنزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة. (سعد، 2003، صفحة 394)

يترتب على الهلاك الكلي للعين المؤجرة انفساخ العقد بقوة القانون لانعدام محله، إذ يستحيل على المؤجر عندئذ القيام بتنفيذ التزامه، (عمر، 2002، صفحة 118)، ويستوي الحكم سواء كان الهلاك راجعا لقوة قاهرة أو فعل أجنبي أو كان بفعل المؤجر أو المستأجر، (سليم، 2000، صفحة 243)، ولا يجوز في هذه الحالة إلزام المؤجر بإعادة العين المؤجرة إلى ما كانت عليه حتى ولو كان الهلاك بخطئه.

غير أنه إذا كان الهلاك قد حصل بخطأ من المؤجر جاز للمستأجر أن يطالبه بالتعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب انفساخ العقد، وفي المقابل لا يحق للمستأجر استرجاع العين إذا أعاد المؤجر بناؤها، أما إذا كان الهلاك قد حصل بسبب تقصير من المستأجر فيكون هذا الأخير ملزما بتعويض المؤجر عما لحقه من ضرر بسبب الهلاك، وينفسخ العقد في هذه الحالة تطبيقا للفقرة الأولى من المادة 182 من القانون المدني. (مُجدي، 2009، صفحة 64).

ثانيا: حكم الهلاك الجزئي للعين المؤجرة

نصت على حكم الهلاك الجزئي الفقرة الثانية من المادة 481 من القانون المدني بقولها: "إذا كان هلاك العين المؤجرة جزئيا، أو إذا أصبحت في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أعدت من أجله، أو نقص من هذا الاستعمال نقصا معتبرا ولم يكن ذلك بفعل المستأجر يجوز لهذا الأخير إذا لم يقم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها، أن يطلب حسب الحالة، إما إنقاص بدل الإيجار أو فسخ الإيجار".

يتضح من هذا النص أن الهلاك الجزئي للعين المؤجرة يدخل في إطار التزام المؤجر بالصيانة، فإذا أصبحت العين في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أعدت من أجله أو نقص من هذا الاستعمال نقصا معتبرا بسبب الهلاك الجزئي وجب التمييز بين حالتين:

الحالة الأولى: إذا لم يكن الهلاك بفعل المستأجر، كأن يكون بفعل قوة قاهرة أو بفعل المؤجر أو بفعل الغير، ولم يقدّم المؤجر برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها فإنه يجوز للمستأجر حسب الحالة إما إنقاص بدل الإيجار أو فسخ العقد.

الحالة الثانية: إذا كان الهلاك بفعل المستأجر يبقى العقد سارياً، ولا يجوز لهذا الأخير أن يطالب بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها أو بإنقاص بدل الإيجار أو الفسخ. (عكاكة، 2002، صفحة 67)

وينبغي الإشارة إلى أهمية التمييز بين حاجة العين المؤجرة إلى الصيانة وبين الهلاك الجزئي لها، وذلك بالنظر لأثر هذا التمييز في تحديد التزام المؤجر، إذ يكون هذا الأخير ملزماً قانوناً بإصلاح العين متى كانت في حاجة إلى الصيانة، في حين لا يلتزم بالإصلاح إذا كان هلاكها جزئياً، وفي هذه الحالة يكون للمستأجر أن يطالب - كما رأينا - إما بإنقاص بدل الإيجار أو فسخ العقد في مقابل امتناع المؤجر عن إعادة العين المؤجرة إلى حالها. (سميسم، 2011، صفحة 157)

لقد تدارك المشرع في تعديله للفقرة الثانية من المادة 481 من القانون المدني أمراً مهماً من خلال إلغائه للشطر الأخير منها، إذ لم يعد للمستأجر الحق في القيام بأعمال الصيانة والرجوع على المؤجر بما أنفقه طبقاً للمادة 480، لأن القيام بهذا الإصلاح يتطلب نفقات باهظة من شأنها إرهاب المستأجر.

وباستبعاد المشرع لحق المستأجر في القيام بالإصلاح يكون قد سائر ما ذهب إليه البعض في عدم إلزام المؤجر بإعادة العين المؤجرة إلى ما كانت عليه في حالة الهلاك الجزئي على أساس أن إصلاح العين يعد من قبيل التجديد وليس الترميم، إذ أن الترميم هو إصلاح ما يعتري العين من خلل وليس إعادة ما بعد زوال، (باشا، 2004، صفحة 217)، كما ألغى المشرع الفقرة الأخيرة من المادة 481 من القانون المدني والتي لم تكن تجيز للمستأجر الحق في طلب التعويض عن حالتي الهلاك الكلي أو الجزئي للعين المؤجرة إذا كان الهلاك راجعاً إلى سبب أجنبي عن المؤجر.

يُغنى المؤجر من إجراء الترميمات التأجيرية، والتي تتعلق بانتفاع المستأجر اليومي بالعين المؤجرة، ويتولى هذا الأخير القيام بها لأنها تأتي نتيجةً لخطئه أو خطأ من يقيمون معه حتى ولو تطلبها الاستعمال المعتاد للعين أو قديمها، وبإلغاء المشرع للفقرة الرابعة من المادة 479 لم يعد يُسمح بالاتفاق على إعفاء المؤجر من التزامه بالصيانة، وفي كل الأحوال يترتب على إخلال هذا الأخير بالتزامه توقيع الجزاءات القانونية عليه.

المبحث الثالث: جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة.

إذا تخلف المؤجر عن تنفيذ التزامه بالصيانة بعد إعداره يجوز للمستأجر أن يطالبه بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار، مع حقه في التعويض إن كان له مقتضى طبقاً للفقرة الأولى من المادة 480 من القانون المدني، والتي جاء نصها كما يلي: "في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة وبعد إعداره بموجب محرر غير قضائي، يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض".

فضلاً عن هذه الجزاءات وتطبيقاً للقواعد العامة في الوفاء بالالتزام يجوز للمستأجر أن يطالب بالتنفيذ العيني، كما يمكنه أن يمتنع عن الوفاء ببديل الإيجار لإجبار المؤجر على الوفاء بالتزامه استناداً إلى نظرية الدفع بعدم التنفيذ، وتعرض من إلى التنفيذ العيني وحبس بدل الإيجار أو إنقاصه (مطلب أول)، ثم إلى الفسخ والتعويض (مطلب ثان).

المطلب الأول: التنفيذ العيني وحبس بدل الإيجار أو إنقاظه.

إذا أدخل المؤجر بالتزامه بالصيانة حق للمستأجر أن يطالبه بالتنفيذ العيني (أولاً)، لكن إذا فضل هذا الأخير البقاء في العين المؤجرة على الرغم من هذا الإخلال حق له طبقاً للقواعد العامة أن يحبس بدل الإيجار أو ينقص منه (ثانياً).

أولاً: التنفيذ العيني.

لم تنص الفقرة الأولى من المادة 480 السالفة الذكر على حق المستأجر في المطالبة بالتنفيذ العيني بسبب إخلال المؤجر بالتزامه بصيانة العين المؤجرة، لكن بالرجوع إلى القواعد العامة في المادة 164 من القانون المدني يمكن للمستأجر بعد توجيه إعدار للمؤجر أن يجبره على تنفيذ التزامه بالصيانة تنفيذاً عينياً متى كان ذلك ممكناً، وذلك باللجوء إلى القضاء لمطالبته بإجراء الترميمات الضرورية التي تقع على عاتقه.

ويشترط لإجبار المؤجر على إجراء الترميمات التي تتطلبها أعمال الصيانة ألا تكون نفقاتها باهظة بحيث لا تتناسب مع بدل الإيجار الذي يلتزم به المستأجر، فإذا كانت نفقات الترميم مرهقة للمؤجر فإن ذلك يعفيه من التنفيذ العيني، وعندئذ لا يكون أمام المستأجر إلا المطالبة بالفسخ أو إنقاص البدل. (الشواربي، 2004، صفحة 159)

ثانياً: حبس أو إنقاص بدل الإيجار.

يترتب على إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة حق المستأجر في أن يحبس بدل الإيجار الذي يلتزم به (أ)، أو ينقص منه بقدر ما ينقص من انتفاعه بالعين المؤجرة (ب).

أ - حبس بدل الإيجار.

يقصد بالحق في الحبس حق كل ملتزم بأداء شيء في أن يمتنع عن الوفاء بما التزم به في مواجهة الطرف الآخر الذي لم يتم بتنفيذ التزامه ولم يقدم تأميناً كافياً للوفاء به. (بلعور، 1986، صفحة 145).

عملاً بالفقرة الأولى من المادة 200 من القانون المدني يحق للمستأجر أن يحبس بدل الإيجار إلى حين تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة، وفي هذا يميز بعض الفقه بين حالتين:

الحالة الأولى: إذا كان إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة يؤدي إلى الإنقاص من انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة فقط، فإنه لا يجوز لهذا الأخير أن يحبس بدل الإيجار طالما كان بإمكانه الانتفاع بالعين.

الحالة الثانية: إذا كان إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة من شأنه حرمان المستأجر كلياً من الانتفاع بالعين المؤجرة، كأن تكون الترميمات التي تقتضيها أعمال الصيانة ضرورية، ففي هذه الحالة يحق للمستأجر أن يحبس بدل الإيجار إلى أن يقوم المؤجر بإجرائها.

ويرى بعض الفقه أنه لا يجوز للمستأجر أن يحبس بدل الإيجار على أساس أن الالتزام بدفع البدل هو التزام رئيسي بالنسبة لهذا الأخير، بينما يعد قيام المؤجر بالترميمات التزام ثانوي، إضافة إلى ذلك فإن المؤجر يكون تحت رحمة المستأجر الذي يكون في مقدوره الادعاء بحاجّة العين إلى ترميمات كلما رغب في الامتناع عن الوفاء بالبدل، (شعوة، 2010، صفحة 114)، والراجح فقهاً أنه يجوز للمستأجر حبس بدل الإيجار إلى الوقت الذي يقوم فيه المؤجر بالترميمات الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة. (الدين، 2013، صفحة 163).

ب . إنقاص بدل الإيجار:

طبقاً للفقرة الأولى من المادة 480 السالفة الذكر يحق للمستأجر المطالبة بإنقاص بدل الإيجار الذي يلتزم به إذا أخل المؤجر بالقيام بالترميمات التي تتطلبها العين المؤجرة، كما يثبت له هذا الحق إذا تضرر جراء طول المدة التي يستغرقها المؤجر في القيام بهذه الترميمات مما يؤدي إلى الإنقاص في انتفاعه بالعين إذا بقي فيها أثناء فترة إجراءاتها. (مُحَدِّي، 2009، صفحة 66)

إن مطالبة المستأجر بإنقاص بدل الإيجار يكون بقدر ما نقص من استعماله للعين وانتفاعه بها، ويثبت له ذلك من وقت حصول النقص في الانتفاع، وليس من وقت توجيه الإعدار للمؤجر قصد القيام بأعمال بالصيانة ولا من وقت رفع الدعوى القضائية للمطالبة بهذا الحق. (شعوة، 2010، صفحة 114)

لا يعد الإنقاص في بدل الإيجار جزءاً خطأً أو تقصير من المؤجر، إنما يعد مقابلاً للنقص في الانتفاع بالعين المؤجرة، فإذا قام المؤجر لاحقاً بالترميمات الضرورية وعادت منفعة العين إلى ما كانت عليه زال سبب النقص في بدل الإيجار، وعاد للمؤجر الحق في استيفائه كاملاً غير منقوص، وذلك من وقت إجراءات هذه الترميمات. (السعود، 2010، صفحة 844)

المطلب الثاني: الفسخ والتعويض.

إذا أخل المؤجر بالتزامه بالصيانة حق للمستأجر أن يطالبه بفسخ الإيجار (أولاً)، دون الإخلال بحقه في التعويض (ثانياً).

أولاً: الفسخ.

إذا لم يختر المستأجر إحدى الجزاءات السابقة جاز له أن يطلب فسخ عقد الإيجار لعدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة متى أدى ذلك إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، (السنهوري، د س ن، صفحة 271)، ولقد نصت الفقرة الأولى من المادة 480 على هذا الحق شريطة أن يكون مسبوقاً بإعدار المؤجر بالقيام بإجراء الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة.

هذا ويكون للقاضي سلطة تقديرية في الحكم بالفسخ، إذ يمكنه رفض طلب المستأجر إذا كان ما لم يوف به المؤجر ضئيل وغير مؤثر في تحقيق الانتفاع بالعين المؤجرة، كما يمكنه أن يمنح هذا الأخير مهلة للقيام بالترميمات.

إن بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد إتمام الترميمات لا يعطيه الحق في المطالبة بالفسخ (شعوة، 2010، صفحة 211) طبقاً للفقرة الثالثة من المادة 482 من القانون المدني والتي جاء نصها كما يلي: "إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة بعد إتمام الترميمات فليس له حق طلب الفسخ".

والملاحظ أن هذه الفقرة صيغت بشكل أثر على المعنى المقصود، إذ لا داعي لمعرفة حال المستأجر بعد انتهاء الترميمات للنص على حقه في طلب الفسخ، لأن المستأجر لو كان راغباً في الفسخ لغادر العين المؤجرة خلال إجراء هذه الترميمات بسبب النقص الذي يلحق انتفاعه بها، ولذلك كان على المشرع أن يرتب هذا الحكم في حال بقاء المستأجر في العين أثناء القيام بالترميمات.

وحرصاً من المشرع على إيجاد توازن بين حق المؤجر في الحفاظ على العين المؤجرة وبين حق المستأجر في الانتفاع بها، منح هذا الأخير حسب الحالة الحق في طلب الفسخ أو إنقاص بدل الإيجار متى ترتب على إجراء هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي في الانتفاع بالعين، وهذا ما ذهبت إليه الفقرة الثانية من المادة 482 من القانون المدني بقولها: "غير أنه إذا ترتب على إجراء هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي في الانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر حسب الحالة طلب فسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار".

ثانياً: التعويض.

يجوز للمستأجر في جميع الحالات أن يطالب بالتعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب النقص الحاصل في الانتفاع بالعين المؤجرة نتيجة إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة، (الدين، 2013، صفحة 166)، بحيث يستحق التعويض سواء وقع الضرر على شخصه أو على ماله بسبب حاجة العين إلى الترميم، ومثال ذلك إصابة المستأجر بضرر بسبب حدوث خلل في المصعد.

وتطبيقاً للقاعدة العامة في المادة 176 من القانون المدني فإنه إذا استحال على المؤجر تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً حكم عليه بتعويض الضرر الذي أصاب المستأجر جراء ذلك، أما إذا طلب هذا الأخير التنفيذ العيني كان له الحق أيضاً في طلب التعويض عن النقص في الانتفاع بالعين المؤجرة إلى حين قيام المؤجر بالترميمات اللازمة، أما إذا طلب المستأجر فسخ العقد كان له الحق في طلب التعويض عن النقص في الانتفاع إلى أن يصدر حكماً به، (قاسم، 2013، صفحة 843).

أما إذا اختار المستأجر إنقاص بدل الإيجار حق له أن يطالب بالتعويض الذي أصابه جراء التلف في العين المؤجرة زيادة على النقص الذي حصل في الانتفاع بها. (الشواربي، 2004، صفحة 164)

ويشترط في الضرر الواجب التعويض أن يكون ناشئاً عن فعل المؤجر، إذ لا يمكن التعويض عن الضرر إذا كان النقص في الانتفاع بالعين المؤجرة مرده إلى سبب أجنبي عنه، وفي هذه الحالة يحق للمستأجر أن يطالب بإنقاص بدل الإيجار دون التعويض. وحتى يستحق المستأجر للتعويض يتعين عليه إعدار المؤجر وفقاً للقواعد العامة في المادة 179 من القانون المدني، ويعفى المستأجر من توجيه الإعدار في الحالات الواردة في المادة 181 السالفة الذكر.

الخاتمة:

نستخلص من خلال هذه الدراسة أن التزام المؤجر بالصيانة يُعد امتداداً لالتزامه بتسليم عين مؤجرة في حالة تصلح للاستعمال المعد لها، ويظل هذا الالتزام قائماً طيلة مدة سريان عقد الإيجار، ويتطلب ذلك قيام المؤجر بالقسط الأكبر من الترميمات التي تحتاج إليها العين المؤجرة حتى تبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم.

وتتفرع هذه الترميمات إلى نوعين، ترميمات ضرورية لحفظ العين من الهلاك يقوم بها المؤجر فور علمه بها ولا يجوز للمستأجر منعه من إجرائها، وترميمات ضرورية للانتفاع بها يمكن للمستأجر القيام بها على حساب المؤجر متى كانت مستعجلة شريطة توجيه إعدار لهذا الأخير، فضلاً عن ذلك يلتزم المؤجر بالرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة، والتي ألحقها المشرع بالترميمات الضرورية شريطة أن تكون مستحقة على العين لا على الانتفاع بها.

ويُعفى المؤجر من إجراء الترميمات التأجيرية والتي تتعلق بانتفاع المستأجر اليومي بالعين المؤجرة، ويتولى هذا الأخير القيام بها لأنها تأتي نتيجةً لخطئه أو خطأ من يقيمون معه حتى ولو تطلبها الاستعمال المعتاد للعين أو قديمها، وبإلغاء المشرع للفقرة الرابعة من المادة 479 من القانون المدني لم يعد يُسمح بالاتفاق على إعفاء المؤجر من التزامه بالصيانة رغم أن المشرع لم ينص على ذلك صراحةً، وبخصوص إمكانية إعفاء المؤجر من هذا الالتزام في حالة هلاك العين أثناء مدة الإيجار فإن العقد يفسخ بحكم القانون إذا كان الهلاك كلياً، أما إذا كان الهلاك جزئياً فيكون للمستأجر الحق في إنقاص البدل أو فسخ العقد إذا لم يكن الهلاك بفعل هذا الأخير ولم يقدّم المؤجر بحدوث العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها. وفي كل الأحوال يترتب على إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة حق المستأجر في المطالبة بالتنفيذ العيني، أو حبس بدل الإيجار طبقاً للقواعد العامة، كما يجوز له المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص البدل دون الإخلال بحقه في التعويض.

*توصلنا مما سبق للاستنتاجات التالية:

- لوحظ أن المشرع في تعديله للنصوص بموجب القانون رقم 07-05 قد ألحق الرسوم والضرائب والتكاليف المثقلة للعين المؤجرة بالترميمات الضرورية، وهذا يعني تحميلها على عاتق المؤجر شريطة أن تكون مستحقة على العين لا على الانتفاع بها، غير أنه لم ينص صراحةً على الطرف الملزم بفواتير الكهرباء والغاز... إلخ، وما يُستنتج من ذلك أنه قد أدخلها في إطار التكاليف المثقلة للعين.

- كما يُستنتج أيضاً أن التزام المؤجر بالصيانة قد أصبح من النظام العام، إذ أن التعديل الذي طرأ لم يعد يسمح لطرفي عقد الإيجار بالاتفاق على إعفاء المؤجر من هذا الالتزام، كما لم يعد بالإمكان إعفاء المستأجر من الترميمات التأجيرية. - في حالة الهلاك الجزئي للعين المؤجرة فإن التعديل لم يتيح للمستأجر إصلاح هذه العين والرجوع على المؤجر بما أنفقه في سبيل ذلك، مما يمكن معه القول أن المشرع قد أنصف المؤجر بعدم إجباره على رد ما أنفقه المستأجر بل منحه الخيار بين إنقاص بدل الإيجار أو الفسخ، لأن إصلاح العين في هذه الحالة يعد تجديدًا لها وليس ترميمًا.

*وفيما يلي نقدم بعض التوصيات:

- يا حبذا لو يضع المشرع معياراً للفصل بين ما يعتبر من الترميمات الضرورية التي يلتزم بها المؤجر، وبين ما يعتبر من الترميمات التأجيرية والتي يتحملها المستأجر حتى يتمكن كل طرف من معرفة التزاماته من التزامات الطرف الآخر. - اكتفى المشرع بإلغاء النص الذي كان يجيز الاتفاق على عدم إلزام المؤجر بالصيانة، وعليه يا حبذا لو أنه نص صراحةً على عدم جواز الاتفاق على إعفائه من هذا الالتزام على أساس أن القواعد العامة تسمح بمثل هذا الاتفاق وفقاً لمبدأ حرية التعاقد.

- ألغى المشرع النص الذي كان يسمح للمستأجر بالحصول على ترخيص من المحكمة للقيام بالترميمات، وفي نفس الوقت لم يسمح لهذا الأخير بإصلاح العين والرجوع على المؤجر بما أنفقه، وفي هاتين الحالتين كان عليه أن يحدد موقفه من تطبيق النصين 480 و481 على العقود التي أبرمت في ظل القانون القديم واستمر العمل بها بعد التعديل.

- كما نقترح أيضا إلغاء حق المستأجر في حبس بدل الإيجار لعدم قيام المؤجر بالترميمات على اعتبار أن دفع البديل التزام رئيسي بينما يعد إجراء الترميمات التزام ثانوي، كما أن الإبقاء على هذا الحق يجعل المؤجر تحت رحمة المستأجر الذي يكون بمقدوره الإدعاء بحاجة العين إلى ترميمات كلما رغب في الامتناع عن الوفاء بالبديل.
- إن أعمال التحسينات التي يقوم بها المؤجر في العين المؤجرة تشكل تعرضاً للمستأجر في الانتفاع لذا نقترح أن لا يسمح بها المشرع ما لم تكن ضرورية ومستعجلة.

قائمة المراجع:

أولاً: النصوص القانونية

- 01_ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78 بتاريخ 30 سبتمبر 1975.
- 02_ القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 31 بتاريخ 13 ماي 2007.

ثانياً: الكتب والمطبوعات

- 01_ هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة له (ق 05/07)، ط1، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- 02_ د. عبد الرزاق حسن فرج، صيانة العين المؤجرة في القانون المدني وفي القوانين الخاصة بالإيجارات، ط1، مصر، 1977.
- 03_ د. مُجَّد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد الإيجار، د. ط، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2004.
- 04_ حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، (عقد الإيجار،.....)، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2000.
- 05_ ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001 .
- 06_ د. مُجَّد فريدة، محاضرات في عقد الإيجار وفقاً للقانون 05/07، أقيمت على طلبة السنة الثالثة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2008/2009.
- 07_ د. مُجَّد فريدة زاوي، الحياة والتقدم المكسب، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، 2000.
- 08_ جواد كاظم جواد سميسم، التوازن القانوني في العلاقة الإيجارية، ط1، منشورات زين الحقوقية، بيروت لبنان، 2011.
- 09_ د. أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، ط3، د.د.ن، مصر، 2013.
- 10_ مجدي أحمد عزام، أوجه الفسخ والإخلاء في عقد الإيجار الخاضع للقانون المدني، ط3، دار أفاق العلم للنشر والتوزيع، مصر، 2010.

- 11_ د. مُجَّد حسين منصور، شرح العقود المسماة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2010.
- 12_ د. عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، ج1، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2000.
- 13_ د. رمضان مُجَّد أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني، العقود المسماة، (البيع، المقايضة، الإيجار، التأمين)، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2010.
- 14_ ضمير حسين ناصر المعموري، منفعة العقد والعيب الخفي، ط1، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2009.
- 15_ د. مُجَّد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، ط2، (البيع، التأمين "الضمان"، الإيجار)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2013.
- 16_ بلبور عبد الكريم، نظرية فسخ العقد في القانون المدني المقارن، د.ط، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986.
- 17_ د.عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، د.ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، د.س.ن.
- 18_ د. عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2004.
- 19_ د. نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة الإيجار، د.ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003.

ثالثا: الرسائل والمذكرات

- 01_ هشام حسن المحلاوي، عقد الإيجار بين التقييد والإطلاق في قوانين إيجار الأماكن، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة طنطا، مصر، د.س.ن.
- 02_ عكاكة فاطمة الزهراء، التزامات المؤجر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2002/2001.
- 03_ سفيان بوط، الالتزام بصيانة العين المؤجرة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة البليدة، 2006.
- 04_ برحمان محفوظ، إيجار المحلات السكنية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق جامعة البليدة، 2000/1999، ص70.

رابعا: الإجتهد القضائي

- 01_ مجلة المحكمة العليا - قرار - العدد الثاني 1994.