

الفرع الثاني: إلتزامات المستأجر

أولا : الوفاء بالأجرة

ثانيا: استعمال العين المؤجرة والانتفاع بها

ثالثا: رد العين المؤجرة بعد انتهاء المدة وانقضائها

أولا : الوفاء بالأجرة

يلتزم المستأجر بالوفاء ببذل الإيجار في الآجال المتفق عليها، ويكون مكان دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر (مدين) ما لم يوجد اتفاق بخلاف ذلك (498) (2/282 ق.م)(القواعد العامة)

أما عن ميعاد الوفاء بالأجرة في حالة عدم الاتفاق على أجل محدد، فإنها تحدد وفقا لعرف المنطقة.

غير أن المادة 467 من ق.م. التي تؤكد على شكلية عقد الإيجار تحت طائلة البطلان والمرسوم التشريعي 03-93 والمرسوم التنفيذي 69-94 فقد أكدا على ضرورة الاتفاق على ذلك كتابة.

وإذا كان الأمر غير ذلك، فإن العرف يقتضى أن تدفع الأجرة أول كل شهر. وإذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الإيجار المتفق عليه، جاز للمؤجر المطالبة بالتنفيذ العيني أو الفسخ مع طلب التعويض في الحالتين وتعتبر الأشياء الموجودة بالعين المؤجرة ضمنا لحقوق المؤجر الناشئة عن عقد الإيجار وتعتبر مثقلة بامتياز المؤجر (995) ولولم تكن مملوكة للمستأجر، حيث يجوز حبس المنقولات القابلة للحجز.

وإذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الإيجار لمدة شهرين في عقود ديوان الترقية والتسيير العقاري، فإنه طبقا للمادة 14 من المرسوم 506-97، ترفع مبالغ الإيجار بنسبة 5% عن كل شهرين من التأخير، أما إذا تماطل المستأجر عن أداء التزامه لمدة 6 أشهر مع سبق توجيه 3 إنذارات، انفسخ العقد بقوة القانون.

ويقع عبء إثبات الوفاء ببذل الإيجار على عاتق المستأجر طبقا لما تقتضيه القواعد العامة، حيث لا يجوز الإثبات بغير الكتابة إذا كان بدل الإيجار يزيد عن 100 ألف دج ، وإذا كان يدفع على أقساط فإن الوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك.

وبما أن الأجرة هو حق دوري متجدد وطبقا لنص المادة 309 من القانون المدني فإن كل حق دوري متجدد يتقادم 5 سنوات ولو أقر به المدين ويكون ذلك من تاريخ وجوب أدائها على المستأجر.

ثانيا: استعمال العين المؤجرة والانتفاع بها

يلزم عقد الإيجار المستأجر على استعمال العين المؤجرة وألا يتركها دون استعمال حيث بينت المادة 491 كيفية استعمال العين ونصت على أن المستأجر ملزم باستعمال العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه. فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر استعمال العين بحسب ما أعدت له.

ويتحدّد نطاق هذا الالتزام بما تم الاتفاق عليه، فإذا تمّ الاتفاق على ترك العين دون استعمالها لمدة معينة، فلا يترتب على المستأجر أية مسؤولية، كما إذا تم الاتفاق على زراعة أرض بمحصولات معينة وتركها دون زراعة في الفترة التي تفصل بين مواسم زراعتها. فإذا تمّ استعمال العين المؤجرة أصلا للسكن واستعمالها مقهى أو غير ذلك جاز للمؤجر فسخ العقد إذا أثبت أن استعمال العين جاء مخالفا لما تمّ الاتفاق عليه.

ثالثا : ردّ العين المؤجرة بعد انقضاء المدة

أوجب نص المادة 502 المستأجر أن يردّ العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار، أما إذا أبقاها تحت يده دون وجه حق، وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإيجارية للعين المجرة وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر.

وتضيف المادة 503 (المعدلة) أن المستأجر ملزم بردّ العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت استلامها محررا بذلك محضر حالة بشأن ذلك. أما إذا انعدم المحضر معنى ذلك أن المؤجر قد استلم العين على الحالة التي كان قد سلمها للمستأجر.

لكن يجوز للمستأجر أن يستأجر العين وفقا للقواعد للحبس بقصد استيفاء حقوقه من قبل المؤجر كحقه في التعويض عن إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة أو حقه في التعويض عن التحسينات التي قام بها في العين المؤجرة.

ويعفى المستأجر من الإلتزام بردّ العين المؤجرة إذا هلكت بقوة قاهرة أو بسبب قدم البناء أو عيب فيه.

ويتحقق الإخلال بالالتزام برد العين المؤجرة في ثلاثة افتراضات: عدم رد العين فور انتهاء الإيجار، التأخر في ردّها بدون حق، أو ردّها بحالة غير الحالة التي يتعين ردّها بها.

- إذا انتهت مدة الإيجار ولم يردّ المستأجر العين إلى المؤجر، جاز للمؤجر إجبار المستأجر على الردّ مت كان ممكنا (التنفيذ العيني) وفي حالة عدم الإمكان يرجع عليه بحقه في التعويض دون الإخلال بحقه في تسلّم العين (3/503)

- إذا كان الإخلال بالالتزام راجع إلى التأخر في ردّ العين دون حق (502) لا بدّ من تعويض المؤجر عن هذا التأخير.

- في حالة ما إذا ردّ المستأجر العين لكن في غير الحالة التي يتعين عليه ردّها كأن تكون ناقصة أو تالفة، يجوز للمؤجر إجبار المستأجر على الإصلاح (التنفيذ العيني)، كما يجوز للمؤجر إصلاح العين على نفقة المستأجر، أو يجوز للمؤجر المطالبة بالتعويض عما أصاب العين من تلف بدلا من التنفيذ العيني (3/503)