مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية ISSN 2602-7321/ EISSN 2773- 2649

السنة: 2025 المجلد: 08 العدد: 02 ص- ص: 702-717

التوازن العقدي في بدل الإيجار على ضوء القانون المدني

Contractual balance in rentallowance in light of civil law

سيار عزالدين*، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، الجزائر، siar.azeddine@gmail.com

تاريخ إرسال المقال: 2025/08/10 تاريخ قبول المقال: 2025/11/22

الملخص:

ينصب الهدف الأسمى للمتعاقدين في عقود المعاوضات حول استيفاء أداءات متكافئة، غير أن ذلك يتطلب تحقيق التوازن العقدي أو ما يعرف بالعدالة العقدية، ففي ظل إطلاق العنان للإرادة في تحديد آثار العقد ظهرت إشكالية مراعاة هذا التوازن، ويعد عقد الإيجار المدني من العقود التي ثار بشأنها موضوع التوازن العقدي لاسيما فيما تعلق ببدل الإيجار "الأجرة" سواء من الناحية القانونية أو الشرعية.

إذ أفرز مبدأ سلطان الإرادة عدم التكافؤ في الالتزامات العقدية أين منح طرفيه الحرية في تحديد البدل الذي يلتزم به المستأجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة، وسنبين مدى تحقيق التوازن العقدي في بدل الإيجار بالتعرض إلى حرية المتعاقدين في تحديده وأثر التدخل التشريعي والقضائي في ذلك.

الكلمات المفتاحية: بدل الإيجار، عقد الإيجار، التوازن العقدي

Abstract: The contracting parties ultimate goal in compensation contractsis to obtainequal performance betweenthem. However, achieving this requires contractual balanceachieving, or whatisknown as contractual justice. Given the willfreedom to determine the contracteffects, the problem of ensuringthis balance has emerged. The civil leasecontractisamong the contracts in which the contractual balance issuehas been raised, particularlywith regard to the rental value "rent", bothfromalegalor Sharia perspective.

The will sovereignty principlehas created an asymmetryin contractual obligations, grantingboth parties the freedom to determine the amount the tenant isobligated to pay in exchange for the irleasedproperty use,wewilldemonstrate the extent to whichcontractual balance has been achieved in the rental value by examining the contracting parties freedomto determineit and the legislativeand judicialintervention impactin this regard.

Key words : rental value, leasecontrac, contractual balance

* سيار عزالدين

مقدمة:

يقوم جوهر مبدأ سلطان الإرادة على ركيزة أساسية تُفضي إلى أن أفضل القواعد التي تحكم العلاقة العقدية بين المتعاقدين تجد مصدرها في الإرادة الحرة، ويرجع ذلك إلى ارتضائهما بهذه القواعد لكونها خير ما يحقق التوازن العقدي بينهما، ومن ثم لا يستمد العقد قوته الملزمة من القانون وإنما من الإرادة المشتركة لهما، فكل ما يترتب على العقد الصحيح لابد وأن يحقق العدالة، وأن كل متعاقد لم يلتزم بالعقد إلا لأنه وجد فيه المصلحة التي يصبو إليها والتوازن المنشود بينه وبين المتعاقد الآخر.[1]

إذا كان مبدأ سلطان الإرادة يتيح للأفراد حرية إبرام العقود المختلفة ولو لم تكن مذكورة في القانون، وكذلك حرية الاتفاق على الشروط التي تحدد بموجبها الحقوق والالتزامات، إلا الأمر يقتضي مراعاة مسألة في غاية الأهمية تتعلق بالتوازن العقدي أو ما يعرف بعدم التكافؤ في العقد، وذلك من خلال تصحيح مقاييسه والتعديل في العلاقة التي تربط المتعاقدين، فالتوازن المطلوب لا يقتصر على تصحيح الأوضاع غير العادلة فحسب بل يتعداه إلى وضع أصح ومقياس أدق.[2]

يعد عقد الإيجار المدني من عقود المعاوضات التي ثار بشأنها موضوع التوازن العقدي لاسيما بخصوص بدل الإيجار أو ما يصطلح عليه ب"الأجرة" كالتزام يتحمله المستأجر لقاء انتفاعه بالعين المؤجرة، وإذا كان الأصل وفقا لمبدأ سلطان الإرادة هو تكريس الحرية التعاقدية في تحديد بدل الإيجار، فإن إسباغ التوازن العقدي على العلاقة بين المؤجر والمستأجر يقتضي في بعض الحالات الاستثنائية تدخلا تشريعيا وقضائيا حماية لاستقرار المعاملات.

تتجلى أهمية بحث مسألة التوازن العقدي بشأن بدل الإيجار على ضوء القانون المدني الجزائري من خلال بيان الصور أو الأشكال التي يتخذها هذا البدل بما يخدم التكافؤ في الأداءات، وكذا التعرض للشروط المطلوبة فيه حتى يكون مناسبا لمنفعة العين المؤجرة، فضلا عن كيفية تقدير قيمة البدل ووقت الوفاء به لاسيما في حال حدوث ظروف استثنائية أثناء سريان عقد الإيجار بالنظر لكونه عقد زمني.

نتناول موضوع التوازن العقدي بين إطلاق الحرية الممنوحة للمتعاقدين في تحديد بدل الإيجار وبين تقييدها، وذلك من خلال طرح الإشكالية التالية: كيف يمكن مجابهة عدم التوازن العقدي بشأن بدل الإيجار على ضوء الاختلال الذي قد يؤثر على تكافؤ الأداءات في عقد الإيجار المدني؟

---

[1] – حسن محمد عبد الرحمن يوسف: الاتجاهات الحديثة في عقد الإيجار وانعكاساتها على الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة عين شمس، 2016، ص 05 و06.

[2] – إبراهيم عبد العزيز داود: عدم التوازن المعرفي في العقود، بدون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية مصر، 2014، ص 08 و10.

تقتضي هذه الدراسة تحليل النصوص القانونية الجزائرية وبيان مضمونها ومقارنتها بمثيلاتها العربية، فضلا عن عرض المادة العلمية والفقهية، وعليه سنتبع المنهج التحليلي، الوصفي والمقارن.

فضلا عن كون البدل ركنا لقيام عقد الإيجار فإن الوفاء به يُعد التزاما على عاتق المستأجر، ويقصد بالتوازن العقدي التعادل والمساواة بين المتعاقدين في الالتزامات الناشئة عن العقد في كل مراحله، بدء من مرحلة التفاوض عليه وانتهاء بصورة العقد في مرحلة التنفيذ مرورا بإبرام العقد وصياغته في صورته النهائية،[3] وعليه سنتناول إطلاق حرية المتعاقدين في تحديد بدل الإيجار كأصل (المبحث الأول)، ثم نعرض إلى تقييد هذه الحرية عبر التدخل التشريعي والقضائي كاستثناء (المبحث الثاني).

المبحث الأول: إطلاق حرية المتعاقدين في تحديد بدل الإيجار كأصل

يقتضي دخول المؤجر والمستأجر في علاقة عقدية تستجيب لمبدأ التوازن ضرورة اتفاق الطرفين على بدل إيجار معين كأصل عام طالما لا يخالف النظام العام، فيكون لهما مطلق الحرية في تحديد شكل البدل وشروطه (المطلب الأول)، وتحديد زمان الوفاء به (المطلب الثاني)

المطلب الأول: حرية المتعاقدين في تحديد شكل بدل الإيجار وشروطه

يتطلب قيام عقد الإيجار المدني وتحقق التوازن بين طرفيه ضرورة تحديد الشكل أو الصورة التي يتخذها بدل الإيجار وبيان شروطه، ويُعرف البدل بحسب فقهاء القانون بأنه: "العوض الذي يلتزم المستأجر بأدائه لقاء الانتفاع"،[4]ويستوي أن يكون مبلغا من النقود أو عمل آخر يقدمه المستأجر، كتقديم مقدار من المحصول أو تقديم منفعة إلى المؤجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة.[5]

يقتضي مبدأ سلطان الإرادة – بحسب الأصل – الحرية الواسعة للمتعاقدين في تحديد بدل الإيجار بالاتفاق بينهما وفقا لطبائع الأمور والأشياء،[6]غير أن الغالب في الأمر أن يكون مبلغا نقديا يؤديه المستأجر لقاء تمكينه من استعمال العين المؤجرة والانتفاع بها، وغالبا ما يتم الوفاء بالبدل بشكل دوري ويكون مقسم

[3] – عزت صلاح عبد العزيز محمد: إعادة التوازن العقدي في ظل الأزمة المالية العالمية، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية مصر، 2013، ص31.

[4] – محمدي فريدة: محاضرات في عقد الإيجار وفقا للقانون 07-05، ألقيت على طلبة السنة الثالثة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2009/2008، ص16.

[5] – محمد حسين منصور: شرح العقود المسماة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2010، ص 426.

[6] – جعفر محمد جواد الفضلي: الوجيز في عقد الإيجار، بدون طبعة، منشورات زين الحقوقية، بيروت لبنان، 2013، ص 38.

إلى أقساط يدفع على فترات زمنية كاليوم أو الشهر أو السنة...الخ، إذ ليس هناك ما يمنع من أن يكون البدل مبلغا مقطوعا من النقود يسدد للمؤجر دفعة واحدة إما عند بدء سريان عقد الإيجار أو عند انقضائه،[7]كما لا يقتصر الوفاء على أصل البدل فحسب إنما يتسع ليشمل ملحقاته كتسديد فواتير الكهرباء والماء...الخ.

تنص الفقرة الثانية من المادة 467 من القانون المدني الجزائري على أنه: "**يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر**".

استعمل المشرع الجزائري في نص المادة مصطلح "**أو بتقديم أي عمل آخر**"، وقد يُفهم أنه استبعد بذلك أداء شيء آخر غير النقود أو القيام بعمل، وهو غير صحيح لاسيما وأن النص الفرنسي استعمل مصطلح " **prestation** "، والذي يقابله في التشريعات العربية مصطلح "**تقدمة**" وهو الأفضل للدلالة على المعنى المقصود.

يتبين من خلال هذا النص أن بدل الإيجار قد يكون في شكل غير نقدي من خلال تقديم أي عمل آخر، كأن يقوم المستأجر ببناء مصنع على الأرض المؤجرة بحيث تصبح ملكا للمؤجر عند نهاية مدة الإيجار، وقد يكون غير النقدي كأن يسكن طبيب في مسكن مملوك لأحد عملائه مقابل الالتزام بعلاج أفراد أسرته، أو أن يقوم المستأجر بإجراء تحسينات على الأرض المؤجرة كبدل للإيجار، أو أن يتفق الطرفين على أن يكون بدل الإيجار هو جزء من محصول العقار الفلاحي المؤجر، كما قد يأتي بدل الإيجار في صورة امتناع عن عمل معين وهكذا....[8]

وبالرجوع إلى بعض التشريعات العربية المقارنة، تنص المادة 736 من القانون المدني العراقي على أنه: "**يصح أن تكون الأجرة نقودا، كما يصح أن تكون أي مال آخر**".[9]

إن مختلف القوانين المدنية العربية قد جعلت لطرفي عقد الإيجار الحرية الواسعة في تحديد شكل بدل الإيجار الذي يلتزم المستأجر بالوفاء به لقاء انتفاعه بالعين المؤجرة سواء كانت عقارا أم منقول، ويعتبر هذا

---

[7] – هلال شعوة: الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة له "ق05/07"، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، المحمدية الجزائر، 2010، ص56 – رمضان محمد أبو السعود: شرح أحكام القانون المدني، الطبعة الأولى، العقود المسماة: "البيع، المقايضة، الإيجار، التأمين"، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، لبنان، 2010، ص770.

[8] – أحمد شرف الدين: عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، الطبعة الثالثة، بدون دار نشر، مصر، 2013، ص 99 – سمير عبد السيد تناغو: عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2008، ص81.

[9] – القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 م، الإطلاع عليه يوم 2025/08/08 الساعة 10:00 صباحا عبر الموقع: http://jafbase.fr/docAsie/Irak/code%20civil%20irakien%201951.pdf

الأمر من الشمول بحيث يتسع شكل البدل لكل ما يمكن الاتفاق عليه بين الطرفين سواء كان نقدي أو غير نقدي، إذ لا قيد في ذلك على حرية المتعاقدين.

ولا ضير لهذه الحرية طالما لا أنها لا تخل بمبدأ التوازن العقدي، لكن قد يثار إشكال حول قيام هذا التوازن من عدمه في الحالة التي يكون فيها بدل الإيجار منفعة من جنس المعقود عليه، كتأجير سكن بسكن وأرض زراعية بأرض زراعية ....؟

نظرا لسكوت مختلف التشريعات المقارنة حول هذه المسألة كان لابد من الرجوع إلى الفقه الإسلامي لمعرفة موقفه من الأشكال التي قد يتخذها بدل الإيجار.

ذهب الفقه الإسلامي إلى اشتراط العلم ببدل الإيجار المتفق عليه في العقد، فهو بدل عن المنفعة المعقود عليها، والجهالة في بدل المعقود عليه تفضي إلى المنازعة في عقود المعاوضات، إذ نص المالكية على ذلك بقولهم: "وأجر كالبيع فيكون طاهرا منتفعا به مقدورا على تسليمه معلوما"، وقولهم أيضا: "الأجر وهو كالثمن يطلب كونه معروفا قدرا وصفه"، ونص الشافعية على البدل بقولهم: "يشترط كون الأجرة معلومة كالثمن في البيع، فلا تصح إجارة الدار والدابة بالعمارة والعلف للجهالة في ذلك"، ونص الحنابلة على أنه من شروط الإجارة معرفة الأجرة، لأنه عوض في عقد معاوضة، فاعتبر علمه كالثمن لخبر"من استأجر أجيرا فليعلمه أجره".[10]

ويصح عقد الإيجار المدني قانونا سواء كان بدل الإيجار معين أو قابل للتعيين، كأن يتفق المتعاقدين على إيجار شقة بإصلاح شقة أخرى، أو يتفق على أن يقوم شخص آخر من الغير بتحديد هذا البدل، في حين لا يعتبر البدل في المثالين السابقين معلوما ومن ثم لا يصح معه الإيجار شرعا.[11]

والراجح في الفقه الإسلامي هو جواز أن يكون بدل الإيجار نقدا أو أي عمل آخر، وهو أمر لا ضير فيه طالما أنه لا يمس بمبدأ التوازن العقدي، وعليه لا يوجد ما يمنع أن يكون البدل منفعة شرط أن تكون معينة تعيينا نافيا للجهالة والغرر.

فضلا عما سبق فإن مسألة التوازن العقدي بشأن بدل الإيجار في القانون المدني يستلزم ضرورة استجابة هذا البدل لمجموعة من المتطلبات، فإذا كان الأصل يقتضي إطلاق حرية المتعاقدين في تحديد

[10] – محمد عبد المقصود حسن داود: الضوابط الشرعية والقانونية لاختلاف المؤجر والمستأجر، بدون طبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية مصر، 2000، ص 98.

[11] – محمد عبد المقصود حسن داود: المرجع نفسه، ص 98، 99.

شكل البدل فإنه يشترط في هذا الأخير تحت طائلة الإبطال أن يكون جديا، فإذا كان البدل صوريا فإن العقد المبرم يكون عارية مستترة تحت اسم الإيجار، كما يشترط أيضا أن لا يكون بدل الإيجار تافها أو رمزيا بأن يبلغ من الضآلة بحيث يكاد يكون بحكم العدم، ومع ذلك لا يشترط أن يعادل البدل المنفعة تماما، وإنما يكفي أن يكون مقاربا لها ما يعني أن بدل الإيجار البخس لا يؤثر في صحة العقد، ولكن هذا لا يمنع من إبطاله متى توافرت شروط الاستغلال.[12]

لا يلزم أن يقوم المؤجر والمستأجر بتعيين بدل الإيجار في العقد وإنما يمكن للطرفين بيان الأسس التي من خلالها يتم تحديده في المستقبل، بشرط أن تكون هذه الأسس واضحة وغير مبهمة، إذ لا يكفي الاتفاق على أن يكون بدل الإيجار هو البدل العادل أو هو قيمة ما تساويه منفعة العين المؤجرة، لأن إسباغ التوازن على العلاقة الإيجارية يقتضي أن تكون هذه الأسس موضوعية ولا تتوقف على محض إرادة أحد المتعاقدين تفاديا للتعسف الذي قد يحصل ومن ثم عدم تكافؤ الأداءات المتقابلة.[13]

يلاحظ أن ترك تحديد بدل الإيجار لأحد المتعاقدين دون الآخر لا يحول دون تكوين عقد الإيجار وتنفيذه، لكن قد يتيح له بلا شك فرصة للتعسف بالمتعاقد معه ما قد يؤدي إلى احتمال إلحاق الغبن به، ومن ثم يمكن القول بأن اشتراط قابلية البدل للتحديد على أساس موضوعي بالإضافة إلى اعتباره ضروريا لتكوين عقد الإيجار يلعب دور حمائي لأحد المتعاقدين من الخلل الذي قد يمس بالتوازن العقدي بين المتعاقدين.[14]

أما إذا كان بدل الإيجار تافها فإن العقد يقع باطلا كإيجار، ومثاله أن يؤجر المؤجر عقار معين في مقابل تسديد المستأجر ضرائب مفروضة عليه لا تتناسب البتة مع قيمته الإيجارية،[15]وعلة هذا البطلان هو المساس بمبدأ التوازن العقدي بين الطرفين لانعدام التناسب بين بدل الإيجار والمنفعة.

المطلب الثاني: حرية المتعاقدين في تحديد زمان الوفاء ببدل الإيجار

من المسلم به أن لطرفي عقد الإيجار المدني حرية الاتفاق على تعيين وقت الوفاء بالبدل إعمالا لمبد سلطان الإرادة، فيكون وقت الدفع هو الوقت المتفق عليه في عقد الإيجار وفقا لنص الفقرة الأولى من المادة

[12] – جواد كاظم جواد سميسم: التوازن القانوني في العلاقة الإيجارية، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، بيروت لبنان، 2011، ص 18 – محمد حسن قاسم: المرجع السابق، ص 751 – أنظر المادة 90 من القانون المدني الجزائري.

[13] – عبد الحميد الشواربي: أحكام عقد الإيجار، بدون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2004، ص 96.

[14] – نبيل إبراهيم سعد: العقود المسماة "الإيجار في القانون المدني وفي قوانين إيجار الأماكن"، بدون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2003، ص 255.

[15] – محمد حسن قاسم: العقود المسماة، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2013، ص753.

498 من القانون المدني الجزائري التي جاء فيها: "**يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببدل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة**".

ويجوز تعديل الاتفاق على مواعيد وفاء المستأجر ببدل الإيجار باتفاق لاحق صريح أو ضمني، فقد يتفق المتعاقدين على أن يُدفع البدل مسبقا قبل بدء الانتفاع بالعين المؤجرة، أو يُدفع مقسطا قبل كل فترة زمنية أو بعدها، فإذا خلا العقد من اتفاق يحدد ميعاد الدفع وجب الوفاء به في المواعيد التي يعينها عرف الجهة، وإذا تخلف الاتفاق والعرف عن تحديد ميعاد الوفاء فإن البدل لا يدفع إلا بعد استيفاء المنفعة أي تسدد مؤخرا لا مقدما.[16]

يقتضي تحقيق التكافؤ أو العدالة العقدية بين أداءات المؤجر والمستأجر لاسيما ما تعلق بمواعيد الوفاء ببدل الإيجار عدم إطلاق العنان لحرية الطرفين في الاتفاق على تعجيل الدفع أو تأجيله، لأن ذلك سيؤدي لا محالة إلى استغلال المؤجر لحاجة المستأجر للعين المؤجرة من خلال تعجيل البدل، فضلا عن ذلك فإن تأجيل الوفاء بالبدل قد يفضي إلى مشاكل لاسيما إذا كان التأجيل عن مدة طويلة قد تطرأ فيها ظروف وتقلبات اقتصادية أو سياسية تؤدي إلى تغيير قيمة العملة النقدية بالارتفاع أو الانخفاض، لذا كان من الأولى في ظل الظروف المضطربة تحديد التعجيل أو التأجيل بمدة معقولة وعدها من النظام العام تماشيا مع الوضع الاقتصادي والسياسي السائد في البلاد، ففي العقود والالتزامات الآجلة الممتدة يجب تعديلها بما يدفع الضرر عن الملتزم ولا يجحف بالملتزم له، فالتقلبات الاقتصادية والنقدية بشكل خاص من شأنها التأثير سلبا في الالتزامات المترتبة عن عقد الإيجار المدني لكونه من العقود المستمرة والمؤجلة التنفيذ.[17]

ومن ثم كان على المشرع الجزائري تنظيم مسألة التعجيل بالوفاء بالبدل أو تأجيله بمدة معينة لما في ذلك من تأثير على تحقيق التوازن العقدي.

جاءت بعض التشريعات العربية المقارنة وتحديدا نص المادة 569 من قانون الموجبات والعقود اللبناني[18] بأحكام متشابهة بشأن زمان الوفاء ببدل الإيجار بقولها: "**يجب على المستأجر أن يدفع الأجرة في**

[16] – جميلة دوار: عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري، الطبعة الأولى، دار طليطلة، الجزائر، 2011، ص 73.

[17] – عزت صلاح عبد العزيز محمد: المرجع السابق، ص 204 – جواد كاظم جواد سميسم: المرجع السابق، ص 32.

[18] – تم الإطلاع عليه يوم 2025/08/08 الساعة 11:00 صباحا عبر الموقع:
http://data.infopro.com.lb/file/Obligations%20and%20Contracts%20Law.pdf

الأجل المعين في العقد، وإن لم يكن فيه تعيين فبحسب العرف المحلي، وإذا لم يكن عرف فعند نهاية مدة الانتفاع، ويجوز أن يشترط دفع الأجرة مقدما".

المبحث الثاني: تقييد حرية المتعاقدين في تحديد بدل الإيجار كاستثناء

إن حرية التعاقد التي أفرزها مبدأ سلطان الإرادة لا يجوز أن تتسم بالطابع المطلق، إذ ترد قيود على إرادة المؤجر والمستأجر في تحديد بدل الإيجار متى وقعت ظروف استثنائية طارئة تستدعي تدخل التشريع (المطلب الأول)، أو تدخل القضاء في المسألة تحقيقا للتوازن العقدي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: التدخل التشريعي في تقدير بدل الإيجار

إن تدخل المشرع في تنظيم آثار عقد الإيجار المدني لكونه من العقود المسماة لا يعني أبدا استبعاد إرادة المؤجر والمستأجر من الاتفاق على تقدير بدل الإيجار، فالتدخل التشريعي في هذا الإطار يأتي تكملة لإرادة الطرفين وتسهيلا لهما من خلال وضع المبادئ العامة وتجهيز المسائل التقنية التي تؤول له بحسب الأصل، فقد تطرأ ظروف غير متوقعة تُخل بالتكافؤ بين أداءات الطرفين، الأمر الذي يفتح المجال تلقائيا أمام هذا التدخل عبر إزاحة قاعدة "العقد شريعة المتعاقدين" أحيانا بغية إعادة التوازن العقدي المفقود، وهو عين المصلحة العامة التي تندرج ضمنها المصالح الخاصة للمؤجر والمستأجر.[19]

إذا كان تقدير بدل الإيجار بحسب الأصل يتوقف على طبيعة أو شكل البدل المتفق عليه بين المؤجر والمستأجر بإرادتهما الحرة سواء كان نقديا أو شيئا قيميا أو منفعة، وسواء كان في نفس العقد أو في اتفاق لاحق مستقل، فقد ثار إشكال جوهري بعد إلغاء النصوص التي بينت الأسس التي يتحدد بموجبها بدل الإيجار لاسيما المرسوم التشريعي 93-03، وكذلك نص المادة 471 من القانون المدني، ويتعلق الأمر بكيفية تحديد مقدار البدل الذي يقع الوفاء به على عاتق المستأجر خلال السنة التي يمتد فيها الإيجار، خاصة عندما يتعذر تحديده من خلال الوصل الذي يكون بيده، فبعد إلغاء هذه النصوص كان على المشرع الجزائري أن يتدخل من أجل بيان النصوص القانونية التي سيعتمد عليها القاضي في تحديد بدل الإيجار.[20]

[19] – علاق عبد القادر: الإيجار المدني في التشريع الجزائري، المجلد الثاني، العدد الثالث، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي آفلو، الجزائر، ديسمبر 2018، ص 132، 133.

[20] – القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائري الصادرة بتاريخ 13 ماي 2007، العدد 31.

عالج المشرع هذا الإشكال بالنص على بقاء عقود الإيجار المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له بما في ذلك مسألة تقدير البدل، وذلك لمدة عشر سنوات ابتداء من تاريخ نشر القانون المتضمن التعديل في الجريدة الرسمية،[21]ومن ثم فإن أي تجديد لعقد الإيجار المدني تسري عليه التعديلات الجديدة التي جاء بها القانون رقم 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني الجزائري، لأنه يعتبر عقد إيجار جديد مستقل عن العقد المنقضي.

يرى البعض[22]بأن المشرع الجزائري قد كرس مبدأ حرية التعاقد القاضي بما يصب في تحقيق التوازن العقدي، وأن القواعد العامة تسمح بالتدخل التشريعي بشأن تقدير قيمة بدل الإيجار حماية للطرف الضعيف، وما يبرر هذا التدخل هو حماية للمستأجر من تعسف المؤجر من خلال وضع أسس لتقدير قيمة بدل الإيجار، فنموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 94-69 باعتباره عقد إذعان بالنسبة للمستأجر هو نموذج يمس بمبدأ التوازن العقدي بين الطرفين، إذ يضعه المؤجر ويطلب من المستأجر القبول به دون منحه إمكانية مناقشة محتواه، بحيث يمكنه أن يرفع قيمة بدل الإيجار خلال فترة قصيرة بقدر مرهق للمستأجر ودون أن يكون لهذا الأخير الحق في المنازعة فيه، فيكون المستأجر تحت رحمة المؤجر الذي قد يهدده بفسخ العقد وفقا للمادة 09 من نموذج عقد الإيجار التي تنص على أنه:

"يحتفظ المؤجر بحق فسخ هذا العقد بسبب ما يأتي:

-عدم دفع شهر من الإيجار.

-عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر.

-عدم احترام المستأجر أي التزام فرضه عليه هذا العقد.

-أسباب فسخ أخرى يحتمل أن يتفق الطرفان عليها".

وإذا كان البعض قد اتجه بالقول إلى أن المشرع الجزائري أجحف في حق المستأجر بتقرير مبدأ سلطان الإرادة وما يتفرع عنه من حرية عقدية تتيح للمؤجر حق فسخ العقد على النحو السالف بيانه، فإن هذا الأمر ليس بالمطلق، إذ أن الحكم بفسخ العقد يتطلب تحقق الحالات التي تجعل الالتزام مرهق وهي حالة الاستغلال، وحالة عقود الإذعان بوجود شروط تعسفية، وحالة الظروف الطارئة، وهنا لا يمكن نعت فعل المشرع بالإجحاف في حق المستأجر، بل هو من قبيل إعادة التوازن العقدي المفقود سابقا، لاسيما وأنه يمكن

[21] – أنظر المادة 507 مكرر من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

[22] – محمدي فريدة: المرجع السابق، ص 18.

مراجعة بدل الإيجار من خلال التدخل القضائي رغم إلغاء النصوص المتعلقة بشروط وكيفيات المراجعة وذلك بالعودة إلى القواعد العامة.[23]

تناولت بعض التشريعات العربية المقارنة مسألة تخلف المتعاقدين في تقدير قيمة بدل الإيجار بوجوب اعتبار البدل هو أجرة المثل، وهو ما أوردته المادة 562 من القانون المدني المصري،[24]وسار المشرع السوري في نفس المنحى طبقا لما جاء في المادة 530 من القانون المدني،[25]والتي نصت على عدم بطلان عقد الإيجار في حال سكوت الطرفين على تحديد قيمة بدل الإيجار وحدد مقدارها بأجرة المثل.

إن عدم تقدير قيمة بدل الإيجار في العقد لا يخرج عن أحد ثلاث أسباب هي إما بسبب إغفال المتعاقدين الاتفاق عليه، أو تم الاتفاق على البدل ولكن تعذر إثبات ما اتفق عليه، أو بسبب استطاعة المتعاقدين الاتفاق عليه رغم سعي المؤجر والمستأجر لذلك، وإن تخلف الاتفاق على هذا الأمر لا يمس بصحة عقد الإيجار المبرم بين الطرفين طالما اتجهت النية المشتركة لهما إلى أن يكون البدل هو أجرة المثل.[26]

ذهب بعض الفقه إلى القول بإمكانية توكيل المتعاقدين شخص ثالث لتحديد قيمة بدل الإيجار، فإذا قام هذا الأخير بمهمته التزم المتعاقدين بالبدل الذي حدده، وإذا لم يقم بمهمته جاز أن يحل محله شخص آخر دون أن يكون للقاضي تعيين خبير يتولى هذه المهمة، كما لا يجوز أن يُترك تحديد قيمة البدل للإرادة المنفردة للمؤجر أو المستأجر، لأن ذلك من شأنه أن يجعل أحدهما تحت رحمة المتعاقد الآخر ما قد يخل بمبدأ التوازن العقدي.[27]

يُلاحظ أن مختلف التشريعات المقارنة لم تفصل في مسألة وقت تقدير بدل الإيجار، لكن منطقيا يجري ذلك وقت تمام العقد لأن قيمة البدل تحدد من وقت العقد، فكان على التشريعات التي أخذت بأجرة المثل أن تنص على هذا الوقت وعدم الاكتفاء بالسكوت، إذ أن إقامة التوازن العقدي في هذا الفرض يقتضي ضرورة

[23] – سمير شيهاني: الوجيز في عقد الإيجار المدني، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، المحمدية الجزائر، 2017، ص 123.

[24] – تم الإطلاع عليه يوم 2025/08/08 الساعة 16:00 مساءا عبر الموقع:
https://sadanykhalifa.com/uploads/Laws/1576751803.pdf

[25] – تم الإطلاع عليه يوم 2025/08/08 الساعة 16:00 مساءا عبر الموقع:
http://www.moj.gov.sy/ar/node/560

[26] – محمد حسين منصور: المرجع السابق، ص 427.

[27] – جواد كاظم جواد سميسم: المرجع السابق، ص23.

اقتران وقت تقدير البدل بوقت إبرام العقد، لأن المتعاقدين قد وضعا في عين الاعتبار قيمة العملة ومزايا العين المؤجرة لتقدير البدل بأجرة المثل.

المطلب الثاني: التدخل القضائي في تقدير بدل الإيجار

في إطار تحقيق التوازن العقدي قد يتدخل القاضي في تقدير قيمة بدل الإيجار، إذ قد يتفق المؤجر والمستأجر في العقد على بدل إيجار معين ثم تطرأ ظروف اقتصادية أو سياسية في بداية العلاقة أو أثنائها تغير من قيمة العملة بالانخفاض أو الارتفاع، وفي هذا الفرض يبدو أن تطبيق نظرية الظروف الطارئة هو الحل الأمثل، حيث يمنح المشرع للقاضي سلطة استثنائية لتعديل آثار العقد حماية للطرف المتضرر بما يتناسب وتغير الظروف وبالنظر إلى اعتبارات العدالة والصالح العام.[28]

فإذا حدثت ظروف استثنائية غير متوقعة من شأنها الإخلال بالتوازن العقدي الذي كان قائما بين المتعاقدين حين التعاقد وأدت هذه الظروف إلى خسارة فادحة، فلا يجبر المدين على تنفيذ بالتزامه الوارد في العقد بل ينقض هذا الالتزام إلى الحد الذي تقضي به العدالة.[29]

خولت معظم التشريعات المقارنة للقاضي سلطة التدخل في حال تحققت الشروط الأساسية لتطبيق نظرية الظروف الطارئة، وهي أن يكون العقد زمنيا ومستمر التنفيذ كقاعدة، وأن تحدث بعد إبرام العقد ظروف استثنائية خارجة عن إرادة المدين، وأن لا تكون هذه الظروف متوقعة الحدوث حين التعاقد، بحيث تجعل التزامه مرهقا يهدده بخسارة فادحة تخرج عن الحدود الألوفة في المعاملات المالية المعتادة، والثابت أن المشرع الجزائري قد سار في نفس الاتجاه إذ ترك للقاضي مساحة للتدخل في تعديل آثار العقد ضمانا للاستمرار في تنفيذه،[30]طبقا للمادة 107 الفقرة 3 من القانون المدني الجزائري بقولها: "**غير أنه إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدي، وإن لم يصبح مستحيلا، صار مرهقا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للقاضي تبعا للظروف وبعد مراعاة لمصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك**".

---

[28] – ربيعة ناصيري: سلطة القاضي في تعديل العقد في القانون المدني الجزائري، المجلد 09، العدد 01، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مستغانم، الجزائر، 2021، ص 124 – أميرة حسن الرافعي: الإستحالة الطارئة وأثارها على الالتزام التعاقدي، بدون طبعة، المكتب الفني للموسوعات القانونية، الإسكندرية مصر، بدون سنة نشر، ص129.

[29] – جواد كاظم جواد سميسم: المرجع السابق، ص 28.

[30] – عيساوي رجاء: سلطة القاضي في إحداث التوازن العقدي، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2022/2021، ص189.

وإذا كانت نظرية الظروف الطارئة ظاهريا هي الكفيلة بإعادة التوازن العقدي بشأن تقدير قيمة بدل الإيجار في الأوضاع غير الاعتيادية، فإنه وبالتمعن في نص المادة يتبين أن هذه النظرية غير قادرة على تحقيق التوازن المطلوب في عقد الإيجار المدني بين البدل والمنفعة، إذ يترتب على الظروف الطارئة التي تؤثر في قيمة العملة حدوث خلل، حيث أجازت المادة 107 من القانون المدني بتدخل القاضي قصد رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، ويطبق هذا الحكم على الظروف الطارئة التي تؤدي إلى الرفع من قيمة العملة، وعندئذ يقوم القاضي بإنقاص التزام المستأجر بوصفه مدينا ببدل الإيجار.

وفي المقابل نجد أن نص المادة 107 السالفة الذكر لم تتعرض للحالة العكسية حيث تنخفض قيمة العملة النقدية كظرف طارئ، بمعنى لم ينص المشرع على إمكانية التدخل القضائي لزيادة الالتزام في هذا الفرض برفع مقدار بدل الإيجار من جانب المستأجر، ومن ثم فإن هذه المادة عاجزة عن استيعاب كافة الحالات التي قد تشكل إخلالا بالتوازن العقدي.

ومن جهة أخرى لا يمكن التمسك بنص المادة 107 من القانون المدني المذكورة إذا كانت الظروف الطارئة متوقعة، لأنه لا يمكن لطرفي عقد الإيجار توقع مدى انعكاس تلك الظروف على قيمة العملة النقدية، ومن ثم لا يمكنهما تقدير قيمة البدل على أساس التقلبات المحتملة، وذلك ما يدفعهما إلى التعاقد وفقا للوضع المألوف وغير الاستثنائي، فليس من العدالة العقدية عدم شمول الحماية القانونية للطرف الذي تلحق به خسارة بسبب ظروف لم يكن بإمكان توقعها، فإذا كان توقع حصول الظروف ممكنا فإن توقع مدى تأثيرها في تقلبات العملة النقدية ومن ثم على قيمة بدل الإيجار قد لا يكون ممكنا أو دقيقا، وعليه فلا بد من معالجة فرضيات العلاقة التعاقدية بأحكام مباشرة تجنبا لأي تأويل أو تطبيق للقواعد العامة في غير محلها، فالعجز عن إيجاد حلول ملائمة من شأنه المساس بالتوازن العقدي.

الخاتمة:

بعد دراستنا لمختلف الجوانب القانونية والشرعية المتعلقة بمسألة التوازن العقدي بشأن بدل الإيجار سواء ما تعلق بالأصل العام الذي يقتضي حرية المتعاقدين في تحديده بما يصب في تحقيق التكافؤ المنشود، أو ما تعلق بالاستثناء الممنوح للمشرع والقاضي للتدخل من أجل إعادة التوازن المفقود، لابد وأن نبين أهم النتائج والمقترحات التي توصلنا إليها:

أولا: النتائج

- إن منح واسع الحرية بشأن تحديد البدل الإيجار سواء كان نقدا أو أي عمل آخر لا ضرر فيه طالما لا يخل ذلك بمبدأ التوازن العقدي، وأن يكون البدل معينة تعيينا نافيا للجهالة والغرر.

- يقتضي تحقيق التوازن العقدي ضرورة استجابة بدل الإيجار لمجموعة من الشروط، فلا لا يكفي اتفاق المؤجر والمستأجر على أن يكون بدل الإيجار هو البدل العادل أو هو قيمة ما تساويه منفعة العين المؤجرة، لأن الأمر يتطلب أسس موضوعية لا تتوقف على محض إرادة أحد المتعاقدين تفاديا للتعسف بالمتعاقد معه ما قد يؤدي إلى احتمال إلحاق الغبن به، ومن ثم فإن اشتراط قابلية البدل للتحديد على أساس موضوعي من شأنه حماية المتعاقدين من أي خلل يمس بالتوازن العقدي.

- لا يجوز أن يُترك تحديد قيمة بدل الإيجار للإرادة المنفردة للمؤجر أو المستأجر، لأن ذلك من شأنه أن يجعل أحدهما تحت رحمة المتعاقد الآخر ما قد يخل بمبدأ التوازن العقدي المنشود.

- ليس بالضرورة إبطال عقد الإيجار إذا كان بدل الإيجار تافها بحيث لا يتناسب بتاتا مع منفعة العين المؤجرة طالما أن التدخل التشريعي أو القضائي من شأنهما إعادة التوازن العقدي المفقود بين الطرفين، فالتدخل التشريعي في هذا الإطار يأتي تكملة لإرادة الطرفين وتسهيلا لهما من خلال وضع المبادئ العامة وتجهيز المسائل التقنية التي تؤول له بحسب الأصل.

- من مبررات تدخل المشرع لوضع أسس تحيد قيمة بدل الإيجار هو ما تضمنه نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 94-69 كعقد إذعان بالنسبة للمستأجر، والذي يضعه المؤجر ويطلب من المستأجر القبول به دون مناقشة محتواه ما يمس بمبدأ التوازن العقدي.

- ليس من التوازن العقدي استبعاد طرف ما من الحماية القانونية رغم الخسارة التي لحقت به بسبب ظروف طارئة لم يكن بإمكان توقعها، ومن ثم فإن نظرية الظروف الطارئة تبقى عاجزة وغير قادرة على تحقيق التوازن المطلوب في عقد الإيجار المدني.

ثانيا: التوصيات

- يحبذ على المشرع المدني الجزائري النص على جواز أن يكون بدل الإيجار منفعة شريطة أن لا تكون من جنس المعقود عليه، ومن ثم منح المتعاقدين مرونة أكبر في اختيار جنس البدل بما يصب في تعزيز استقرار المعاملات وتوازن العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر.
- يحبذ على المشرع تحديد التعجيل أو التأجيل بالوفاء ببدل الإيجار بمدة معقولة وعدها من النظام العام تماشيا مع الوضع الاقتصادي والسياسي السائد، وذلك تجنبا لاستغلال المؤجر لحاجة المستأجر للعين المؤجرة من خلال تعجيل البدل، ولما في ذلك من تأثير إيجابي على تحقيق التوازن العقدي.
- يحبذ على المشرع الجزائري تبني أجرة المثل وقت تغير قيمة العملة النقدية بسبب الظروف الطارئة مراعاة لجانب المؤجر إذا انخفضت هذه القيمة ومراعاة لجانب المستأجر إذا ارتفعت بما يؤدي إلى التوازن الأمثل لعقد الإيجار بشأن تقدير قيمة البدل، كما ينبغي النص على وقت الوفاء بأجرة المثل واقترانه بوقت إبرام العقد، لأن المتعاقدين قد وضعا في عين الاعتبار قيمة العملة ومزايا العين المؤجرة لتقدير البدل بأجرة المثل.
- طالما أن القواعد العامة تسمح بالتدخل التشريعي بشأن تقدير قيمة بدل الإيجار حماية للطرف الضعيف، نقترح أن تبقى حرية تحديد البدل قائمة بالنسبة لإيجار السكن الراقي فقط أو على الأكثر بالنسبة للبنايات الجديدة أو البنايات التي أعيد بناؤها.
- يحبذ على المشرع الجزائري النص على إمكانية التدخل القضائي لزيادة الالتزام في حال انخفاض قيمة العملة النقدية كظرف طارئ، وذلك برفع مقدار بدل الإيجار من جانب المستأجر لاستيعاب كافة الحالات التي قد تشكل إخلالا بالتوازن العقدي.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: النصوص القانونية

1) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، العدد 78.

2) القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائري الصادرة بتاريخ 13 ماي 2007، العدد 31.

ثانيا: الكتب

1) محمد عبد المقصود حسن داود: الضوابط الشرعية والقانونية لاختلاف المؤجر والمستأجر، بدون طبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية مصر، 2000.

2) إبراهيم عبد العزيز داود: عدم التوازن المعرفي في العقود، بدون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية مصر، 2014.

3) جواد كاظم جواد سميسم: التوازن القانوني في العلاقة الإيجارية، الطبعة 1، منشورات زين الحقوقية، بيروت لبنان، 2011.

4) عزت صلاح عبد العزيز محمد: إعادة التوازن العقدي في ظل الأزمة المالية العالمية، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية مصر، 2013.

5) أميرة حسن الرافعي: الإستحالة الطارئة وأثارها على الالتزام التعاقدي، بدون طبعة، المكتب الفني للموسوعات القانونية، الإسكندرية مصر، بدون سنة نشر

6) محمد حسين منصور: شرح العقود المسماة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2010.

7) جعفر محمد جواد الفضلي: الوجيز في عقد الإيجار، بدون طبعة، منشورات زين الحقوقية، بيروت لبنان، 2013.

8) هلال شعوة: الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة له (ق 05/07)، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

9) سمير شيهاني: الوجيز في عقد الإيجار المدني، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، المحمدية الجزائر، 2017.

10) رمضان محمد أبو السعود: شرح أحكام القانون المدني، الطبعة الأولى، العقود المسماة: "البيع، المقايضة، الإيجار، التأمين"، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، لبنان، 2010.

11) أحمد شرف الدين: عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، الطبعة 3، بدون دار نشر، مصر، 2013.

12) سمير عبد السيد تناغو: عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2008.

13) عبد الحميد الشواربي: أحكام عقد الإيجار، بدون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2004.

14) نبيل إبراهيم سعد: العقود المسماة "الإيجار في القانون المدني وفي قوانين إيجار الأماكن"، بدون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2003.

15) محمد حسن قاسم: العقود المسماة، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2013.

16) جميلة دوار: عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري، الطبعة الأولى، دار طليطلة، الجزائر، 2011.

17) محمدي فريدة: محاضرات في عقد الإيجار وفقا للقانون 07-05، ألقيت على طلبة السنة الثالثة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2009/2008.

ثالثا: الرسائل والمذكرات

1) حسن محمد عبد الرحمن يوسف: الاتجاهات الحديثة في عقد الإيجار وانعكاساتها على الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة عين شمس، 2016.

2) عيساوي رجاء: سلطة القاضي في إحداث التوازن العقدي، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2022/2021.

رابعا: المقالات

1) علاق عبد القادر: الإيجار المدني في التشريع الجزائري، المجلد 2، العدد 3، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي افلو، الجزائر، ديسمبر 2018.

2) ربيعة ناصيري: سلطة القاضي في تعديل العقد في القانون المدني الجزائري، المجلد 09، العدد 01، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مستغانم، الجزائر، 2021

خامسا: المواقع الإلكترونية

http://jafbase.fr/docAsie/Irak/code%20civil%20irakien%201951.pdf
http://data.infopro.com.lb/file/Obligations%20and%20Contracts%20Law.pdf

https://sadanykhalifa.com/uploads/Laws/1576751803.pdf
http://www.moj.gov.sy/ar/node/560