

الأستاذ: حمدوني علي

السنة الثالثة ليسانس (حقوق)

التخصص: قانون خاص

المادة: عقود خاصة 01

عنوان المحاضرة: آثار عقد الايجار

الأهداف: نهدف من خلال هذه المحاضرة الى دراسة:

- التزامات المؤجر
- التزامات المستأجر

تمهيد: إنّ الآثار التي تترتب على عقد الايجار هي الالتزامات التي ينشئها هذا العقد، فهو ينشئ التزامات في جانب المؤجر وأخرى في جانب المستأجر.

التزامات المؤجر

تتمثل التزامات المؤجر في:

- الالتزام بتسليم العين المؤجرة.
- الالتزام بالصيانة.
- التزام المؤجر بضمان التعرض.
- التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية.

الالتزام بتسليم العين المؤجرة

يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة الى المستأجر حتى يتمكن الأخير من الانتفاع بها، فهذا هو الهدف الأساسي الذي يسعى اليه المستأجر من وراء ابرامه لعقد الايجار.

أولاً: ما يجب على المؤجر تسليمه

1- على المؤجر أن يُسلم المستأجر العين المؤجرة بنفس القدر المبين في عقد الايجار، بمعنى تسليم القدر المتفق عليه.

2- تسليم ملحقات العين المؤجرة: يمتد التزام التسليم ليشمل ملحقات العين المؤجرة، ويعتبر من الملحقات كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمالها طبقاً لما تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين، فإذا كانت العين المؤجرة منزل، فيعتبر من ملحقاته الواجبة التسليم، مفاتيحه وحديقته والجراجات وأجهزة الماء والكهرباء والغاز والتدفئة والتكييف.

ثانياً: كيفية التسليم

1- التسليم القانوني (الفعلي): ويتكون من عنصرين:

- أن يضع المؤجر العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن الأخير من حيازتها والانتفاع بها دون عائق.
- اعلام المؤجر المستأجر بأنه قد وضع العين المؤجرة تحت تصرفه.

ومتى توافر هذين العنصرين فإن التسليم القانوني يتحقق ولو لم يكن المستأجر قد تسلم العين المؤجرة فعلا.

2-التسليم الحكمي: في هذه الحالة يتم التسليم بمجرد الاتفاق بين المتعاقدين، دون انتقال مادي للحيازة، فيتم الاتفاق على أن العين المؤجرة قد تم تسليمها الى المستأجر، ويحدث ذلك عندما تكون العين المؤجرة في حيازة المستأجر قبل الايجار لسبب آخر غير الايجار، ثم يتم الايجار فيستمر المستأجر حائزا للعين ولكن بصفته مستأجر.

ثالثا: مكان التسليم

طبقا للقواعد العامة فانه إذا اتفق الطرفان على مكان معين يتم فيه التسليم وجب التقيد بهذا المكان، وإذا لم يكن هناك اتفاق تعين الرجوع الى ما يقضي به العرف.

فاذا لم يوجد اتفاق أو عرف وكان الشيء المؤجر شيء معين بالذات كان مكان التسليم هو مكان وجوده وقت العقد، وإذا كان الشيء المؤجر معين بالنوع فيجب تسليمه في موطن المؤجر.

رابعا: زمان التسليم

طبقا للقواعد العامة فانه إذا اتفق الطرفان على ميعاد معين يتم فيه التسليم وجب التقيد بهذا الميعاد، وإذا لم يكن هناك اتفاق تعين الرجوع الى ما يقضي به العرف.

فاذا لم يوجد اتفاق أو عرف فالأصل أن يتم التسليم فور انشاء عقد الايجار.

خامسا: نفقات التسليم

طبقا للقواعد العامة فانه إذا اتفق الطرفان على تحديد من يتحمل نفقات التسليم وجب التقيد بهذا الاتفاق، وإذا لم يكن هناك اتفاق تعين الرجوع الى ما يقضي به العرف.

فاذا لم يوجد اتفاق أو عرف فإن نفقات التسليم يتحملها المؤجر لأنه هو المدين بها، وتشمل هذه النفقات كل ما يلزم لوضع الشيء المؤجر تحت تصرف المستأجر.

سادسا: جزاء الاخلال بالالتزام بالتسليم

إذا أخل المؤجر بالتزامه بالتسليم، فالمستأجر يكون له الخيار بين طلب تنفيذ الالتزام تنفيذ عيني، أو فسخ العقد، أو إنقاص الأجرة، وله أيضا المطالبة بالتعويض في جميع الأحوال.

1-طلب التنفيذ العيني: يكون للمستأجر طلب التنفيذ العيني متى كان ممكنا، ويكون ذلك بإجبار المؤجر على التسليم بحكم قضائي.

2-طلب فسخ العقد: قد لا يلجأ المستأجر الى طلب التنفيذ العيني، أو قد يكون التنفيذ العيني غير ممكن، أو لم يعد هذا التنفيذ مجديا بسبب أن التأخير في التسليم أدى الى فوات الغرض الذي من أجله تم التأجير، ففي هذه الحالة يكون للمستأجر طلب فسخ العقد طبقا للقواعد العامة لنظرية الفسخ.

3-طلب إنقاص الأجرة: لا شك أن الأجرة هي مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة، وقد يحرم المستأجر من الانتفاع بهذه العين نتيجة تأخر المؤجر في تنفيذ التزامه بالتسليم، لهذا يجوز للمستأجر أن يطلب اعفاءه من الأجرة كاملة عن الفترة التي حُرِم فيها من الانتفاع بالشيء المؤجر.

4-طلب التعويض: سواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة فإن له بالإضافة الى ذلك أن يطلب الحكم له بالتعويض عما قد أصابه من ضرر نتيجة اخلال المؤجر بالتزامه.

الالتزام بالصيانة

رأينا فيما تقدم أنه على المؤجر أن يُسلم العين المؤجرة وملحقاتها الى المستأجر في حالة تصلح معها لأداء الغرض المقصود منها، هذا الالتزام لا يقف عند مرحلة التسليم، وإنما هو التزام مستمر دائم طوال مدة الايجار، حيث يلتزم المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة طوال مدة الايجار، بحيث تظل صالحة لأداء الغرض المقصود منها.

أولاً: مضمون الالتزام بالصيانة

التزام المؤجر بالترميمات الضرورية (الإصلاحات الكبرى): إنّ المؤجر يلتزم بكافة الترميمات أو الإصلاحات الضرورية وذلك قبل تسليم العين المؤجرة، كما يلزمه أيضاً القانون بهذه الإصلاحات بعد تسليم العين المؤجرة.

وقد فرق القانون بين نوعين من الترميمات، وهي الترميمات الضرورية (الإصلاحات الكبرى) والترميمات التأجيلية (الإصلاحات الصغرى)، حيث جعل الترميمات الكبرى تكون على عاتق المؤجر أما الترميمات التأجيلية فتكون على عاتق المستأجر.

1- الترميمات الضرورية: هي تلك التي تنقص من العين المؤجرة والتي لولاها لما أبرم المستأجر العقد مثل اصلاح تشققات الجدران ودرج السلم ودورات المياه، الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو بياض، وتعتبر من الترميمات الضرورية أيضاً التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة.

2- الترميمات التأجيلية: وهي ترميمات تتميز ببساطتها وغالباً ما تنشأ الحاجة إليها نتيجة الاستعمال العادي المألوف للعين المؤجرة من قبل المستأجر، مثل اصلاح بلاط الغرف، اصلاح زجاج النوافذ، اصلاح الأبواب والنوافذ وأخشاب الحواجز، ومغاليق الدكاكين... الخ.

ثانياً: جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة

يتمثل في الخيار بين:

1- التنفيذ العيني: إذا لم يقيم المؤجر من تلقاء نفسه بتنفيذ التزامه بالصيانة، كان للمستأجر بعد اذاره أن يلجأ الى القضاء لإجباره على القيام بالإصلاحات الضرورية التي تقع على عاتقه.

2- إنقاص الأجرة: للمستأجر بدلا من المطالبة بالتنفيذ العيني أن يطالب بإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة بسبب ما لحقها من تلف.

3- فسخ عقد الايجار: إذا لم يطلب المستأجر التنفيذ العيني أو إنقاص الأجرة، جاز له طلب فسخ عقد الايجار لعدم قيام المؤجر بالتزامه بإجراء الترميمات التي تقع على عاتقه، وتسري في هذا الشأن القواعد العامة في شأن طلب الفسخ.

4- التعويض: للمستأجر فضلا على المطالبة بالتنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة الحق في مطالبة المؤجر بتعويض عما أصابه من ضرر.

التزام المؤجر بضمان التعرض

يلتزم المؤجر بضمان انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة انتفاعا هادئاً، ولذلك فهو يلتزم بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وملحقاتها، فهو بذلك ضامن لعدم تعرضه الشخصي، بالإضافة أنه يلتزم بدفع التعرض إذا وقع من الغير.

أولاً: ضمان التعرض الشخصي

المؤجر هنا يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بالعين أي تغيير يُخل بهذا الانتفاع، بل يمتد هذا الضمان الى كل تعرض مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أحد أتباع المؤجر.

1-أنواع ضمان التعرض الشخصي: المؤجر هنا يضمن التعرض المادي والتعرض القانوني.

1-1-التعرض المادي: هو القيام بأي عمل مادي يترتب عليه الاخلال بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة دون الاستناد الى حق يدعيه، مثل منع المستأجر من دخول الأرض المؤجرة أو يسد نافذة في العين المؤجرة.

1-2-التعرض القانوني: هو إدعاء المؤجر حقا على العين المؤجرة يحول دون انتفاع المستأجر بها أو ينقص من هذا الانتفاع، مثل أن يقوم المؤجر بتأجير العين المؤجرة وهي غير مملوكة له، ثم يصير بعد ذلك مالكا لها، فيطالب المستأجر برد العين اليه مستندا الى ملكيته، فاذا حدث ذلك كان للمستأجر أن يدفع دعوى المؤجر بضمان تعرضه الشخصي.

2-شروط ضمان التعرض الشخصي

2-1-أن يكون التعرض فعلا: يجب أن يقع من المؤجر تعرض بالفعل، فلا يكفي مجرد الخشية من وقوع التعرض.

2-2-وقوع التعرض أثناء مدة الايجار: يجب أن يقع التعرض أثناء سريان مدة الايجار.

2-3-أن يكون من شأن التعرض الاخلال بحق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة: يتحقق التعرض هنا إذا ترتب عليه حرمان المستأجر من الانتفاع كلية بالعين المؤجرة أو الانتقاص من هذا الانتفاع.

3-الجزاء المترتب على التعرض الشخصي

3-1-المطالبة بالتنفيذ العيني: المطالبة بوقف التعرض أيا كانت الصورة التي اتخذها هذا التعرض، مثل المطالبة بوقف الأعمال التي يقوم بها المؤجر أو إزالة ما تم من منشآت مخالفة.

3-2-المطالبة بإنقاص الأجرة بنسبة ما نقص من انتفاع بالعين المؤجرة نتيجة تعرض المؤجر.

3-3-المطالبة بفسخ عقد الايجار طبقا للقواعد العامة لنظرية الفسخ.

ثانيا: ضمان التعرض الصادر من الغير

يضمن أيضا المؤجر الأفعال الصادرة من الغير ويكون مسؤولا عن الصدد عنها، وإذا كان المؤجر ضامنا لتعرضه الشخصي ماديا كان أو معنويا، فانه في ضمانه لتعرض الغير لا يضمن سوى التعرض القانوني الصادر من هذا الغير، أما التعرض المادي الصادر من الغير فلا يضمنه.

والتعرض القانوني الصادر من الغير هو أن يقوم الغير بادعاء حق على العين المؤجرة مثل إدعاء ملكية العين المؤجرة أو ملكية أي حق آخر متفرع عن حق الملكية، أما التعرض المادي هو قيام الغير بأفعال مادية تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة مثل قيام الغير بالاستلاء على العين المؤجرة وبناء فيها منشآت.

1-شروط ضمان التعرض الصادر من الغير

- أن يكون التعرض صادر من الغير.
- أن يكون التعرض قانوني أي مبني على سبب قانوني، مثل ادعاء الغير أنه هو مالك العين المؤجرة.

- أن يقع التعرض فعلا فلا تكفي مجرد الخشية من وقوع التعرض أو مجرد التهديد أو الوعد بالتعرض.

2- أثر التعرض الصادر من الغير

إذا توافرت شروط التعرض يكون المؤجر ضامنا لهذا التعرض، فيجب أن ينفذ التزامه بتنفيذ عيني بدفع التعرض أو ازالته (التنفيذ العيني)، أما إذا عجز في دفع التعرض ونجح المعارض (الغير) في اثبات ما يدعيه وجب على المؤجر أن ينفذ التزامه بالضمان إما بإنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى (ضمان الاستحقاق).

2-1- التنفيذ العيني: هو دفع التعرض الصادر من الغير وازالته، ولا يكون هذا الدفع إلا بعد اخطار المستأجر المؤجر بالتعرض.

أ- اخطار المؤجر بالتعرض: إذا وقع التعرض من الغير وجب على المستأجر أن يبادر الى اخطار المؤجر بوقوعه.

ب- ضمان التعرض: متى قام المستأجر بإخطار المؤجر بالتعرض الواقع من الغير كان على المؤجر دفع التعرض ويكون الدفع هنا في صورة:

❖ **رفع دعوى حيازة:** إذا تعرض في صورة أعمال مادية (مثل تقديم مستندات ملكية) يستند فيها المعارض على حق يدعيه، فيرفع المؤجر دعاوى الحيازة (لحيازة الشيء المؤجر) لدفع هذا التعرض.

❖ **التدخل في دعوى الاستحقاق:** إذا حدث التعرض في صورة دعوى استحقاق رفعها الغير على المستأجر يطالب بها بحق، كان على المؤجر أن يتدخل في هذه الدعوى ليدفع ادعاء المعارض (الغير)، في هذه الحالة يجب على المؤجر أن ينجح في أن يدفع التعرض للمستأجر والّا أصبح ملزما بضمان الاستحقاق.

2-2- ضمان الاستحقاق: إذا لم ينجح المؤجر في دفع التعرض الصادر من الغير، وحكم لهذا الأخير بما ادعى به كان المؤجر ملتزما بضمان الاستحقاق.

وضمان الاستحقاق في هذه الحالة يكون في صورة:

❖ **طلب فسخ عقد الإيجار** من طرف المستأجر إذا كان قد حُرِم من الانتفاع بالعين المؤجرة أو إختل انتفاعه بها اختلال جسيم.

❖ **طلب إنقاص الأجرة** في حدود ما نقص من منفعة العين المؤجرة.

❖ **طلب التعويض** إذا كان له مقتضى طبقا للقواعد العامة لتقدير التعويض.

ضمان العيوب الخفية

يضمن المؤجر ما يكون في العين المؤجرة من عيوب خفية تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو تنقص من هذا الانتفاع انتقاص كبير.

أولاً: المقصود بالعيوب الخفية: يقصد بالعيوب الخفية بأنه هو ذلك الآفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة، فلكي نكون بصدد عيب يجب أن تلحق الشيء المؤجر آفة لا توجد عادة في مثله، مثل وجود عيب في بناء جدران الشقة يترتب عليه أن كل ما يُقال فيها يُسمع في الشقة المجاورة، أو وجود عيب في بناء هذه الجدران أدى الى دخول مياه الأمطار الى الشقة فأتلفت منقولات المستأجر.

ثانيا: شروط العيب الخفي

1-أن يكون العيب مؤثر: هو ذلك العيب الذي يحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة على النحو المقصود من عقد الايجار، أو الذي ينقص من هذا الانتفاع نقص كبير.

2-أن يكون العيب خفي: أي غير ظاهر للمستأجر وقت التسليم، فإذا كان ظاهر ولم يعترض المستأجر على وجوده، فإنه يكون قد أسقط حقه في الضمان.

3-أن يكون المستأجر غير عالم بالعيب وقت التعاقد

ثالثا: آثار العيب الخفي

إذا ما توافرت في العيب الشروط السابق بيانها كان للمستأجر الخيار بين طلب التنفيذ العيني (اصلاح العيب أو تقديم شيء مماثل للشيء المؤجر) أو إنقاص الأجرة أو الفسخ، هذا بالإضافة الى طلب التعويض إذا كان له مقتضى.

التزامات المستأجر

تتمثل في:

- الالتزام بدفع الأجرة.
- التزامات تقع على عاتق المستأجر تتعلق بالعين المؤجرة أثناء مدة الايجار.
- الالتزام برد العين المؤجرة.

أولا: الالتزام بدفع الأجرة

1-زمان الوفاء بالأجرة

يلتزم المستأجر بدفع الأجرة في الميعاد المتفق عليه، فإذا لم يوجد اتفاق بشأن زمن دفع الأجرة فيتبع عرف الجهة.

فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف، يتعين دفع الأجرة عند نهاية مدة الانتفاع.

2-مكان الوفاء بالأجرة

يلتزم المستأجر بدفع الأجرة في المكان المتفق عليه، فإذا لم يوجد اتفاق بشأن مكان الوفاء فيتبع عرف الجهة.

فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بذلك، يحدد مكان الوفاء بالأجرة في موطن المستأجر.

3-جزاء الاخلال بالتزام بدفع الأجرة

إذا لم يتم المستأجر بتنفيذ التزامه بدفع الأجرة، يكون للمؤجر:

3-1-المطالبة بالتنفيذ العيني: يكون للمؤجر أن يطالب بالتنفيذ العيني لدين الأجرة، وذلك بالتنفيذ جبرا على أموال المستأجر سواء ما وجد منها بالعين المؤجرة، أو غير ذلك من أمواله الأخرى، وبيعها في المزاد العلني واستفاء حقه من ثمن بيعها.

3-2-طلب فسخ عقد الايجار: يخضع طلب الفسخ للسلطة التقديرية للقاضي، حيث يعمل به إذا كان له مقتضى ولا يعمل به إذا لم يكن له مقتضى.

3-3-المطالبة بالتعويض: سواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو طلب الفسخ، فإنه يحق له أن يطالب المستأجر بالتعويض عما سببه له من أضرار نتيجة عدم وفائه بالأجرة.

4-ضمانات الوفاء بالأجرة

كفل القانون للمؤجر عدة ضمانات تمكنه من استيفاء الأجرة المستحقة له، وهذه الضمانات:

4-1-امتياز المؤجر: يكون للمؤجر حق امتياز (حق الأولوية) على المنقولات المملوكة للمستأجر أو زوجه والموجودة في العين المؤجرة، والتي تكون قابلة للحجز.

4-2-حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة: يستطيع المؤجر بمقتضى هذا الضمان أن يحبس منقولات المستأجر الموجودة في العين المؤجرة الى غاية استيفاء حقه في الأجرة.

4-3-حق المؤجر في توقيع الحجز التحفظي على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة طبقا لإجراءات الحجز التحفظي.

ثانيا: الالتزامات المتعلقة بالعين المؤجرة أثناء مدة الايجار

يقع على عاتق المستأجر جملة من الالتزامات تتعلق بالعين المؤجرة طوال مدة الايجار، وتتمثل هذه الالتزامات في:

- التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له.
- التزام المستأجر بعدم احداث تغييرات في العين المؤجرة.
- التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة.

1-التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له

1-1-مضمون الالتزام: على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة في حدود الغرض المتفق عليه في العقد أو في حدود الغرض الذي أعدت له، بحيث يلتزم:

أ-باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه أو بحسب ما أعدت له: فإذا اتفق صراحة على أن يستعمل المستأجر العين استعمالا معيناً فيجب عليه أن يتقيد بهذا الاستعمال، ولا يجوز له استعمال العين في غرض آخر، فإذا ذكر في العقد أن التأجير بقصد السكن، فلا يجوز للمستأجر أن يغير هذا الاستعمال دون إذن المؤجر، فلا يجوز أن يفتح في العين محل تجاري أو مدرسة مثلاً.

ب-عدم إساءة استعمال العين المؤجرة: يلتزم في استعماله للعين المؤجرة بما يبذله الرجل العادي من العناية بالأشياء المملوكة له، بحيث لا يتجاوز في استعمالها الحدود المألوفة التي تتسم بالإفراط وسوء الاستعمال، مثلاً إذا كان الشيء المؤجر منزل سكني في حي هادئ، فلا يجوز للمستأجر أن يحدث فيه من الضوضاء ما يجاوز المألوف، أو أن يأتي في هذا السكن أعمالاً أو لقاءات غير مشروعة أو مشبوهة.

1-2-جزاء الاخلال بهذا الالتزام

إذا أخل المستأجر بالتزامه باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له أو أساء اليها، جاز للمؤجر طبقاً للقواعد العامة:

أ-طلب التنفيذ العيني: إلزام المستأجر بالامتناع عن استعمال العين في غير ما أعدت له أو منعه من استعمالها استعمال غير مألوف.

ب-طلب فسخ عقد الايجار: يحق للمؤجر في هذه الحالة فسخ عقد الايجار طبقاً للقواعد العامة لنظرية الفسخ.

ج-طلب التعويض: سواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ، فإن له في الحالتين أن يطلب التعويض عما لحقه من ضرر نتيجة اخلال المستأجر بالتزامه.

2-التزام المستأجر بعدم احداث تغييرات في العين المؤجرة

2-1-مضمون الالتزام

يقصد بالتغييرات في هذا الصدد التغيير المادي في ذات العين المؤجرة أو في ملحقاتها، حيث يلتزم المستأجر بمقتضى هذا الالتزام ألا يحدث تغيير ضار بالعين المؤجرة أو بملحقاتها، بدون اذن المؤجر.

والمستأجر لا يقوم بالتغييرات التي يترتب عليها ضرر، أما التغييرات التي لا تضر بالمؤجر يجوز للمستأجر القيام بها، مثل وضع حاجز خشبي في غرفة ليقسمها الى غرفتين، اقفال شرفة بالزجاج أو الالمنيوم، تغيير باب المحل وجعله حديدا بدل الخشب.

ومثل هذه التغييرات لا تعتبر ضارة لا بالمؤجر ولا بالعين المؤجرة ذاتها، وبالتالي يكون للمستأجر القيام بها دون اذن من المؤجر، بشرط أن يعيد العين الى ما كانت عليه عند نهاية الايجار اذا ما طلبه المؤجر بذلك.

2-2-جزاء الاخلال بالالتزام

يجوز للمؤجر الخيار بين:

أ-**التنفيذ العيني:** إزالة التغيير الذي أجراه المستأجر وإعادة العين الى ما كانت عليه.

ب-**المطالبة بفسخ عقد الايجار**

ج-**المطالبة بالتعويض** عما لحقه من ضرر جراء ما قام المستأجر به من تغيير في العين المؤجرة.

3-الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة

على المستأجر أن يحافظ على العين المؤجرة وأن يبذل من العناية ما يبذله الرجل العادي، حيث يقوم ب:

3-1-اخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله في أقرب وقت ممكن، أي اخطاره بجميع الأعمال التي تستوجب تدخله كإصلاحات مستعجلة أو اكتشاف عيوب غير متوقعة، أو اخطاره باعتداءات على حقوق متعلقة بالعين المؤجرة، أو بأضرار يحدثها شخص ثالث، وفي حالة عدم اخطاره يكون هو المسؤول المدني عنها.

3-2-قيام المستأجر بالترميمات التأجيلية أو ما يسمى بالإصلاحات الصغرى.

3-3-تحمل المستأجر مسؤولية هلاك الشيء المؤجر أو تلفه.

3-4-تحمل المستأجر مسؤولية حريق العين المؤجرة: فالمستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه.

ثالثا: الالتزام برد العين المؤجرة عند انتهاء الايجار

أنّ الايجار عقد مؤقت بحسب طبيعته، ولذلك يجب على المستأجر أن يرّد العين المؤجرة الى المؤجر عند انتهاء مدة الايجار، والتزام المستأجر برد العين المؤجرة يُعد من مقتضيات عقد الايجار الأساسية، لذا لا يمكن الاتفاق على اعفاء المستأجر من هذا الالتزام.