

## التوازن في العلاقات الإيجارية

( طبقا للمرسوم التشريعي 03/93. (1) ونموذج عقد الإيجار )

محاضرة الدكتور: محمدي فريدة

أستاذة محاضرة كلية الحقوق

جامعة الجزائر

### تمهيد :

لقد جاء المرسوم التشريعي رقم 03/93 في إطار تشجيع الاستثمار في مجال الترقية العقارية عموما و الإيجار بصفة خاصة ، إذ ما ينطوي عليه القانون المدني من الحق في البقاء جعل في أغلب الحالات الإيجار قيد أبدي على ملكية الأشخاص لعقاراتهم لذا أصبحوا يحجمون على التأجير .

ولكن إذا كانت هذه التعديلات قد أملت لها ظروف اقتصادية معينة فلا بد أيضا مراعاة الظروف الاجتماعية ، فمؤدج عقد الإيجار الحالي (2) يعد بمثابة عقد إذعان دعمه المشرع ، بينما من المفروض أن يتدخل المشرع بالإلزام ببعض شروط التعاقد الهادفة لتوقي آثار الشروط التعسفية وليس تدعيمها كما هي عليه الحال .

فإذا كانت أزمة السكن هي التي دفعت إلى تشجيع الاستثمار فما ضرورة هذا الاستثمار إذا كان يزيد الأزمة تفاقم بحيث النصوص الحالية تجعل المستأجر في مركز ضعيف في مواجهة المؤجر ، فالأمر يستدعي حماية المستأجر في علاقته مع المؤجر وهذه الحماية لا تكون بالقدر الذي كانت عليه في ظل القانون المدني ، ولكن يجب أن تقرر لتحقيق نوعا من التوازن بين مصالح المؤجر ومصالح

المستأجر، مع الملاحظة أن أساس عدم التوازن في العلاقات الإيجارية يرجع بالدرجة الأولى إلى سوء تطبيق<sup>(3)</sup> المرسوم التشريعي 03/93 .

فالمفروض أن المادة 20 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 جاءت في إطار الترقية العقارية وتطبق في المجال الذي حدده المرسوم ذاته في مادته 2 التي تنص على أن : " يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة . يمكن أن تكون الأملاك المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري " .

بينما نلاحظ أنه يطبق على جميع عقود الإيجار سواء كانت خاصة بالترقية العقارية المحددة في المادة 2 المذكورة أعلاه أي البنائيات التي أنجزت أو جددت من أجل إيجارها وكذلك الإيجارات المتعلقة بالبنائيات القديمة بشرط أن يكون الإيجار قد أبرم في وقت لاحق لصدور هذا المرسوم .

وهذا المرسوم خاص بالترقية العقارية بينما عقود الإيجار تخضع للقانون المدني وباعتبار هذا المرسوم نص خاص فالمفروض أنه يقيد النص العام بينما نلاحظ أن المادة 20 تقضي بعدم تطبيق بعض نصوص القانون المدني على جميع الإيجارات اللاحقة لصدور المرسوم وأمر مثل هذا يتطلب إصدار قانون يعدل القانون المدني . لكن هذا التغيير في السياسة التشريعية يشجع الاستثمار في مجال الإيجار ويقدم تسهيلات للمؤجر وذلك بإلغاء الامتداد القانوني لعقد الإيجار وعدم تطبيق النصوص المتعلقة بإعادة النظر في الأجرة مما يجعل المستأجر تحت رحمة المؤجر ، ويجعل العقد النموذجي شبه عقد إذعان لا يملك المستأجر أمام أزمة السكن إلا تقبله وذلك دون الحماية المقررة في عقود الإذعان ، بحيث يظل المستأجر تحت رحمة المستأجر ويجعله يشعر بعدم الاستقرار .

وقد جعل المشرع المادة 20 من المرسوم 03/93 تطبق على جميع الإجراءات التي أبرمت بعد صدور المرسوم.

فإذا كان من اليسير تفهم عدم السماح في المنازعة في الأجرة وعدم جواز التمسك بالحق في البقاء وعدم ضرورة التنبيه بالإخلاء في أيجار السكنات التي أنجزت أو جددت بعد صدور المرسوم 03/93 وهذا وفقا للتطبيق الصحيح له، فإنه من الصعب تقبل مثل هذه الشروط في الإجراءات المتعلقة بالبنائيات القديمة ولو كان الإيجار لاحق لصدور المرسوم ، لذلك يجب عموما حماية المستأجر من الشروط التعسفية الموجودة في نموذج عقد الإيجار عموما ، وخاصة إذا كان المؤجر محترف ، فيجب إخضاع هذه الشروط لمراقبة القاضي، ويجب أيضا البحث عن أحكام خاصة تحقق التوازن العقدي وتحل أزمة السكن نوعا ما ، فهي أحكام تفرضها ضرورة اجتماعية مع مراعاة عدم الإضرار بالمؤجر حتى لا نعود للأحكام السابقة مما يجعل هذا الأخير يحجم عن التعاقد.

وأتعرض في هذه المداخلة إلى حماية المتعاقد من الشروط التعسفية المقررة في نموذج عقد الإيجار ( أولا ) ثم إلى ضرورة وضع أحكام تحقق التوازن العقدي (ثانيا)

**أولا : حماية المتعاقد من بعض الأحكام المدرجة في نموذج عقد الإيجار**

**1 - عدم إعمال الفسخ الاتفاقي :**

تنص المادة 9 من نموذج عقد الإيجار على ما يلي : " **يحتفظ المؤجر بحق**

**فسخ هذا العقد بسبب ما يلي :**

- عدم دفع..... سهر من الإيجار،

- عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر،

- عدم احترام المستأجر أي التزام فرضه عليه العقد ،

- أسباب فسخ أخرى يحتمل أن تتفق الطرفان عليها " .

يبدو من النص العربي (4) أن الفسخ المقرر هو فسخ اتفاقي فليس القاضي هو الذي يحكم به، وأرى أنه في الحالات المذكورة في المادة 9 أعلاه بالذات يجب تحديد مهل الإعذار إلا إذا لم تكن أي جدوى منه، فإعطاء مهلة للمستأجر وتكليفه بالوفاء وتحديد هذه المهلة أمور ضرورية لأن الأمر هنا متعلق بحق السكن وبواقع اجتماعي معين لا بد من حمايته.

كما أقترح أن يتم هذا الفسخ بحكم قضائي لأنه عملاً بالمادة 9 فسلطة القاضي التقديرية في الحكم بالفسخ تختفي ويقتصر دوره على تقدير وقوع الفسخ في حالة النزاع فإذا تحققت أحد الشروط المذكورة في المادة 9 ليس للقاضي أمام تمسك المؤجر بالفسخ قبول التنفيذ المتأخر من المدين أو منحه مهلة للوفاء بالتزامه فيجب حماية للمستأجر عدم إعمال الفسخ الاتفاقي بل أن يجب يخضع لمراقبة القاضي ذلك لأن عدم الوفاء بالأجرة قد يكون نتيجة ظرف استثنائي كتوقفه مؤقتاً بسبب المرض مما يجعل ضرورة منحه مهلة للوفاء إلى جانب السماح له بتوقي الفسخ إذا دفع الأجرة قبل صدور الحكم النهائي كما أن عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر كتكاليف الملكية المشتركة مثلاً قد لا تكون من الدرجة الحساسة التي يطالب الفسخ بمقتضاها كل هذا يتطلب مراقبة قضائية صارمة حتى لا يتعسف المؤجر في استعمال حقوقه وهي كلها طرق تسمح له بإنهاء العلاقة الإيجارية وقتما شاء.

## (2) - عدم جواز إعفاء المؤجر من التزامه :

(4) : النص الفرنسي للمادة 9 يؤكد بوضوح أن الفسخ المنصوص عليه في هذه المادة هو فسخ غير قضائي بحيث جاء فيها: Le bailleur se réserve le droit de prononcer la résiliation du présent contrat

تنص المادة 490 على ما يلي : " يبطل كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التحديد من الضمان بسبب التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد أخفى عن عُش سبب هذا الضمان " . وعلى كل تعتبر هذه المادة تطبيقاً للمبادئ العامة التي تجعل الاتفاق على تعديل أحكام الضمان باطلاً في جميع الحالات التي تعتمد فيها المدين إخفاء سبب الضمان غشاً .

وإذا كانت هذه المادة لا تتعرض إلى الالتزام بالصيانة فإن هذا الالتزام يختلط بالالتزام بضمان العيب الخفي إذا كان اكتشاف العيب لاحقاً للتسليم .  
فإذا كان الإعفاء من الالتزام مقبولاً في ظل القانون المدني الذي كان يحقق حماية للمستأجر وكان لهذا الأخير الحق في البقاء فيمكنه التحمل بالالتزامات الخاصة بالصيانة والعيب الخفي، فبعد المرسوم 03/93 يجب أن يقترن موافقة المستأجر على وجود العيب في العين والذي ينقص من الانتفاع بها أو الموافقة على عدم التزام المؤجر بالصيانة والتي تعد امتداداً للالتزام المؤجر بتسليم العين صالحة للانتفاع بإنقاص في الأجرة .

### (3) - الإبقاء على المنازعة في الأجرة بالنسبة للبنائيات القديمة :

لقد بنيت المادة 20 من المرسوم 03/93 المواد التي لا تطبق على الإجراءات المبرمة بعد صدور المرسوم المذكور .  
فقد كرس المشرع في المرسوم المذكور أعلاه مبدأ حرية التعاقد للأطراف المتعاقدة حرة في التعاقد وحررة في تحديد مبلغ الإيجار وإذا تم الاتفاق عليه فلا يمكن المنازعة فيه ولكن إذا نظرنا من الناحية القانونية إلى مبدأ حرية التعاقد فهو مبدأ يقتضي التكافؤ بين المتعاقدين وفي القواعد العامة المشرع يحمي المتعاقد الضعيف .

وفي ظل أزمة السكن التي تعرفها الجزائر يعتبر المستأجر هو الطرف الضعيف ويعتبر نموذج عقد الإيجار بمثابة عقد إذعان فعلى المشرع مراقبة الأجرة المبالغ فيها مراعاة للواقع الاجتماعي وتفاقم أزمة السكن<sup>(5)</sup>.

وأقترح في هذا الصدد أن تبقى حرية تحديد الأجرة قائمة بالنسبة للسكن الراقى فقط أو على الأكثر بالنسبة للبنائيات الجديدة والبنائيات التي أعيد بنائها وهذا تماشيا مع إرادة المشرع إذ المرسوم 03/93 جاء خاصا بهذه البنائيات فقط وفقا للمادة 2 منه، والقول بغير هذا يؤدي إلى عدم تحقيق العدالة بين المؤجرين أنفسهم وذلك بالنسبة للذين أبرموا عقود إيجار في تاريخ مقارب لصدور المرسوم 03/93 أو جددت بعده، ولو أن البعض سيعللون هذا بأن الأمر يتعلق بتطبيق القانون بأثر فوري ولكن المفروض أن العقود الجارية تخضع للقانون الجديد إذا كانت المسألة تنظم بقواعد أمرية.

فالمنازعة في الأجرة وفقا للمادة 471 مدني فرضت على المؤجر فهي ليست نتيجة اتفاق أو نص قانوني مكمل.

وأقترح أن يظل للمستأجر الحق في مراجعة الأجرة - وتطبق عليه المادة 471 مدني و ما بعدها - بالنسبة للبنائيات القديمة التي لم تجدد بعد المرسوم 03/93 .

#### **4- ضرورة تحديد المشرع لشروط مراجعة الأجرة :**

وألحظ بأن المشرع قد بالغ في حماية المؤجر في المادة 3/3 من نموذج عقد الإيجار إذ نصت على ما يلي : " **تعيين شروط مراجعة ثمن الإيجار وكيفيات ذلك إذا اقتضى الأمر** " .

فلقد أطلق المشرع - بمقتضى هذه المادة - حرية المتعاقدين في تحديد شروط مراجعة الأجرة ، وهذا يعد إطلاقا للمؤجر في فرض شروط المراجعة، فمثلا

<sup>(5)</sup> : والملاحظ أن القانون الفرنسي رغم عدم حدة مشكل السكن هناك فإنه وضع مقاييس لتحديد الأجرة

بإمكانه إدراج شرط يقضي بمراجعة الأجرة كل 6 أشهر ، وهذا أمر يجعل عقد الإيجار برتمته مهددا بالفسخ وفقا لإرادة المؤجر ، إذ ما عليه في هذه الحالة إلا رفع الأجرة بصفة مبالغاة ترهق المستأجر مادام هذا الأخير لا يمكنه المنازعة فيها .  
وأقترح أن يحدد المشرع مدة معينة تبدأ من يوم العقد لا يمكن خلالها مراجعة الأجرة بالاتفاق وذلك لتوفير الاستقرار في العلاقات الإيجارية ، أن تكون مدة سنتين مثلا .

ويجب عموما أن تكون مراجعة الأجرة قائمة على أسس معقولة كقيام المؤجر بإصلاحات في العين المؤجرة أو قيامه بتطوير وتحسين الأجزاء المشتركة بوضع مصعد مثلا أو قيامه بالزيادة في الرفاهية في السكنات ( confort ) فتصبح في هذه الحالة الأجرة لا تتناسب مع المنفعة الجديدة لذا تجوز المطالبة بمراجعة الأجرة حتى تصبح متناسبة مع المنفعة ولا يضار أي من المتعاقدين .

## 5 - تحديد الدفع المسبق للأجرة :

يجب تحديد الدفع المسبق للأجرة خاصة وأن المادة 500 مدني والتي بقيت مطبقة بعد صدور المرسوم 03/93 لم تعد تتماشى مع الظروف الاجتماعية ولا تتناسب مع ارتفاع قيمة الأجرة .  
فتحديد الدفع المسبق للأجرة لمدة ستة أشهر على الأكثر أصبح أمرا ضروريا حتى لا يرهق المستأجر علما بأن عقد الإيجار ليس من العقود التي تحقق الربح للمستثمر بسرعة و في آجال قصيرة إذ ربح المؤجر يتحقق على المدى الطويل ، وضمنانا لحقوقه يمكنه اشتراط تدعيم عقد الإيجار بتأمينات شخصية أو عينية يقدمها المستأجر هذا لتيسير الأمر على المستأجر دون الإخلال بحقوق المؤجر وكل هذا تحقيقا للتوازن بين المصلحتين .

## (6) - ضمان حرمة المسكن :

إن إلزام المؤجر بعدم التعرض للمستأجر تعرضا ماديا في الانتفاع بالعين المؤجرة - كدخوله مثلا العين بدون إذن المستأجر- يعد في الوقت نفسه حماية لحرمة المسكن .

ويلاحظ أن المادة 4/6 من نموذج عقد الإيجار تنص على ما يلي :

" يلتزم المستأجر بما يأتي :

....."

- السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن المؤجرة العقارية نفسها وكذلك الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات والأجهزة المؤجرة على حالتها،

....."

فلقد سمح المشرع للمؤجر القيام بأعمال التحسين أثناء سريان مدة الإيجار وهذا يشكل تعرضا للمستأجر ينقص من انتفاعه بالعين المؤجرة ، وكان يجب على المشرع ألا يسمح للمؤجر القيام بأي عمل في العين المؤجرة ما لم يكن ضروري ومستعجل.

### ثانيا : ضرورة وضع أحكام تضمن نوع من الاستقرار للمستأجر

لا يمكن في الوضع الحالي و تفاقم أزمة السكن إلغاء الحق في البقاء دون المرور بمرحلة انتقالية تضمن الاستقرار في السكن مع ضمان حق المؤجر في استرجاع العين المؤجرة ليسكنها أو ليتصرف فيها . وتحقيقا للتوازن العقدي وحفاظا على استقرار المستأجر أرى أنه من الضروري انتقاليا أن :

1 - يضع المشرع حدا أدنى لمدة الإيجار لا يمكن المؤجر فرض مدة أدنى منها على المستأجر .



2 - الضمان للمستأجر حق تجديد الإيجار.

3 - ضرورة الإبقاء على التنبيه بالإخلاء .

وفيما يلي بسأعالج هذه النقاط..

### 1) - ضرورة وضع حد أدنى لمدة الإيجار:

كان الامتداد القانوني لعقد الإيجار يحمي المستأجر على حساب المؤجر دون مراعاة مضمون العقد ذاته وهذا الحل فرضه الحرص على استقرار المجتمع في ظل أزمة السكن وهذا الحل التشريعي أخذت به معظم التشريعات الحديثة في مختلف الدول إلا أنه يلاحظ أن هذا الحل بدأ في التراجع وذلك بإلغاء الحق في البقاء وإعطاء العقد مفهومه الأصلي والأخذ بعين الاعتبار حرية الأطراف في تحديد شروط وأثار العقد.

ولكن هذا التطور التشريعي إذا أخذنا به أسوة البلدان الأخرى تشجيعا للاستثمار في هذا المجال بتقديم تيسيرات أو تسهيلات للمؤجر بإلغاء الامتداد القانوني لعقد الإيجار هو الحل السليم علما بتفاقم أزمة السكن في بلادنا؟

فهذا الحل يجعل المستأجر تحت رحمة المؤجر ويجعله يشعر بعدم الاستقرار والاطمئنان وذلك بجعل مدة الإيجار لسنة أو أقل من سنة.

لذا فمن الضروري تحديد مدة الإيجار بثلاث سنوات على الأقل وذلك قصد إعطاء المستأجر فرصة البحث على السكن ومدة ثلاث سنوات لا تعتبر مدة طويلة ولا ترهق المؤجر كما أنها لا تضر به بل بالعكس هي مدة تسمح بتوطيد العلاقة بينها مما يجعل إمكانية تجديد الإيجار محتملة إذا أراد المؤجر إبقاء العين مؤجرة كما أن هذا الحل يدفع المستأجر إلى احترام عقد الإيجار رغبة وسعياً منه في الاستمرار في الإيجار.

هذا وألاحظ أن مدة ثلاث سنوات هذه تعتبر مدة قصيرة بالمقارنة بحق البقاء الذي كان ممنوحا للمستأجر من قبل وهذا حتى لا نقع في نفس الخطأ الذي وقع فيه القانون الفرنسي سنة 1982 بإلغائه حق البقاء فاضطر فيما بعد في سنة 1986 لوضع حد أدنى لمدة الايجار

وكننت أود أن أقترح مدة أطول خمس سنوات نظرا للظروف الاجتماعية وأزمة السكن التي تعرفها بلادنا إلا أنه إذا كان العقار.

هذا ويمكن تقليص مدة الإيجار استثناء لوجود ظروف أو عائلية من المحتل أن تجبر المؤجر على استرجاع العقار المؤجر كما في حالة الإيجارات التي يبرمها أشخاص معينين نقلوا إلى مدينة أخرى للعمل أو بلد آخر كرجال السلك الدبلوماسي دون تحديد مدة النقل فلهؤلاء الحق في اشتراط تقليص مدة الإيجار ولكن يجب ألا تقل هذه المدة عن سنة في كل الأحوال. ويجب اشتراط ذلك صراحة في العقد.

ويجب على المؤجر أن يخطر المستأجر برغبته في ذلك بمدة ثلاثة أشهر على الأقل قبل انتهاء مدة الإيجار فإذا لم يكن المؤجر في حاجة إلى العين المؤجرة اعتبر أن الإيجار أبرم لمدة ثلاث سنوات.

كما يمكن المستأجر في حالة عدم تحقق الظرف المحتمل ولكن الاحتمال يكون لازال قائما المطالبة بتحديد الإيجار لمدة سنة أخرى فقط.

ويبدو أن هذا الحل بتحديد مدة الإيجار بثلاث سنوات حل وسط بين قانون 1975 الذي كان يسمح بتجديد مدة الإيجار بصفة غير متناهية وبين إلغاء حق البقاء في المرسوم التشريعي 03/93 ولا بد من هذه المرحلة الانتقالية حتى يتم إدراك الأشخاص وخاصة المستأجرين الوضع الجديد والتعود عليه هذا من جهة ومن جهة أخرى فهذه المرحلة الانتقالية حتمية لأن أزمة السكن مازالت قائمة.

فلا يمكن أن نشجع الاستثمار في مجال الإيجار على حساب استقرار العائلات التي هي الخلايا الأساسية للمجتمع فلا بد من وضع توازن يحقق المصلحتان في آن واحد

(مصلحة المؤجر ومصصلحة المستأجر) وذلك بوضع حد أدنى لمدة الإيجار يتمكن فيها المستأجر من البحث على سكن آخر إلى جانب أن إلغاء الحق في البقاء لا يعني أن عقد الإيجار أصبح يخص المؤجر والمستأجر فقط بل هذا الحق ينتقل بعد وفاته إلى فروع وأصوله القائمين معه ولكن يتم هذا الانتقال وفقا لشروط العقد، فالإيجار لا ينتهي بوفاة المستأجر بل بانتهاء المدة المحددة له في العقد على ألا تقل هذه المدة عن ثلاث سنوات وفقا لما اقترحه أعلاه.

## (2) - ضمان حق تجديد مدة الإيجار :

اقترح عدم إطلاق إرادة المؤجر في تجديد مدة الإيجار منعدم تجديده بل أرى بأنه يجب تحديدها وتقييدها على الأقل في خلال المرحلة الحالية كمرحلة انتقالية إذ لازال الجزائريون يعانون معاناة كبيرة من أزمة السكن ، ويعتبر في هذا الظرف المؤجر متعسفا إذا رفض تجديد الإيجار بدون مبرر قوي ، لا يمكنه رفض التجديد إلا إذا كان سيستعمل العين المؤجرة لحاجته الشخصية أو لحاجة عائلته أما إذا رفض التجديد قصد تأجير العين لشخص آخر وبذات الأجرة التي كان يدفعها المستأجر فهذا يعد تعسفا.

ويستطيع المؤجر رفض التجديد إذا كان يريد بيع العين ولا يعتبر هذا تعسفا على أنه في هذه الحالة يجب على المشرع أن يضمن للمستأجر حقه في الشفعة سواء أكان المؤجر شخص معنوي أو شخص طبيعي على خلاف المادة 23 من المرسوم التشريعي 93-03 التي تمنح استعمال رخصة الشفعة للمستأجر إذا كان المؤجر شخص معنوي فقط، ولا أرى أي أساس لذلك، فالمفروض أنه تمنح رخصة الشفعة للمستأجر وفقا للقواعد العامة سواء في ذلك كان المؤجر شخص معنوي أم كان شخص طبيعي.

ولممارسة حق الشفعة اقترح أن ترفع مهلة الشهرين إلى ستة أشهر تبدأ من يوم العلم بالبيع وذلك حتى يتمكن المستأجر أو من له الحق في استعمال رخصة الشفعة أن يتخذ الاحتياطات اللازمة للحصول على قروض من البنوك ، خاصة وأن هذا أصبح ممكنا في إطار السياسة الجديدة لمؤسستا المالية.

### (3) - ضرورة الإبقاء على الإنذار بالإخلاء :

الإنذار بالإخلاء هو عمل قانوني صادر من طرف واحد يبدي فيه المؤجر رغبته في إنهاء عقد الإيجار. ولم يشترط المشرع أن يتم في شكل خاص فقد يتم على يد محضر قضائي وقد يكون برسالة مضمنة أو برسالة عادية.

وبصرف النظر عن الطريقة التي يتم بها يجب أن يشتمل الإنذار في كل الأحوال على اسم المرسل وعنوانه وصفته (مؤجر) واسم المرسل إليه وعنوانه وصفته (مستأجر) وكذلك يجب أن يتضمن إعلان المؤجر رغبته في إنهاء الإيجار بصورة واضحة لا غموض فيها.

ويمكن أن يتضمن التنبيه بالإخلاء ميعاد انتهاء الإيجار كما يمكن ألا يذكره ، وفي هذه الحالة يُعتمد الميعاد المتفق عليه.

وإذا وجه التنبيه بالإخلاء إلى المستأجر وتسلمه فلا يمكن المؤجر العدول عنه إلا بموافقة المستأجر لأنه قد يكون هو يرغب في إنهاء الإيجار أيضا - كما في الحالة المنصوص عليها في المادة 2/510 مدني - فيعتمد المستأجر على التنبيه الموجه إليه ويكتفي بذلك.

ولم يتعرض المرسوم التشريعي 93-03 إلى الإنذار بالإخلاء<sup>6</sup> علما أن المادة 508 مدني والتي لازالت تطبق تقضي بأنه لا ضرورة للتنبيه بالإخلاء إذا كان عقد الإيجار محدد المدة.

<sup>6</sup> : لقد أعتت المادة 5/6 من نموذج عقد الإيجار المؤجر من إنذار المستأجر.

وأقترح في هذا الصدد أن يظل المؤجر ملزم بالإنداز بالإخلاء في أجل 3 أشهر قبل انتهاء المدة وذلك كتأكيد لرغبته في عدم التجديد وكذلك لكي يأخذ المستأجر الأمر بعين الاعتبار وبجدية، خاصة وأن هذا التنبيه لا يكلف المؤجر شيئاً ولا يرهقه إذ يمكن أن يحصل برسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام كما أن هذا الإجراء يقتضيه الارتقاء في العلاقات الإيجارية نحو الاحترام المتبادل بين المؤجر والمستأجر.