

جامعة محمد خيضر - بسكرة-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



# عقد إيجار المحل التجاري في ظل التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون أعمال

تحت إشراف الأستاذ الدكتور :

نسيغة فيصل

من إعداد الطالب:

يابوس عبير

السنة الجامعية: 2017/2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿اقْرَأْ بِاسْمِ رَبِّكَ الَّذِي خَلَقَ (1) خَلَقَ الْإِنْسَانَ مِنْ عَلَقٍ (2) اقْرَأْ وَرَبُّكَ  
الْأَكْرَمُ (3) الَّذِي عَلَّمَ بِالْقَلَمِ (4) عَلَّمَ الْإِنْسَانَ مَا لَمْ يَعْلَمْ (5)﴾

سورة العلق الآيات 01-05

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا﴾

سورة طه الآية 114

# إهداء

ليس هناك أجمل من الاعتراف بفضل شخص علينا، والأفضل من هذا هو توجيه إهداء له يعبر عن صدق المشاعر بداخلنا وامتناننا لما يقوم من أجلنا لإنهاء هذا العمل المتواضع.

إلى من جرع الكأس فارغا ليسقيني قطرة حب وكلت أنامله ليقدم لنا لحظة سعادة وحصد الاشواك من دربي ليمهد لي طريق العلم إلى القلب الكبير والدي العزيز محمد

إلى حكمتي وعلمي، إلى أدبي وحلمي، إلى طريقي المستقيم، إلى طريق الهداية، إلى ينبوع الصبر والتفاؤل والأمل، إلى كل من في الوجود بعد الله ورسوله أمي الغالية حسينة

إلى القلوب الطاهرة الرقيقة والنفوس البريئة إلى رياحين حياتي إخوتي: صلاح وملاك وإسلام إلى كل عائلتي الغالية "يابوس" و"محجوب"

إلى من تذوقت معهم أجمل اللحظات، إلى من سأفندهم وأتمنى أن يفتقدوني، إلى من جعلهم الله إخوتي بالله ومن أحببتهم بالله: رايح صابر إسلام أمير زياد سهام عثمان حمزة فاطمة عفاف سامية عبد الحي

إلى الأخوات اللواتي لم تلهن أمي وتميزن بالوفاء و العطاء، إلى من عرفت كيف أجدهم وعلموني ألا أضيعهم ومعهم سعدت صديقاتي: رفيدة منى جيهان ريم منال زوينة وسام نجمة

\*\*عبير\*\*



# شكر و تقدير

الحمد لله و الصلاة على أشرف المرسلين خاتم النبيين و المرسلين، و وقوفي عند حديث الرسول صلى الله عليه و سلم " من لم يشكر الناس لم يشكر الله، و من أسدى لكم معروفا فكافئوه، فان لم تستطيعوا فادعوا له " و اشكر و احمد الله عز و جل الذي وفقني في إتمام هذا العمل المتواضع.

أتقدم بجزيل الشكر إلى صاحب التميز والأفكار النيرة، أذكى التحيات وأجملها وأنداها وأطيبها، أرسلها لك بكل ود وحب وإخلاص تعجز الحروف أن تكتب ما يحمل قلبي من تقدير واحترام، وأن تصف ما اختلج بملء فؤادي من ثناء وإعجاب، فما أجمل أن يكون الإنسان شمعة تثير دروب الحارين الأستاذ المشرف "تسيغة فيصل"

للنجاح انس يقدرون معناه، وللإبداع أناس يصدونه لذلك نقدر جهودكم المضنية، فأنتم أهل للشكر والتقدير إلى كل أساتذة كلية الحقوق بجامعة محمد خيضر بسكرة وعلى رأسهم عميد كلية الحقوق د.دبابش عبد الرؤوف ورئيس قسم الحقوق، د. عاشور نصر الدين وإلى أعضاء اللجنة المحترمة، لكم منا كل الثناء والتقدير.

**\*\*عبير\*\***



أدى انقسام المجتمعات قديما على أساس الغنى و الفقر إلى طبقتين، الأولى راقية تمتلك كل مقومات الثروة إلى الحد الذي جعلها عاجزة عن إدارة كل ممتلكاتها من العقارات بنفسها، و الثانية كادحة ليس بمقدورها امتلاك ذلك للانتفاع به و كان الثراء يشكل عبئ ثقيل عليها مما أدى إلى ظهور عقد الإيجار كحل نوعا من التوازن بين الطبقتين، و يتمثل هذا التوازن إلى ظهور طبقة جديدة و هي طبقة الوسط و التي تكونت من ملاك أضعوا ثروتهم و اضطرتهم الحاجة بالنزول إلى مستوى ادني فأصبحت هذه الطبقة تعمل في أراضي الملاك حيث تدفع لهم أنصبة من الأرباح التي يجنيها على شكل مقابل أو اجر من استغلال أموالهم و ممتلكاتهم و ذلك بموجب عقد الإيجار المستحدث و قد اقتصر التأجير في مراحل الأولى على الدواب و العبيد التي كانت تعمل وقت الحصاد.

يعتبر عقد الإيجار من العقود التي تلت في نشأتها عقدي المقايضة والبيع، ويرجع البعض انه قد تلاها في الظهور مباشرة، وهو يحتل مكانة بالغة الأهمية في حياة الناس، وذلك انه من النادر ألا تجد بينهم مؤجر أو مستأجر، فهو ينظم العلاقة بين طبقتين كبيرتين في المجتمع، وهما طبقة الملاك المؤجرين، وطبقة غير الملاك المستأجرين، كما يعد عقد الإيجار بالنسبة للملاك خير وسيلة يستثمرون بواسطتها أموالهم، فيحصلون على عائد دون الاضطرار إلى إخراجها من ذمتهم المالية.

والإيجار دائما يمثل مرآة عاكسة للمتغيرات السياسية والاقتصادية والاجتماعية وحتى الأخلاقية التي تحدث في المجتمع، ومنها ما نراه ونسمع عنه من انحدار للقيم الأخلاقية في مجتمعنا تجسده المشاكل والصراعات بين المؤجرين والمستأجرين مما تعج به ساحات المحاكم، وربما كان مما لا يصل منها أكبر سبب عزوف الكثير منهم على نقل نزاعاتهم إلى القضاء لسبب أو لآخر، فهذه الصراعات تدل دلالة واضحة على انتشار الاثرة والكذب وانعدام الثقة وانحصار الإيثار والصدق والأمانة وغياب الحب والمودة بينهم.

وتسري الأحكام المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري على إيجار العقارات والمنقولات على سواء غير انه يلاحظ أن المشرع قد أولى العناية الأكبر لإيجار عقار لماله من أهمية اقتصادية واجتماعية كبيرة ربما، رغم إن إيجار المنقول قد بدا يحتل هو الآخر مكانة

مهمة في حياة الناس لا يمكن نكرانها خاصة في عصرنا الحالي، لما ناله من قيمة اقتصادية معتبرة منذ أيام التكنولوجيا الصناعية.

ورغم أهم داع وراء لجوء الناس إلى هذا العقد هو حاجتهم للسكن، فان ازدهار الأنشطة التجارية والرياضية زادت من الإقبال عليه لما يوفره من فضاءات مواتية لها.

أما ما يخص عقود الإيجار المتعلقة بالمحلات التجارية فلم تكن معروفة قديما بل قد ظهرت حديثا حيث يمكن القول انه جاء كثمرة لرقى الفكر القانوني وكنتيجة لتعقيدات الحياة التجارية المعاصرة والعلة في ذلك كون المحل التجاري فكرة مستحدثة لم تكن معروفة من ذي قبل.

وظهرت فكرة المحل التجاري إلى الوجود في القرون القليلة الماضية وبموجبها عرف المحل التجاري بأنه وحدة متكاملة يشمل مجموعة من العناصر حيث تكتسي هذه الوحدة طبيعة قانونية خاصة حيث كل وحدة لها نظام قانوني خاص.

### أهمية الموضوع:

تكمن أهمية عقد الإيجار كونه قوام الطبقة الوسطى والفقيرة وهما الطبقتان الفاعلتان في شتى النواحي الحياة الاقتصادية والاجتماعية في الوقت الراهن، ويمتد عقد الإيجار ليشمل الثروة العقارية بشقيهما أي المباني والأراضي، وكذلك المنقولات التي تنوعت وازدهرت في العصر الحالي نظرا لتطور العلوم والتكنولوجيا، مما جعلها تحظى بقيمة كبيرة مقارنة بما كانت عليه في السابق.

ويمثل عقد الإيجار الإطار القانوني الذي يجمع فيه طائفتين من الأشخاص، وهما المستأجرون والمؤجرون على تعارض مصالحهما، وهذه المصالح المتعارضة هي ما جعلت المشرعين وهم بصدد تنظيمه، يحاولون وضع توازن يحفظ لكل ذي حق حقه، ومن اجل ذلك ما فتئت مواضعه سواء المدنية منها أو التي افرد لها المشرع أحكاما خاصة إن تعرضت بين الفينة والأخرى إلى المراجعة والتعديل، طورا بالتعزيز وإضافة نصوص جديدة، وطورا بالاستغناء وإلغاء نصوص قديمة.

ويعد أكبر دليل على أهمية موضوع عقد الإيجار فهذا التصرف القانوني الذي يرد على المحل التجاري وسبب بروز هذا التصرف على الساحة التجارية والاقتصادية والاجتماعية اليوم وكثرة المنازعات القائمة لهذا النوع من العقود.

### الهدف من الموضوع:

تهدف دراستنا المتعلقة بموضوع عقد إيجار المحل التجاري إلى:

تسليط الضوء على العمليات الواردة على المحل التجاري من الناحية لقانونية وخاصة عقد الإيجار لما له من أهمية نصوص لكل من المؤجر والمستأجر وضمان الحماية لكل منهما.

### أسباب اختيار الموضوع:

يعد سبب اختياري لموضوع عقد إيجار المحل التجاري هو قناعتى الشخصية بأهمية هذا الموضوع البالغة ورغبتى العميقة إلى الغوص فيه كونه موضوع يتعلق بمجال التخصص. فلقد أردت إلقاء الضوء على هذا الموضوع ولو بالقدر البسيط حول ما توصل إليه المشرع الجزائري والأحكام التي أقرها في هذه الدراسة.

### الدراسات السابقة:

إن أهم وأقرب الدراسات المتوفرة على حسب رأيي الشخصي حول موضوع دراستي عقد إيجار المحل التجاري التالي ذكرها:

### (1) الدراسة الأولى:

الإيجارات التجارية في التشريع الجزائري، معمري سميرة، عطبي بثينة، مذكرة ماستر، جامعة عبد الرحمان ميرة، 2016/2015.

تم عرض في هذه الدراسة بتقسيم الموضوع إلى فصلين في قالب منهجي حيث يقومون بتفصيل وإيضاح أحكام الإيجارات التجارية وموقف المشرع الجزائري في تنظيمها قبل التعديل وبعده، فبالنسبة للفصل الأول فق تناولنا أحكام العامة للإيجارات التجارية بما في ذلك من مفهوم

الإجراءات التجارية من تعريف خصائص وشروط، كذلك أركان الإجراءات التجارية وتجديدها فبالنسبة للأركان فقد قسمها إلى أركان عامة وأركان خاصة أما التجديد فتطرق إلى التجديد قبل التعديل وبعد التعديل وأخيرا الإجراءات.

أما الفصل الثاني المعنون بآثار الإجراءات التجارية وكيفية إنهائها فتتناول فيه آثار عقد الإيجار من متعاقدين وأخيرا إلى إنهاء عقد الإجراءات التجارية.

ومن أهم النتائج المتوصل إليها:

منح المشرع في ظل الأمر 59/75 حصانة لمستأجر العقار استغلاله في النشاط التجاري إذا اكتسب القاعدة التجارية وفق الشروط القانونية التي تحمي هذه الحصانة محله التجاري وتعطيه حق في الحصول على تعويض إذا لم تجرده من ملكيته التجارية، في حين لا يتمتع المستأجر بهذه الحصانة في العقود المبرمة بع التاريخ اللاحق للتعديل إذ يخضع العقد لإرادة الأطراف وحرية إنفاذهم ويتضح ذلك من خلال الطبيعة القانونية لنص المادة 187 مكرر.

أما في ظل القانون 02/05 أعطى المشرع حصانة أكبر للمؤجر خاصة بعد اشتراط الشكلية، وإعفائه من دفع التعويض الاستحقاقى وإجراء توجيه التنبية بالإخلاء، وذلك وفقا لتوفر مجموعة من الشروط والأسباب التي كانت دافع قانوني لرفض التجديد، فقد توصل في الأخير إن القانون 02/05 المعدل والمتمم للأمر 59/75 المتضمن القانون التجاري جاء ليرسخ مبدئين وهما مبدأ الثقة وسرعة المعاملات التجارية.

بالنسبة لهذه الدراسة فهي تختلف عن دراستي من حيث الباحثون فيها قد تطرقوا إلى إيجار المحل التجاري من حيث تجديده قبل التعديل وبعده، فدراستي خصصتها فقط في التجديد بعد التعديل.

## (2) الدراسة الثانية:

التزامات طرفي عقد الإيجار وفقا لقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، سيار عز الدين، مذكرة ماستر جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2013/2014.



بالنسبة لهذه الدراسة فقد اقتضى أصحابها إلى إيفاء هذا الموضوع حقه و تقسيمه إلى فصلين مستقلين، و بما أن كل التزام من الالتزامات الطرفية يتسم بالاستقلالية فلقد فضلوا عدم الدمج ما دفعهم إلى انتهاج التقسيم الثلاثي لكب فصل و ذلك على النحو التالي فبالنسبة للفصل الأول فقد عنونه بالالتزامات المؤجر و قد قسمه إلى ثلاث مبادئ، بالنسبة للمبحث الأول فقد كان الالتزام بتسليم العين المؤجرة و المبحث الثاني الالتزام بصيانة العين المؤجرة و المبحث الآخر إلى الالتزام بالضمان، أما الفصل الثاني إلا و هو التزامات المستأجر فقد تطرق إلى الالتزام بدفع بدل الإيجار، و الالتزام باستعمال المعني العين المؤجرة على نحو لا يضر المؤجر و أخيرا الالتزام برد العين المؤجرة.

ومن أهم النتائج المتوصل إليها في هذه الدراسة:

\* يتحمل المؤجر التزاما أساسيا يتمثل في تمكين المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة، ويتفرع هذا الإلزام مجموعة من الالتزامات أولها الالتزام بتسليم هذه العين وملحقاتها، إلا أن إسقاط المشرع للملحقات بموجب التعديل لا يعني أن التسليم لا يرى عليها أنما هدفه من وراء ذلك هو تجنب التكرار طالما أحال عملية تسليم العين المؤجرة إلى النصوص المنظمة لتسليم المبيع.

\* إذ اشترط المشرع للكتابة عقد الإيجار يعد أمرا في غاية الأهمية، وهذا ما نستخلصه في حالة تعدد المستأجر لعين واحدة وادعاء كل منهم أحقية في الانتفاع بها إذ يعد المشرع في تحديد الأولويات ثبوت التاريخ فتكون الأولوية لمن كان تاريخه اسبق.

يختلف عمل الباحث عن عملي في انه قد ركز في دراسته على التزامات كل من المؤجر والمستأجر والذي تطرقت إليه في دراستي في المبحث الأول من الفصل الثاني.

### الدراسة الثالثة:

أحكام رفض تجديد الإيجار التجاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مريم إبراهيم، مذكرة ماستر، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2001، 2002.

بالنسبة لهذه الدراسة فقد قسمها أصحابها إلى فصلين رئيسيين، و كل فصل قسموه إلى مبحثين أساسيين، مراعين في ذلك التوازن الهيكلي و الترتيب المنهجي للخطة، فقد تناولوا في الفصل

الأول ممارسة رفض تجديد الإيجار التجاري حيث في المبحث الأول قد بينوا بالشرح و البيان الحماية القانونية التي وضعها المشرع عند ممارسة رفض التجديد و ذلك من خلال توجيه التنبية بالإخلاء و رفض التجديد موضحا في المجالات القانونية التي حددها المشرع للمؤجر من اجل ممارسة حقه في الرفض، و في الفصل الثاني في هذه الدراسة، فقد خصصه لآثار القانونية المترتبة عن رفض التجديد و قسموه إلى مبحثين حيث تطرقوا في المبحث الأول منه لعرض التعويض الاستحقاقى حماية للملكية التجارية و ذلك من خلال دراسة الجوانب القانونية و التقنية المتعلقة به، و بخصوص المبحث الثاني فقد تناولوا فيه استرداد الأماكن المؤجرة حماية للملكية العقارية، و هذا من خلال دراسة حالة الاسترداد المؤسس على فسخ عقد الإيجار و حالة الاسترداد المؤسس على العقار محل الاستغلال.

- ومن أهم النتائج المتوصل إليها في هذه الدراسة:

\* إن المشرع الجزائري التجاري، لقد أراد من خلال وضعه لنظام خاص بالإيجارات التجارية انه أراد إرساء حماية قانونية خاصة للملكية التجارية للتجار للمستأجر، ولاسيما عند رفض تجديد الإيجار التجاري.

### صعوبات الدراسة:

تشمل الصعوبة التي واجهتني في دراستي لموضوع عقد إيجار المحل التجاري أنني لا أجد كتب شاملة لموضوعي كاملة كون موضوعي موضوع متشعب وجاري البحث فيه في التشريع المدني والتجاري.

هذه الدراسة لا تختلف كثيرا عن دراستي، فهي تشمل جزئيات من دراستي، وبالنسبة للاختلاف فهذا البحث تطرق فقط إلى الفصل الثاني من دراستي المتعلق بالإخلاء والتعويض الاستحقاق.

### الإشكالية:

فيما تتمثل أحكام عقد الإيجار التجاري وما هي أهم المنازعات المتعلقة به؟

## التساؤلات الفرعية:

انطلاقاً من الإشكالية المطروحة، سوف نحاول حلها بشيء من التفصيل في موضوعنا هذا مستعينين بالأسئلة الجزئية الآتية:

- ما هو مفهوم المحل التجاري؟ وما هي التصرفات القانونية الواردة عليه؟
- ما هو مفهوم عقد الإيجار التجاري والأسس القانونية التي يعتمد عليها؟
- كيف يتم تجديد هذا النوع من العقود وموقف المشرع الجزائري منه؟
- هل ينتهي هذا العقد بمجرد انقضاء المدة أو هناك أسباب أخرى؟
- هل المنازعات الخاصة المتعلقة بهذا العقد تترتب عليها المسؤولية القانونية أم لا؟
- ما هي الطرق والإجراءات المبتدعة لحل المنازعات المتعلقة به؟
- ما هي أهم الأحكام القانونية والتنظيمية التي وضعها المشرع الجزائري؟

## المنهج المتبع:

وللإجابة على هذه التساؤلات اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي لان الأنسب لدراستنا هذه، لهذا الموضوع لأننا نعتمد على وصف المعلومات وتحليلها بدقة مستثنين إلى موقف المشرع الجزائري واجتهادات القضاء وآراء الفقه في مسائل عقود الإيجار التجاري.

## تقسيم الدراسة:

لقد جاء في ترتيب الموضوع وقسمناه إلى مبحث تمهيدي وفصلين اثنين:

- فبالنسبة للمبحث التمهيدي سنتناول فيه عن المحل التجاري بصفو عامة ونستعرض فيه ما يلي:

ماهية المحل التجاري مع استبيان من تعريف وخصائص وعناصر المحل التجاري أما بالنسبة للمطلب الثاني فسنعالج فيه التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري من بيع للمحل التجاري ورهنه وأخيرا إيجار المحل التجاري.

- أما الفصل الأول فقد قسمناه إلى مبحثين وتطرقنا في هذا الفصل ألا وهو عقد إيجار المحل التجاري والذي تناولنا فيه المبحث الأول عقد إيجار التجاري من مفهوم وأركان وأنواع عقد الإيجار التجاري، أما المبحث الثاني الاستمرار في عقد الإيجار التجاري فتطرقنا إلى أحقية التمسك بحق التجديد وإلى التجديد الصريح والضمني للعقد.

- أما الفصل الثاني فقد قسمناه إلى ثلاث ( 03 ) مباحث، بالنسبة لهذا الفصل المعنون بانتهاء عقد إيجار المحل التجاري، تطرقنا في المبحث الأول إلى أسباب نهاية عقد الإيجار فشملت انتهاءه بانتهاء المدة و أسباب أخرى متعلقة بالمتعاقدين و أسباب متعلقة بالمحل التجاري بحد ذاته، أما المبحث الثاني المنازعات الخاصة بعقد الإيجار أي طرق إنهاء عقد الإيجار تناولنا فيه رفض التجديد مع الالتزام بتعويض المستأجر و رفض التجديد دون التزام بتعويض المستأجر و أخيرا التعويض الاستحقاقى بالنسبة للمستأجر، و أخيرا المبحث الثالث إجراءات إنهاء عقد الإيجار التجاري أو التتبيه بالإخلاء.

المبجيت

التمهيد

### تمهيد:

إن حاجتنا إلى التجارة ترجع إلى عهد بعيد، كما أن التاجر استخدم المحل التجاري منذ القديم عندما ظهرت حاجته إلى المكان الذي يمارس فيه تجارته وإلى الأدوات والمعدات التي يستخدمها في الاستغلال التجاري وإلى السلع يبيعها للجمهور.

وبالرغم من أن فكرة اعتبار المحل التجاري مالا معنويا مستقلا عن العناصر التي يتكون منها فكرة حديثة لم تستقر تشريعيا إلا في غضون القرن العشرين.

والفضل في ظهور فكرة المحل التجاري ترجع إلى التجار أنفسهم لا إلى رجال القانون، الذي تصور لأول مرة إمكانية انتقال المحل التجاري إلى الغير بكل عناصره وبكل القيم التي ينطوي عليها.

ولهذا سوف نتطرق في مبحثنا هذا إلى مطلبين اثنين:

- المطلب الأول سوف نتناول فيه عن ماهية المحل التجاري ونذكر فيه التعريف والعناصر والمميزات.

- المطلب الثاني سوف نتناول فيه التصرفات الواردة على المحل التجاري ألا وهي البيع، الرهن وإيجار المحل التجاري.

### المطلب الأول: ماهية المحل التجاري

المحل التجاري باعتباره مجموعة من الأموال المنقولة المخصصة لممارسة مهنة تجارية هي فكرة حديثة العهد نسبيا لم تظهر إلا في أواخر القرن التاسع عشر، ويرجع السبب في تخر ظهورها إلى أن التاجر في بداية الأمر كان يعتمد على العناصر المادية فقط كل واحد منها على حدي ودون إدراك وجود ارتباط بينها، كما أن المشروعات التجارية كانت محدودة لذلك لم يكن للمتجر أهمية كبيرة في حياة التاجر بل كانت ذاتية وشخصية.<sup>(1)</sup>

لقد استعملت عبارة المحل التجاري قديما وكان يقصد بها المكان الذي يمارس فيه التجارة وتعرض فيه السلع ويستفيد به العملاء. ولكن ضلت فكرة المحل التجاري مجهولة حيث لم يحاول أي شخص ان يقرب بين عناصر المحل التجاري المختلفة والضرورية للاستغلال واختلفوا حتى في تحديد مفهوم المحل التجاري وتعددت الآراء والتعاريف بشأنه.

### الفرع الأول: مفهوم المحل التجاري

يقصد العامة في تداول لفظ المحل التجاري، أداة العمل التي يستخدمها التاجر في الاستغلال التجاري

وللمحل التجاري في قواميس اللغة الفرنسية تعاريف متشابهة بصفة عامة فتعرفه بعضها بأنه مجموع متكون من جملة أموال وعناصر مخصصة لاستغلال صناعي أو تجاري وله تنظيم يختلف من عدة وجوه عدة تنظيم المحل الحرفي أو المدني. كما أن الفقه قد عرفه تعاريف عدة متشابهة، فيعرفه البعض بأنه مجموعة عناصر منقولة مادية أو معنوية يجمعها التاجر ويستعملها بغرض تلبية حاجيات عملائه.

<sup>1</sup>- بن زاوي سفيان، بيع المحل التجاري في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص،

جامعة قسنطينة 1، سنة 2013، ص 14

ويعرفه آخرون بأنه كتلة من الأموال المنقولة تخصص لممارسة مهنة تجارية وتتضمن بصفة أصلية بعض العناصر المعنوية وقد تشتمل على عناصر أخرى مادية. (1)

وفي تعريف آخر فإن المحل التجاري مجموعة من أموال منقولة مادية أو معنوية تألفت معا ورتبت بقصد استغلال مشروع تجاري أو الحصول على عملاء. وثمة تعريف آخر يبرز أهمية عنصر الاتصال بالعملاء، باعتباره الهدف في تألف العناصر الأخرى المادية والمعنوية، فالمحل التجاري وفق هذا الرأي مال منقول معنوي يشمل اتصال التاجر بعملائه واعتيادهم التردد على المتجر نتيجة عناصر الاستغلال. والمحل التجاري على ما استقر عليه الرأي بعيدا عن التناقضات غير الجوهرية في التعريف يتمثل بمجموع عناصر منقولة مادية ومعنوية، يجمعها التاجر وينظمها ليستغلها في ممارسة نشاطه التجاري، وحقه في الاتصال بعملائه أهم هذه العناصر. ويطلق عليه المتجر إذا كان مخصصا لمزاولة مهنة التجارة والمصنع إذا كان مخصصا لمزاولة الصناعة. ولا يقصد به كما قد يتبادر في الذهن بأنه المكان الذي يمارس فيه التاجر نشاطه التجاري أو العقار الذي يملكه أو يستأجره لمزاولة هذه التجارة. (2)

### الفرع الثاني: عناصر المحل التجاري

إن للمحل التجاري عناصر ومكونات مادية ومعنوية وهذا ما جاء في أحكام نص ال مادة 78 من القانون التجاري {تعد جزءا من المحل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري ويشمل المحل التجاري إلزاميا عملائه وشهرته. كما يشمل سائر الأموال الأخرى اللازمة لاستغلال المحل التجاري...}

وتنقسم عناصر المحل التجاري كما أشرنا سابقا إلى عناصر مادية وأخرى معنوية

<sup>1</sup>- د. حلو أبو حلو، القانون التجاري، الشركة العربية المتحدة للتسويق والتوريدات، ط 2008 القاهرة 09.2008، ص199.

<sup>2</sup>- عمورة عمار، العقود والمحل التجاري، دار الخلدونية، القبة الجزائر، ص130.



### أولاً: العناصر المادية

تشمل العناصر المادية للمحل التجاري وفقاً للمادة 78 من القانون التجاري الجزائري على المعدات والآلات من جهة والبضائع من جهة أخرى. وهذه العناصر المادية التي ذكرتها المادة على سبيل المثال لا الحصر هي بمثابة حقوق ترد على أشياء مادية منقولة غير عقارية. (1) غير أن القضاء الفرنسي أكد الدور الثانوي للعناصر المادية في المحل التجاري، من ذلك أن محكمة استئناف باريس في حكم لها بتاريخ 13 ديسمبر 1967 بأنه ليس من شأن بيع المعدات الداخلية في تكوين المحل جعل المحل ذاته مشمولاً بالبيع. (2)

### ثانياً: العناصر المعنوية

تتمثل هذه العناصر في الأموال المنقولة التي تستعمل في النشاط التجاري وتتفاوت أهمية العناصر المعنوية بحسب نوع النشاط التجاري الممارس غير أن هناك عناصر معنوية لا يقوم المحل التجاري بدونها مثل عنصر العملاء أو الاتصال بهم والشهرة لذا جعلها المشرع الجزائري إلزامية في المحل التجاري وهذا ما يظهر من خلال أحكام المادة 78 من القانون التجاري. وتشمل العناصر المعنوية للمحل التجاري السمعة التجارية والاسم. والعنوان التجاري والحق في الأيجار هكذا ما أكدته أحكام المادة 78 من القانون التجاري والجدير بالذكر أن العقار لا يعتبر عنصراً من عناصر المحل التجاري لأن العقار يعد مالا منقولاً ولا يمكن في أي حال من الأحوال إدخاله في عنصر من عناصر المحل التجاري. (3)

<sup>1</sup>- عمورة عمار، المرجع السابق، ص133.

<sup>2</sup>- د. حلو أبو حلو، المرجع السابق، ص215.

<sup>3</sup>- نادية فوضيل، القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1996، ص168

### المطلب الثاني: التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري

إذا كان مفهوم المحل التجاري عبارة عن مال منقول يقوم على ضرورة ممارسة نشاط تجاري مشروع نتيجة استغلال عناصر المحل التجاري المادية والمعنوية. والجدير بالذكر أنه لا يقتصر على التجار على استغلال المحل التجاري باعتباره ملكية تجارية بطرق قانونية وترد على المحل التجاري عدة تصرفات قانونية مثل البيع والرهن والايجار وقد نظم المشرع الجزائري هذه التصرفات ضمن أحكام القانون التجاري مثل البيع في أحكام المادة 79 والرهن في أحكام المادة 118 والايجار في أحكام المواد 170 إلى 190 من القانون التجاري ونحاول في هذا المبحث إعطاء نظرة بسيطة عن هذه التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري ونتعرف على الأحكام التي تنظم هذه التصرفات.

### الفرع الأول: بيع المحل التجاري

يعتبر بيع المحل التجاري من أكثر العقود التي تنصب عليه انتشارا حيث أن البيع هو من الوسائل الرئيسية التي تدور بها الحياة الاقتصادية في الجماعة فهو الوسيلة التي يتم بها تبادل الأموال والقيم بين افرادها.

تطبق على عقد بيع المحل التجاري القواعد القانونية العامة ولذا فقد عرفت أحكام المادة 351 من القانون المدني هذه القواعد بنصها (البيع عقد يلتزم بمقتضاها لبائع أن ينقل للمشتري ملكيتها حتم الآخر مقابله ثمن النقل).<sup>(1)</sup> وكما يشترط انعقاد عقد البيع توفر الأركان العامة في العقد المتمثلة في الرضا والسبب والمحل.

### أولاً: الرضا

يجب تطابق إرادتي البائع والمشتري لإحداث الأثر القانوني وهو إنشاء الالتزام أو نقلها وتعديله ويستلزم أن يكون الرضاء صحيحا أي صادرا منذ أهلية وهي الصلاحية لكس بالحقوق والتحمل بالالتزامات سواء كانت أهلية وجوب أو أهلية أداء.<sup>(2)</sup>

<sup>1</sup> - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 31 سنة 2007، ص 57.

<sup>2</sup> - محمد أنور حمادة، التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية 2001، ص 19.

لا يكفي أن يكون الرضا موجودا، بل يجب أن يكون صحيح خالي من عيوب الإرادة، وهي الغلطة والإكراه الناتج من التغرير . تطبيق أحكام القواعد العامة إلا أن القضاء الفرنسي توسع في أبطال عقد بيع المحل التجاري بسبب عيوب الرضا. (1)

### ثانيا: المحل

ويقصد بالمحل هو الشيء المبيع وهو المحل التجاري، ضع الشيء المبيع إلى أحكام القواعد العامة يجب أن تكون مما يجوز تملكه أي التعامل به أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين ويشترط أن يكون المبيع مما ينطبق عليه وصفه محل تجاري أي يجب توفر عناصره المادية والمعنوية ويجب أن يكون موجودا وقت إبرام العقد. (2)

ويشترط أن يرد الرضا في عقد بيع المحل التجاري على العناصر المعنوية الجوهرية وخاصة عنصرى الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية فإذا لم ينطوي العقد على ذلك فلا يعتبر بيعا للمحل التجاري.

### ثالثا: السبب

يجب أن يكون سبب استغلال المحل التجاري مشروعاً وإلا كان العقد باطلاً وهنا متى كان المحل الالتزام مخالف للنظام العام والآداب العامة في هذه الحالة يكون العقد باطلاً بطلانا مطلقاً وهذا ما نصت عليه أحكام المادة 96 من القانون المدني بنصها: إذا كان محل الالتزام مخالفاً للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلاً.

ولقد أشارت أحكام المادة 30 من القانون التجاري إلى إمكانية أليات عقد بيع المحل التجاري وذلك بواسطة سندات رسمية أو عرفية أو فاتورة مقبولة أو دفاتر تجارية أو البينة أي بأية وسيلة أخرى إذا أرادت المحكمة المختصة وجوب تقديمها إذا لم يتمكن التاجر من تقديم وسائل الإتيان أمام القضاء كان تصرفه باطلاً لأن هذا التصرف القانوني له أهمية بالغة في الحياة التجارية ويعد وسيلة حماية للتاجر والمحل التجاري.

<sup>1</sup>- د. حلو أبو حلو، المرجع السابق، ص 245.

<sup>2</sup>- سميحة القيلوبي، الوجيز في القانون التجاري، دار الثقافة، ط1، القاهرة 1971، ص ص 368، 369.

## الفرع الثاني: رهن المحل التجاري

يعتبر المحل التجاري من أهم أموال التاجر فهو أداة لتنفيذ مشروعه التجاري وهو مال منقول معنوي يلزم لوجوده ولبقائه استمرار استثماره، ويلزم لذلك الاستثمار أن يتوفر للتاجر انتمان كاف يسمح له بتطوير متجره ويساعده على مواجهة الأزمات الاقتصادية. والائتمان المطلوب لا يمكن الحصول عليه إلا بضمانات معينة كالرهن العقاري ورهن المنقولات والضمان الشخصي. ولما كان من الغالب ألا يكون مالك المحل التجاري مالكا للعقار الذي يمارس فيه تجارته فإن ذلك قد يستتبع عجزه عن تقديم رهن عقاري، كذلك لما كان الضمان الشخصي من أضعف الضمانات لان الدائن المكفول دايته يبقى دائما عاديا بغير أولوية ويبقى خاضعا لقسمه الغرماء مهما تعدد الكفلاء، فإن البنوك تحجم عادة عن تقديم التسهيلات الائتمانية مقابل مثل ذلك الضمان . فلا يبقى تبعا لذلك أما مال تاجرا لا ان يرهن منقولاته المادية والمعنوية رهنا حيازيا. (1)

وإذا كان المحل التجاري مالا منقولاً معنوياً أو مادياً كان فإن المشرع الفرنسي قام بتنظيم رهن المحل التجاري في قواعد وإحكام خاصة وهذا يقتضي قانون الفاتح مارس 1898 و 17 - 03 - 1909 ثم جاء المشرع الجزائري من بعده بمقتضى الأمر 59 75 المتضمن التفتيق التجاري في أحكام المواد 118 إلى 150 حيث صرح أن رهن المحل التجاري اقر بالرهن الرسمي من الرهن الحيازي. مثل فالتاجر الراهن يحتفظ بحيازة المحل التجاري ويستمر في استغلاله كما يمكن له أن يتصرف فيه دون ان يحرم ذلك الدائن المرتهن من كفاله حقوقه وضمان استقائها بفضل إخضاع هذا الرهن للرسمية والقيود في السجل التجاري وهذا طبقاً لأحكام المادتين 120 و 121 من القانون التجاري الجزائري وما يترتب عن ذلك من حقي الأفضلية والبيع. والطبيعة القانونية لرهن المحل التجاري هو رهن المنقول يتشابه في بعض الأحيان رهن المنقول المادي. (2) ولرهن المحل التجاري شروط شكلية وموضوعية إذا توفرت هذه الشروط صح الرهن وإذا اختلفت هذه الشروط، الرهن أصبح باطلاً.

<sup>1</sup> - عمورة عمار، المرجع السابق، ص 205.

<sup>2</sup> - علي بني غانم، الوجيز في القانون التجاري وقانون الأعمال، دار موفم للنشر والتوزيع، الجزائر 2002، ص 195.

أولاً: الشروط الشكلية

الكتابة الرسمية تعتبر شرط شكلي في الرهن ولكن المشرع الفرنسي اشترط الكتابة فقط والتسجيل لصحة رهن المحل التجاري بينما المشرع الجزائري حرصاً منه على حماية الأطراف المتعاقدة اشترط في أحكام المادتين 120 و 121 من القانون التجاري أن يتم رهن المحل التجاري بواسطة عقد رسمي وهو ركن مشاكل من النظام العام وتخلفه يترتب عنه آثار البطلان عقد الرهن وهذا كما هو الحال بالنسبة عقد بيع المحل التجاري في جب في عقد البيع الكتابة الرسمية، لان الشكل الرسمي في الرهن شرط ضروري لصحة الرهن وان تحرير شكل الرهن في عمل يخالف القانون يعتبر العقد باطلاً.

واشترط كذلك المشرع الجزائري قيد الرهن وتسجيله في السجل التجاري ولا يقتصر قيد الرهن في سجل العمومي ويكون لدى المركز الوطني للسجل التجاري أو من قبل مأمور السجل التجاري الذي يقع فيه المحل التجاري المرهون أحد فروعها كما هو منصوص عليه في أحكام المواد 98-99-144 من القانون التجاري.

ثانياً: الشروط الموضوعية

تنطبق الشروط الموضوعية خاصة على الراهن أي يجب أن يكون للراهن أهلية كاملة أو الأهلية القانونية وان يكون الرهن من اجل سبب مشروع. أن تكون إرادة الراهن خالية من أي عيب من عيوب الرضا مثلاً لسفه أو العته أو الغلط.....، ويجب أن تكون العين المرهونة محلاً تجارياً وهنا طبقاً الأحكام المادة 199 من القانون التجاري يتم الرهن باعتباره تأميناً على من له الحق في الحصول على الائتمان أو الحصول على دين والالتزام يجب أن يكون مشروعاً ومعيناً أو قابلاً للتعيين.

### الفرع الثالث: تأجير المحل التجاري

يقصد بالحق في الإيجار صاحب المحل التجاري في الانتفاع بالمكان الذي استشهد فيه تجارته بموجب عقد الإيجار التجاري، بحيث لا يمكن التنازل عن الإيجار أو نقله للغير . ويعتبر مستأجر المحل التجاري الشخص المنتفع بالمكان الذي استأجره الذي يباشر إدارته تاجرا لأنه يدير المشروع مستقلا عن المؤجر، كما انه يتحمل خسائر هو تعود عليه أرباحه، أما علاقته بالمس فهي علاقة يحكمها عقد إيجار المحل التجاري وليست علاقة تبعية ناشئة عن عقد عمل. وهذا الحقل أي وجد كما ذكرنا ألا عندما يكون التاجر مستأجرا للمكان الذي يزول فيه التاجر تجارته، فلا يوجد هذا الحق إذا كان التاجر مالك للعقار الذي يزول فيه التجارة، كذلك لا يوجد إذا كان التاجر بائعا متجولا. (1)

ولهذا فقد نظم المشرع الجزائري جملة من القواعد والأحكام الواجب التطبيق ضمن الإيجار التجاري، وكثيرا ما تحدث منازعات بين المؤجر والمستأجر وفي الشأن عمل المشرع الجزائري على معالجتها ضمن أحكام محددة لكي يتجنب هذه النوع من النزاعات التي قد تحصل. ولكننا بوجدنا تحليل هذا المطلب خاصة بصوره دقيقه لأن دراستنا تنصب حول عقد إيجار المحل التجاري ونحاول التعرف على هذا التصرف القانوني من جميع الجوانب النظرية والعملية والتطبيقية حتى نتمكن من إعطاء فكرة واسعة عن هذا التصرف. ونحاول كذلك تحليل المنازعات القائمة والواقعة بين المؤجر والمستأجر وطرق تسويتها وتبرز دور المشرع الجزائري في تسويتها. (2)

<sup>1</sup> - عمورة عمار، المرجع السابق، ص 215.

<sup>2</sup> - علي بن غانم، المرجع السابق، ص 200.

خلاصة المبحث التمهيدي:

لقد تناولنا في هذا المبحث التمهيدي المحل التجاري واعتباره مدخل إلى موضوعنا الأصلي عقد إيجار المحل التجاري في التشريع الجزائري وتطرقنا فيه إلى مطلبين. بخصوص المطلب الأول تطرقنا فيه إلى ماهية المحل التجاري وتحدثنا بداخل هذا المطلب إلى مفهوم المحل التجاري، وقد أخذنا عدة تعريفات متشابهات للوصول إلى تعريف واضح ومبين، وأيضا تحدثنا على عناصر المحل التجاري وتنقسم هذه العناصر إلى قسمين عناصر مادية، وعناصر معنوية، بالنسبة للعناصر المادية فقد اقرها المشرع الجزائري في نص م 78 ق-ت-ج، أما العناصر المعنوية فتتمثل في الأموال المنقولة التي تستعمل في النشاط التجاري. أما المطلب الثاني فهو التصرفات الواردة على المحل التجاري فقد أوردها المشرع الجزائري على تصرف قانونية في مجموعة من المواد القانونية مثل البيع في أحكام المادة 79 ق-ت والرهن أحكام المادة 118 ق-ت-ج وبهذا قسمنا المطلب إلى ثلاثة تقسيمات، فالفرع الأول تطرقنا إلى بيع المحل التجاري والفرع الثاني إلى رهن المحل التجاري والفرع الثالث والأخير إلى تأجير المحل التجاري. وهذا ما تطرقنا إليه في المبحث التمهيدي المتعلق بالمحل التجاري.



الفصل

الأول



الفصل الأول: عقد إيجار المحل التجاري

ان الايجار التجاري هو عمل تجاري بحسب الشكل، كما هو منصوص عليه في نص المادة 3 من القانون التجاري (يعد عملا تجاريا بحسب شكله):

- التعامل بالسفحة بين كل الأشخاص
- الشركات التجارية
- وكالات ومكاتب الاعمال مهما كان هدفها
- العمليات المتعلقة بالمحلات التجارية
- كل عقد تجاري يتعلق بالتجارة البحرية الجوية

فهو عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه ان يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وهو المحل التجاري لمدته معينه مقابل اجر معلوم. وعقد الايجار التجاري هو عقد ملزم للجانبين، ومن خصائصه العامة والتي تجعله يتميز عن سائر العقود كونه يقع على منفع الشيء المؤجر لا على ملكيتها، عكس عقد البيع الذي يقع على الملكية لا على حق الانتفاع، وعلى هذا الاساس فقد خصه المشرع الجزائري بقواعد ذات صلة بخصائص القانون التجاري، ومن اهمها الثقة والائتمان.

### المبحث الأول: ماهية عقد إيجار المحل التجاري

ان بيان مفهوم الإيجار ينطلق لا شك من التعريف به تعريفا يكشف عن جوهره وطبيعته ووظيفته وأهميته، إذا أنه في ضوء هذا التعريف تتكشف وتتضح خصائص هذا العقد.

ثم انه بفضل التعريف بعقد الإيجار وبخصائصه، يبدو يسيرا في غير مشقة بالغة التمييز بينه وبين العقود الأخرى التي قد تتشبه به. (1)

لقد حدد المشرع الجزائري مفهوم عقد الإيجار حسب نص المادة 467 من القانون المدني: الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بالشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم.

يجوز ان يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر. (2)

### المطلب الأول: مفهوم عقد الإيجار التجاري

ينحصر مفهوم عقد الإيجار التجاري ، بأنه ذلك العقد الذي يتعلق بالمحلات التجارية او العمارات المستغلة من اجل الاستغلال التجاري او ممارسه حرفه او صناعه معينة.

ويعرف ايضا بانه عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء معين مده معينه لقاء معلوم. (3)

انه موضوع الإيجار ومحلّه يتمثل في الانتفاع بشيء ، فعقد الإيجار من العقود التي ترد على المنفعة ، حيث جاء تنظيمه في القانون المدني تحت عنوان العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء. (4)

<sup>1</sup>- عصام أبو سليم، الوجيز في عقد الإيجار (الجزء الأول، الأحكام العامة في الإيجار)، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، سنة 2003، ص15.

<sup>2</sup>- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (العقود الواردة على الانتفاع بالشيء)

<sup>4</sup>- د. محمد حسينة منصور، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2005، ص11

ولكن المشرع الجزائري اشترط ممارسه المستأجر نشاط تجاري او حرفي او صناعي وعند تغيير المستأجر لنوع النشاط تم ذلك العمل دون علم المؤجر عند تنفيذ العقد فان المستأجر يعتبر مرتكب مخالفه قانونيه وهذا ما نصت عليه المادة 177 من القانون التجاري.

فلهذا فان هذا النوع من العقود يجب انطبق عليه احكام القانون التجاري الجزائري المذكورة سابقا. وقواعد واحكام القانون المدني المتمثلة في الرضا والسبب والمحل كون ان عقد الايجار التجاري عقدا قائما بحد ذاته لذا فان لهذا الأخير خصائص ومميزات أهمها:

### أولاً: أنه عقد رضائي

إن الإرادة هي جوهر عقد الايجار والأصل أنه فيما يتعلق بوجود الإرادة أن الايجار يخضع في هذا الشأن للقواعد العامة، فيلزم أن تكون هناك إرادة جدية تهدف إلى إحداث أثر قانوني يعتد به القانون. والأصل كذلك أن مبدأ سلطان الإرادة يلقي ظلاله على عقد الايجار فيكون من حق أطرافه الحرية في ابرامه أو عدم ابرامه غير أن الحرية ترد عليها بعض القيود المتعلقة بالنظام العام.<sup>(1)</sup>

انعقاد عقد الايجار التجاري بتراضي طرفيه وتطابق ارادتهما، بحيث يصدر ايجاب بات من أحدهما ويقابله قبول من الاخر، يجب ان تتجه اراده كل طرف من طرفيه الى ابرام عقد ايجار لا غيره، ويكون محله عين معينه، وان يتفقا على الاجرة والمدة التي يسرى لها العقد بالإضافة الى وجوب ان تكون ارادتهما سليمه خاليه من العيوب مثل السفه أو الغبن مع اشتراط توفر الاهلية.

وعلى العموم لا ينفرد عقد الايجار بقواعد خاصه في هذا الشأن، وانما يرجع الى القواعد العامة المفصلة في نظريه الالتزام لضبط تلك المسائل.<sup>(2)</sup>

<sup>1</sup>- رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، سنة 2003، ص60.

<sup>2</sup>- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسر للنشر والتوزيع، ط2، الجزائر، سنة 2009، ص31.

ويمكن القول أيضا ان عقد الايجار عقد رضائي لأنه يخضع في انقضائه لمبدأ سلطان الارادة فيما عدا ما فرضها القانون من احكام مقيده لهذا المبدأ في حدودها دون مجاوزة لنطاقها فبالتالي فانه لا يشترط لانعقاده شكر خاص ويجوز استخلاصه ضمنا، الا انه لا يجوز التوسع في استخلاص الرضاء الضمني، فهذا لا يكون الا إذا فهم بوضوح ان الطرفين يريدان حقيقة بتصرفهم في ظروف معينه أن يعقد إيجارا. (1)

### ثانيا: أنه عقد معاوضة

يتميز عقد المعاوضة بان كلا من طرفي العقد يأخذ مقابل ما يلتزم به، وبذلك يختلف عن عقود التبرع التي لا يأخذ المتعاقد مقابلا لما اعطاه او لا يعطي مقابلا لماأخذه كعقد العارية للمستعير لأنه لا يعطى مقابلا للمعير في مقابله الشيء وعقد الايجار من عقود المعاوضة، ذلك انا كلا الطرفين اي المؤجر والمستأجر، يأخذ مقابلا لما يلتزم به، وستتضح هذه الخصيصة لعقد الايجار، عند شرح الالتزامات المؤجر والمستأجر. (2)

### ثالثا: أنه هو عقد ملزم للطرفين

معنى توافق الارادتين أن يفترن الايجاب بقبول مطابق له حتى ينعقد العقد.

ولعقد الإيجار طرفان هما المجر والمستأجر فلا بد أن يصدر من أحدهما ايجاب ويصدر قبول مطابق من الطرف الآخر حتى يتحقق التوافق بين الارادتين المؤدى إلى انعقاد عقد الإيجار. (3)

<sup>1</sup>- د. قبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة الإيجار (في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن)، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2003، ص 13.

<sup>2</sup>- د. عصمت عبد المجيد، الوجيز في العقود المدنية المسماة البيع والإيجار، منشورات زينة الحقوقية، ط1، بيروت لبنان، سنة 2015، ص ص 292، 293.

<sup>3</sup>- رمضان ابو السعود، المرجع السابق، ص 61.

عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، فهو يشتمل على الالتزامات على كل متعاقد للمتعاقد الآخر، فالمؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، والمستأجر ملزم بدفع الأجرة للمؤجر. (1)

أو نستطيع القول ان العقد الملزم للجانبين ينشئ التزامات متقابلة في ذمة كل من المتعاقدين، في حين لا ينشئ العقد الملزم لجانب واحد التزامات إلا في جانب أحد المتعاقدين، ومثال العقد الملزم للجانبين، الإيجار الذي ينشئ الالتزامات في ذمة المؤجر وأخرى في ذمة المستأجر ومثال العقد الملزم لجانب واحد، الوديعة دون اجر. (2)

#### رابعاً: أنه عقد محدد زمنياً

عقود المدة العقود المستمرة في الزمان، إذ يلعب الوقت فيه دوراً مهماً، فنقاس الالتزامات فيه بالوحدات الزمنية، كاليوم، الشهر، الفصل والسنة، ومدة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة تجعل المؤجر مستحقاً للأجرة، وأهميته الزمن في تتجلى أيضاً في حاله الفسخ إذا لا يكون له اثر رجعي، ولا يمكن ارجاع المتعاقدين الى الحالة التي كانوا عليها قبل ابرام العقد، إذ لا يتصور ان يعيد المستأجر للمؤجر المنفعة التي انتفع بها عن المدة السابقة للفسخ، وهذا الوصف أيضاً هو ما يميز عقد الإيجار عن البيع، ذلك ان التزامات البائع و المشتري فوريه، اما التزامات المؤجر والمستأجر دوريه متجددة التنفيذ. (3)

#### خامساً: أنه عقد يرد على المنفعة

يرد عقد الإيجار على منفعة المأجور وليس على ملكيته، فالمستأجر يتمتع بمنفعة المأجور، وليس له التصرف بملكية المأجور، ولما كان عقد الإيجار من عقود المدة، فيلزم المستأجر بإعادة المأجور إلى المؤجر إذا انقضت مدة العقد. (4)

<sup>1</sup>- د. محمد مرسي باشا، شرح القانون المدني للعقود المسماة، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2004، ص 15

<sup>2</sup>- د. عصمت عبد المجيد، المرجع السابق، ص 292، 293.

<sup>3</sup>- هلال شعوة، المرجع السابق، ص 16.

<sup>4</sup>- هلال شعوة، المرجع السابق، ص 16، 17.

سادسا: أنه عقد شكلي

اتجه القانون المدني شيئا فشيئا إلى جعل عقد الإيجار شكليا (شكلته)، بعدما كان عقدا رضائيا لا يشترط لانعقاده شكلا خاصا، فبدأ المشرع بموجب المرسوم التشريعي 93. 03 المتضمن النشاط العقاري في المادة 21 الفقرة 1 منه بالنص على ان تتجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد ايجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم، ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى.

وأردف المشرع هذا المرسوم التشريعي بمرسوم تنفيذي صادق بموجبه على النموذج الذي يجب ان يكتب وفقه عقد الايجار. رغم ذلك لم يشترط ان تكون الكتابة رسمية، كما انه لم يرتب البطلان على تخلفها، وانما نص في المادة 21 الفقرة 2 من نفس المرسوم التنفيذي على معاقبه المؤجر وحده إذا خالف هذا الحكم، وذلك طبقا للأحكام التشريعية السارية، مع بقاء عقد الايجار ساريا لمدة سنة من تاريخ معاينه المخالفة شرط أن يحوز المستأجر وصلا يثبت العلاقة الايجارية القائمة بينه وبين المؤجر. (1)

غير انه وبصدد مراجعته نصوص القانون المدني عدل المشرع النصوص المنظمة لعقد الايجار، وكان مما سنه وجوبا ان ينعقد الايجار كتابه ويكون ثابت التاريخ، وإذا كان باطلا. وغني عن البيان ان هذه الكتابة ركن ينعقد بها عقد الايجار، لان المشرع رتب على تخلفها البطلان. ويكفي ان تكون الكتابة عرفيه اذ لم يشترط المشرع الرسمية عند تحرير عقود الايجار.

سابعا: أنه عقد يرد على الأشياء الغير قابلة للاستهلاك

ذلك ان عقد الايجار يمنح للمستأجر حق الانتفاع بالعين المؤجرة مدة زمنية معينة، على ان يعيدها للمؤجر عند انتهاء تلك المدة، وهذا ما يجعل له الاشياء القابلة للزوال والاستهلاك لا تصلح ان تكون محالا له كالمأكولات والنقود، وهذه الخاصية في حقيقتها ما يميز الايجار عن القرض، لان المقرض لا يرد الشيء الذي اقترضه بعينه، وإنما يرد مثله. (2)

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 69/94، المؤرخ في 19 مارس 1994.

<sup>2</sup>- المرسوم التشريعي، رقم 03/93، مؤرخ في 01 مارس 1993.

### المطلب الثاني: أركان عقد الإيجار التجاري

يخضع عقد إيجار المحل التجاري كباقي العقود الأخرى إلى شروط عامة الإلهية والرضا والاهلية والمحل والسبب ومن بين هذه الشروط العامة ألا وهو المحل الذي سوف نتطرق له في الشروط الخاصة حيث أن المشرع في القانون التجاري خصه بقواعد خاصة بالإضافة إلى المدة والاجرة وهذا ما سوف نتناوله في مطلبنا هذا:

#### الفرع الأول: الأركان العامة

أركان العقد في النظرية العامة، هي التراضي والاهلية والمحل والسبب. والسبب في عقد الإيجار التجاري لا جديد يقال فيه، ويكفي الرجوع إلى النظرية العامة في السبب، يبقى لدينا التراضي والاهلية، أما بالنسبة للمحل سوف نتطرق له في القواعد الخاصة.<sup>(1)</sup>

#### أولاً: الرضا

لا يمكن أن ينعقد عقد الإيجار إلا إذا كان هناك رضا صحيح صادر من طرف المؤجر والمستأجر ولا يشترط شكلاً معيناً في هذا الرضا اعتباراً أن عقد الإيجار من العقود الإلزامية وعليه يجب أن يكون رضا وثانياً يجب أن يكون صحيحاً وحتى يكون الرضاء صحيحاً يجب أن يقترن بإيجاب أحد الطرفين وبقبول الطرف الآخر.

فبتطابق ماهية العقد يكون في رغبة كل من المستأجر والمؤجر في إبرام عقد الإيجار وليس عقداً آخر فالعبرة بغرض المتعاقدين وليس بألفاظ التي نطق بها المتعاقدين وكذلك لا يمكن أن هنالك تطابق في ماله العقد إذا كان المؤجر يريد شيئاً والمستأجر يريد شيئاً.

كما يبطل العقد لعدم تطابق الإيجاب والقبول على الاجرة والمدة المحددة في عقد الإيجار.<sup>(2)</sup>

<sup>1</sup>- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص36.

<sup>2</sup>- عبد السلام ذيب، عقد الإيجار المدني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، سنة 2001، ص13.

عيوب الرضاء:

وحتى يكون الرضاء صحيحا يجب ان يكون غير معين وان يكون صادر من ذي أهلية فاذا شاب الرضا عيب من عيوب الارادة مثل السفه والغبن والغلط او الاكراه او التدليس كما في سائر العقود فالغلط مثلا الوارد في عقد الايجار يترتب عنه البطلان ولكن الغلط الوارد على المستأجر في حد ذاته لا يترتب عنه البطلان لان عقد الايجار عقد من عقود المعاوضة ويستوي لدي المؤجر ان يكون قد أجر لشخص او لآخر مادام يريد بهذا الايجار استغلال المحل التجاري دون مراعاة لشخصيه المستأجر. غير ان هذا الغلط يكون نسبيا في بطلان عقد الايجار إذا كان المستأجر موضع اعتبار. (1)

ثانيا: الأهلية

وفي هذا العنصر سوف نتطرق الى اهلية المؤجر واهلية المستأجر:

**1. أهلية المؤجر:** إن عقد الايجار يعد من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر، لأنه يقتضي خروج العين المؤجرة من تحت يد المؤجر وانتقالها الى المستأجر، رغم ان ذلك يكون لمدته مؤقتة، وعليه فان المؤجر يجب ان يبلغ سن الرشد التي اشترطها المشرع الجزائري لإبرام التصرفات القانونية، وهي 19 سنة كامله، أما من كان مميزا فقط ولم يبلغ سن الرشد فان ايجاره قابل للإبطال لمصلحته، رغم ذلك فانه إذا ابرم ناقص الاهلية الذي بلغ عمره 18 سنة ايجار وكان قد اذن له في اداره امواله، فان ايجاره يقع صحيحا مرتبا لجميع اثاره القانونية شرط ان لا يتجاوز 3 سنوات، ذلك ان عقد الإيجار من أعمال الإدارة. (2)

وهذا ما نصت عليه احكام المادة 468 الفقرة الاولى من القانون المدني التي تنص على انه: لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن ينعقد إيجارا تزيد مدته على 3 سنوات ما لم يوجد نص بخلاف ذلك.

إذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك تتخفف المدة إلى 3 سنوات. (3)

<sup>1</sup>- فريدة محمدي، محاضرة في عقد الإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، سنة 2001، ص1.

<sup>2</sup>- هلال شعوة، المرجع السابق، ص46.

<sup>3</sup>- أحمد لعور، نبيل صقر، القانون المدني نصا وتطبيقا طبقا لأحداث التعديلات بالقانون 05،07، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، سنة 2007، ص206.



2. أهلية المستأجر: كما هو الشأن بالنسبة لعملية التأجير، فإن الاستئجار من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر، لان المستأجر يدفع جزءا من ماله مقابل الحصول على منفعة العين المؤجرة وعليه والحال هذه، يجب ان يكون المستأجر اهلا لمباشرته، اي يجب ان يبلغ سن الرشد، وهي 19 سنة كامله نص عليها القانون المدني. وإذا كان المستأجر ناقص الأهلية لصغر في السن أو كان سفيها أو ذا غفلة، فلا يصح استجاره، ويكون قابلا للإبطال لمصلحته، الا إذا اجازه الولي أو الوصي أو المقدم أو الكافل وحينها يكون تصرفه صحيحا تكفي اهليه الادارة، ولا تشترط اهليه التصرف. ولا داعي للتقييد بالمدة كما هو الحال بالنسبة الى المؤجر، فيجوز للمستأجر وان لم تكن له الا اهليه الادارة ان يستأجر لمدة أكثر من ثلاث سنوات.

وبناء على ما تقدم لا يجوز للقاصر ولا للمحجور عليه ان يستأجر لنفسه، لانهما غير اهل للإدارة. ولكن يجوز ذلك للقاصر الذي بلغ 18 سنة واذن له في تسلم امواله كلها أو بعضها لإدارتها. (1)

### الفرع الثاني: الأركان الخاصة

سوف نتطرق في هذا الفرع إلى الشروط الخاصة، ألا وهو المحل كون المشرع خصصه بقواعد خاصة، بالإضافة إلى المدة والأجرة، ونبيناؤها فيما يلي:

#### أولا: المحل

المحل في عقد الايجار التجاري هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وقد يريد الايجار علي عقار كالمباني بكل انواعها، والاراضي الفضاء أي العارية، ايجار الحائط لعرض الاعلانات التجارية، وقد يكون الايجار وارد على منقول كالآلات الميكانيكية والاجهزة الدقيقة، وقد يريد الايجار على حقوق معنوية مثل ايجار الاسم التجاري، إذا كانت له قيمة تجارية ويجوز كذلك ايجار حقوق الملكية الادبية والصناعية والفنية. ودراستنا هنا تقتصر على ايجار العقارات لاستغلالها كمحلات تجارية، والتي تناولها القانون التجاري في المواد 169 إلى 171 من القانون التجاري الجزائري. (2)

<sup>1</sup> د. محمد كامل مرسي باشا، المرجع السابق، ص 40.

<sup>2</sup> أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري العقود التجارية (الجزء الرابع)، دار النهضة للطباعة والنشر، بيروت لبنان، سنة 1980، ص 120.

### نطاق تطبيق أحكام الإيجار التجاري:

حدد المشرع الجزائري في المواد 169 الى 171 من القانون التجاري الجزائري مجال

تطبيق احكام الايجار التجاري على العقارات التالية:

. العمارات او المحلات التي يستغل فيها محل تجاري، سواء كان هذا الاخير مملوكا للتاجر او

حرفي مقيد قانونا في السجل التجاري قائم او غير قائم بالأعمال التجارية.

المحلات والعمارات الملحقة باستغلال محل تجاري، عندما يكون استغلالها ضروريا لاستعمال

المحل وملكيته تابعه لملكيه المحل او العمارة التي توجد بها المؤسسة الرئيسية، ويجب في

حاله تعدد المالكين ان تكون المحلات الملحقة قد اجرت على مرأى ومسمع من المؤجر بقصد

الاستعمال المشترك.

- الأراضي العارية التي شيدت عليها او بعد الايجار بنايات معده للاستعمال التجاري او

الصناعي بشرط ان تكون البنائيات قد استغلت بموافقة المالك الصريحة.<sup>(1)</sup>

- العمارات أو المحلات المؤجرة للبلديات والمخصصة لمصالح تسيير الاستغلال البلدي اما

عند الايجار او بعده بشرط الموافقة الصريحة او الضمنية للمالك.

- العمارات أو المحلات الرئيسية او الملحقة والضرورية لمواصلة نشاط المؤسسات الاشتراكية

ذات الطابع الاقتصادي في حدود القوانين والانظمة التي تسودها شريطة ان لا يكون لهذا

الايجار اي تأثير على الملك العمومي.

**الاستثناءات:** ويستثنى من تطبيق احكام الايجار التجاري ما يلي:

- رخصه العمل المؤقتة الممنوحة من قبل الادارة لعمارة سبق اكتمالها من طرفها على اخر

تصريح للمنفعة العمومية.

- الإيجارات الاحتكارية فيما يخص ببدل الإيجار والإيجارات طويلة الأمد.<sup>(2)</sup>

### ثانيا: الأجرة

الاجرة هي المال الذي يلتزم المستأجر بدفعه للمؤجر في مقابل الانتفاع بالمأجور ويشترط في

الاجرة ان تكون مشروع ومعيّنة أو قابله للتعيين، ولا بد من وجود الأجرة، لكي يعد العقد،

<sup>1</sup>- مبروك حسين، القانون التجاري الجزائري (النصوص التطبيقية والاجتهاد القضائي والنصوص المتممة )، دار الهومة، ط6،

الجزائر، سنة 2008، ص197.

<sup>2</sup>- مبروك حسين، المرجع السابق، ص ص 198،199.

إيجارا، وإلا كان العقد من عقود التبرع، فلا يعد إيجارا بل عاريه استعمال أو هبه حق الانتفاع. (1)

وعلى ذلك إذا تخلفت الأجرة، انتفع شخص بشيء مملوك لآخر بدون مقابل كان العقد عاريه استعمال أو هبه لحق الانتفاع على حسب الاحوال فالأجرة في عقد الإيجار كالثمن في عقد البيع، وان كان القانون لم يشترط ان تكون الأجرة نقدا كما اشترط في الثمن فان وجودها اي الاجرة يعد شرطا لوجود عقد الإيجار. ومع ذلك فالأجرة باعتبارها ركنا في الإيجار تختلف عن الثمن في البيع ذلك ان الثمن لم يحدده المتعاقدان أو يجعلان على الاقل قابل للتحديد كان البيع باطلا واما الاجرة فانه إذا لم يتعرض المتعاقدان لتحديدتها تولي القانون عنهما ذلك التحديد.

غير انه يلاحظ إذا عرض المتعاقدان للأجرة ولم يتفقا على مبلغا كان الإيجار باطلا لتخلف أحد اركانه، اما إذا لم يتعرض للأجرة اصلا بل سكتا عن تحديدها، كان العقد صحيحا وتولى القانون عنهما هذا التحديد. (2)

وقد خاص المشرع الجزائري اجرة الإيجار بقواعد خاصه تناولها في المواد 190 الى 193 في القانون التجاري، إذا حدد فيها كيفية تقدير الاجرة وقواعد اعاده النظر في التقدير، وعدم جواز فسخ العقد بسبب عدم سداد الأجرة إلا بعد إنذار.

### 1. تقدير الأجرة

ويكون التقدير من خلال نص المادة 190 من القانون التجاري الجزائري، نلاحظ انها وضحت عناصر تقديره على أساسها يتم تقدير القيمة الإيجاري للمحل التجاري والتي بموجبها تحدد أجرة الإيجار إذا وجد خلاف بين الطرفين في تحديد هذه الاجرة.

غيرانه العناصر الواردة في المادة 190 من القانون التجاري الجزائري وان كان بعضها ماديا فإنها لا تثير اي صعوبة في التقدير الا ان بعضها اخر يثير نوعا من الصعوبة، في تقدير القيمة التجارية باعتبارها عناصر معنويه، اهميه المدينة أو الشارع أو الحي.

<sup>1</sup>- د. عصمت عبد المجيد، المرجع السابق، ص 371.

<sup>2</sup>- د. عبد الحميد شواربي، التعليق الموضوعي على القانون المدني (الكتاب الخامس) أحكام عقد الإيجار منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003، ص 92.

## 2. إعادة النظر في تحديد الأجرة

لقد خول المشرع الجزائري لكل من المؤجر والمستأجر حق طلب اعاده النظر في اجره الايجار وذلك وفقا للشروط المنصوص عليها في المادتين 192 193 من القانون التجاري الجزائري.<sup>(1)</sup> ولا يجوز طلب اعاده النظر في اجره الايجار الا بعد مرور ثلاث سنوات على الاقل من تاريخ الشروع في الاستغلال من طرف المستأجر او من تاريخ الايجار المجدد وفي هذا الصدد قضت المحكمة العليا بموجب القرار الصادر في 14. 01. 1990 انه من المقرر قانونا: لا يجوز طلب اعاده النظر في مبلغ الايجار الا بعد مرور ثلاث سنوات على الاقل من تاريخ الشروع في الاستغلال من طرف المستأجر او من تاريخ الايجار المجدد. ويجوز طلب اعاده النظر في اجره الايجار من أحد طرفي العقد وذلك بعقد غير قضائي او برسالة موصى عليها مع طلب العلم بالوصول وهذا ما ذهبت اليه المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 01. 07. 1990:

من المقرر قانونا انه يتم طلب اعاده النظر في بدلات الايجار بعقد غير قضائي او بسالا موصى عليها مع طلب العلم بالوصول، ولما كان ثابتا في قضية الحال ان المؤجر دفع الايجار دون اخبار المستأجر وفق ما تقتضيه المادة 192 الفقرة الثانية من القانون التجاري وقضاة الموضوع بقضائهم بدفع مستحقات الايجار يكونون قد اخطئوا في تطبيق القانون وعرضوا قرارهم للنقض.

وفي حاله موافقه المؤجر على تحديد الايجار وعندما يتعلق الخلاف بمراجعه مبلغ الايجار فان الدعوى ترفع امام رئيس المحكمة، للأوضاع المقررة في الاستعجال وهو يفصل بأمر مسبب قابلا للطعن فيه بالاستئناف.

تستحق أجرة الايجار الجديد ابتداء من يوم تقديم الطلب، الا إذا وجد اتفاق بين الطرفين بخلاف ذلك، وهو ما ذهبت اليه المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 05. 10. 1993 ملف رقم 105495.<sup>(2)</sup>

<sup>1</sup>- مبروك حسين، المرجع السابق، ص ص 209، 210.

<sup>2</sup>- المجلة القضائية، الجزائر، المحكمة العليا، العدد 02، سنة 1998، ص 92.

3. عدم جواز فسخ العقد بسبب عدم سداد الأجرة إلا بعد إنذار

وقد نصت عليه المادة 191 الفقرة 1 من القانون التجاري على انه:

كل اشتراط مدرج في الايجار ينص على الفسخ بقوه القانون في حاله عدم دفع بدل الايجار في الاستحقاقات المتفق عليها، لا ينتج أثره الا بعد مرور شهر واحد من الاخطار بالدفع الذي يبقى بدون نتيجة، ويجب ان يشار في هذا الاخطار الى هذه المهلة.

يجوز للقضاة إذا رفع إليهم طلب مقدم وفقا للأوضاع والشروط المنصوص عليها في المادتين 277 الفقرة 1، و 281 من القانون المدني ان يوقفوا، في الوقت الذي يمنح ونفيه مهلا، تحقيق وأثار شروط الفسخ لعدم سداد بدل الايجار في الوقت المتفق عليه وذلك إذا لم يعلن عن الفسخ او يصدر عنه بحكم قضائي حاز قوه الشيء المقضي فيه، ولا يكون للشرط الفاسخ أي أثر إذا تمكن المستأجر من التخلص من دينه ضمن الشروط المحددة من قبل القاضي. (1)

ثالثا: المدة

عقد الإيجار من العقود الزمنية، بل يعتبر نموذج لهذه العقود، ولذلك فان الزمن يعتبر عنصرا جوهريا في عقد الايجار، فلا يمكن تصور عقد الايجار منفصلا عن الزمن حيث ان الانتفاع يفترض مرور فتره زمنية معينه، كما ان الزمن يعتبر مقياسا لأداءات الطرفين، فيه تحدد قدر المنفعة التي يمكن المؤجر المستأجر منها وبالتالي تحدد على ضوءها الاجرة المستحقة لقاء هذا القدر من المنفعة والتي يجب على المستأجر دفعها للمؤجر. (2)

فقد أقر المشرع الجزائري صراحة من أجل تحديد المدة وذلك في نص المادة 468 من القانون المدني الجزائري: لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة، أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك. إذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك تخفض المدة إلى ثلاث سنوات. (3)

<sup>1</sup>- مبروك حسين، المرجع السابق، ص 210.

<sup>2</sup>- د.نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 237.

<sup>3</sup>- أحمد لعور، نبيل صقر، المرجع السابق، ص 206.

وقد نص عليها أيضا قانون التوثيق الجزائري وذلك في نص المادة 12 منه والتي تنص: زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها لشكل رسمي، فإن العقود التي تتضمن نقل عقار أو حقوقا عينية، أو محلات تجارية، أو مؤسسات صناعية، وذلك تحت طائلة البطلان أن تحرر هذه العقود في شكل رسمي مع دفع الثمن. (1)

وبالرجوع إلى قرارات المحكمة العليا مثل القرار الصادر في 10.05.1993 ملف رقم 107969 من المستقر عليه القضاة أن الإيجار يثبت بعقد رسمي أو عرفي أو بإيصالات الإيجار ولما تبين أن الطاعن لم يثبت كمستأجر، سواء بعقد مكتوب أو بوصولات الإيجار مكتفيا بإثبات تسجيله في السجل التجاري وتسديد الضرائب فإن هذه الوثائق لا تثبت العلاقة الإيجاري، كما أن طول مدة الاستغلال لا تشكل كذلك دليلا على وجود عقد إيجار. (2)

ورغم كل هذا فلا يمنع الأشخاص من إبرام عقد الإيجار للمحل التجاري شفهيًا، ولكن على المستأجر أن يثبت ذلك بجميع وسائل الإثبات المذكورة في نص المادة 30 من القانون التجاري.

### المطلب الثالث: أنواع عقد الإيجار التجاري

هناك أربعة أنواع من الإيجارات، منها ما تعرض إليها المشرع الجزائري في القانون التجاري، مثل الإيجار من الباطن المنصوص عليها في نص المادة 188 من القانون التجاري الجزائري وعقد التسيير الحر الوارد في نص المادة 203 من القانون التجاري الجزائري بالإضافة إلى عقد الإيجار التجاري الكتابي وعقد الإيجار التجاري الشفهي وذلك ما سوف نتطرق إليه في هذا المطلب.

<sup>1</sup>- قانون التوثيق الجزائري، ملحق رقم 01، شكل عقد الإيجار التجاري، الجزائر، وزارة العدل، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط2، 1988، ص06.

<sup>2</sup>- الاجتهاد القضائي للغرفة التجارية والبحرية، عدد خاص، عن قسم الوثائق للمحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 1999، ص80.

الفرع الأول: الإيجار من الباطن

188 فلقد نص عليه المشرع الجزائري على الإيجار من الباطن في نص المادتين 189 و 189 من القانون التجاري الجزائري ، وهذا عملا بالقواعد العامة التي تجيز التصرف في الحقوق الشخصية.

والإيجار من الباطن أو الإيجار الفرعي هو قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة إلى شخص آخر، يسمى المستأجر الفرعي أو المستأجر من الباطن لمدة معينة ، لا تخرج عن مدة الإيجار الأصلي عادة مقابل أجر معلوم.

وعليه فإن الإيجار الفرعي يقتضي وجود عقدين ، عقد إيجار أصلي بين المؤجر والمستأجر، وعقد إيجار فرعي جديد طرفاه هما المستأجر في عقد الإيجار الأصلي، والذي يصبح في عقد الإيجار الفرعي مؤجرا ، وشخص من الغير يطلق عليه اسم المستأجر الفرعي تميزا له عن المستأجر الأصلي.

وهذا الإيجار الجديد المنعقد بين المؤجر والمستأجر والغير، لا يجعل المستأجر الأصلي ينقل حقوقه المتولدة عن عقد الإيجار الأصلي إلى المستأجر الفرعي، لأن عقد الإيجار الأصلي يبقى قائما بين طرفيه، وإنما ينشأ في ذمة هذا المستأجر الأصلي، التزامات جديدة تضاف إلى التزاماته السابقة قبل المؤجر الأصلي، كل هذه الالتزامات الجديدة تمكن المستأجر الفرعي من الانتفاع بالعين المؤجرة كلها أو جزء منها، مدة معينة مقابل أجر معلوم.<sup>(1)</sup>

وسوف نتطرق الآن إلى نص المادة 188 من القانون التجاري الجزائري، في هذه المادة توضح متى يثبت لمستأجر المحل التجاري حقه في الإيجار من الباطن، والتي تنص على: يحظر على أي إيجار كلي أو جزئي من الباطن، إلا إذا أشتراط خلاف ذلك بموجب عقد الإيجار أو موافقة المؤجر. وفي حالة الإيجار من الباطن المرخص به يدعى المالك للمشاركة في العقد. ويجوز للمالك عندما يزيد بدل الإيجار من الباطن عن بدل الإيجار الأصلي أن

<sup>1</sup>- هلال شعوة، المرجع السابق، ص206.

يطالب بزيادة مطابقة لبديل الايجار الأصلي، والذي يحدده وفقا للمادة 195 أدناه في حالة عدم اتفاق الأطراف. (1)

وفي حالة عدم اتفاق الأطراف على المستأجر أن يحيط المالك علما بنيته بالتأجير من الباطن وذلك أما بعقد غير قضائي أو يرسى له موسى عليه مع طلب العلم بالاستلام وعلى المالك أن يخبر خلال 15 يوم من استلام الرسالة إذا كان يشارك في العقد. وفي حالة رفض المؤجر بالرغم من الترخيص المنصوص عليه في الفقرة 1 من أحكام المادة 188 من القانون التجاري الجزائري. (2)

أما إذا رفض المؤجر بالرغم من موافقته على حق المستأجر في التأجير من الباطن أو امتنع عن الإجابة فيتم توقيع عقد الايجار من الباطن ولا أثر لتوقيع المؤجر في صفحة عقد الايجار من الباطن وسريانه وهذا ما قضت به المادة 188 الفقرة الأخيرة من القانون التجاري الجزائري والتي تنص: فإذا رفض المؤجر بالرغم من الترخيص المنصوص عليه في الفقرة الأولى أو امتنع عن الإجابة، صرف النظر عنه. (3)

وفي هذا الصدد قد ظهرت عدة قرارات من المحكمة العليا منها:

القرار الصادر بتاريخ 1996.02.16: من المقرر قانونا انه يحضر أي ايجار كلي أو جزئي من الباطن إلا إذا اشترط خلاف ذلك بموجب عقد الايجار أو موافقة المؤجر كما انه لا يجوز للمستأجر أن يتنازل على الايجار أو يؤجر ايجارا فرعيا بدون موافقة صريحة من المؤجر. (4)

وأیضا القرار الصادر بتاريخ 1993.12.20 التي نصت على: من المقرر قانونا انه لا يجوز للمستأجر أن يتناول عن الايجار أو يؤجر ايجارا فرعيا كل ما استأجره أو بعضه بدون موافقة صريحة من المؤجر مالك المحل ولما كان ثابتا أن الطاعن الحالي قد تصرف في المحل

<sup>1</sup>- مبروك حسين، المرجع السابق، ص208.

<sup>2</sup>- هلال شعوة، المرجع السابق، ص207.

<sup>3</sup>- مبروك حسين، المرجع السابق، ص208.

<sup>4</sup>- الاجتهاد القضائي للغرفة التجارية والبحرية، المرجع السابق، ص156.



إلى شخص ثالث دون إذن المالك الأصلي للمحل فإنه قد خرق التزاما كان مفروضا عليه كمستأجر بأن لا يتصرف بموضوع الإيجار. (1)

الآن سوف نتطرق إلى الآثار المترتبة على الإيجار من الباطن:

تقضي القواعد العامة بأنه يترتب على الإيجار من الباطن في حالة الترخيص به قيام علاقة قانونية بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، كما تقوم علاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن، في الأحوال التي يشارك فيها المؤجر بالتوقيع على العقد.

### أولا: علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن

علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر الفرعي، هي علاقة مؤجر بمستأجر وينظمها عقد الإيجار المبرم بينهما، وهو عقد الإيجار من الباطن وليس عقد الإيجار الأصلي الذي أبرم بين المستأجر الأصلي والمؤجر، ذلك أنه من الوارد أن يختلفا العقدان في عدة وجوه، كمدة الإيجار والأجرة وشروط العقد على العموم.

ومما يترتب على هذه العلاقة الإيجارية، وجوب أن يسلم المستأجر الأصلي العين المؤجرة إلى المستأجر الفرعي بحالة صالحة للانتفاع، وأن يتعهدا بالصيانة ويضمن التعرض الذي قد يواجهه المستأجر الفرعي والعيوب الخفية التي قد يجدها في العين المؤجرة، وعلى المستأجر من الباطن أيضا، أن يدفع الأجرة وأن يستعمل العين المؤجرة فيما أعدت له وأن يقوم بالترميمات التأجيرية وأن يرد العين عند انتهاء مدة الإيجار من الباطن.

ويكون للمستأجر الأصلي حق امتياز المؤجر على المنقولات التي يضعها المستأجر من الباطن في العين المؤجرة، ويحق له توقيع حجز تحفظي عليها وفق ما بينه القانون.

ورغم أن عقد الإيجار الأصلي وعقد الإيجار الفرعي يستقل كل واحد منهما على الآخر، إلا أن مدة عقد الإيجار من الباطن لا يجوز أن تزيد على مدة الإيجار الأصلي، وإلا فلا تكون نافذة في حق المؤجر إلا إذا أقرها، فإذا لم يقر المؤجر تلك المدة الزائدة، عد وجود المستأجر من الباطن بالعين المؤجرة بغير سند قانوني، وحق للمؤجر طلب طرده منها، غير أن لهذا الأخير

<sup>1</sup> - المجلة القضائية، الجزائر، المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 01، 1994، ص 157.

أن يرجع على مؤجره أي المستأجر الأصلي بضمان الاستحقاق بسبب حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة عن تلك المدة الزائدة، وله أيضا أن يطلب فسخ العقد في مواجهته. (1)

### ثانيا: علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر

يبقى عقد الإيجار الأصلي يحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي، ويبقى عقد الإيجار الأصلي يرتب في ذمة المؤجر التزاماته نحو المستأجر الأصلي، فيكون المؤجر ملتزما بتسليم المأجور للمستأجر الأصلي لا للمستأجر من الباطن، وملتزما نحو المستأجر الأصلي لا نحو المستأجر من الباطن بتعهد المأجور بالصيانة وبضمان التعرض وضمان العيوب الخفية.

والمستأجر من الباطن أن يطالب بدورة المستأجر الأصلي بالتزاماته طبقا لعقد الإيجار من الباطن، فيبقى المستأجر الأصلي وسيطا بين المؤجر والمستأجر من الباطن، يطالب الأول ويطالبه الثاني وللمؤجر والمستأجر الأصلي بالتزاماته الناشئة من عقد الإيجار الأصلي. (2)

### ثالثا: علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن

وهذا ما نصت عليه نص المادة 507 من القانون المدني الجزائري على أنه: يكون المستأجر الفرعي ملتزما مباشرة تجاه المؤجر بالقدر الذي يكون بذمته للمستأجر الأصلي وذلك في الوقت الذي أنذره المؤجر. ولا يجوز للمستأجر الفرعي أن يحتج تجاه المؤجر بما سبقه من بدل الإيجار إلى المستأجر الأصلي إلا إذا تم ذلك قبل الإنذار طبقا للعرف، أو للاتفاق الثابت والمبرم وقت انعقاد الإيجار الفرعي. (3)

في سبيل شرح هذه أحكام هذه المادة، يتعين علينا أن نميز بين مرحلتين، الأولى قبل توجيه المؤجر إنذارا للمستأجر الفرعي، والثانية بعد توجيه المؤجر إنذارا للمستأجر الفرعي.

<sup>1</sup>- هلال شعوة، المرجع السابق، ص ص 217، 218.

<sup>2</sup>- د. عصمت عبد المجيد، المرجع السابق، ص ص 530، 531.

<sup>3</sup>- أحمد لعور، نبيل صقر، المرجع السابق، ص 224.

### مرحلة قبل توجيه المؤجر إنذارا للمستأجر الفرعي:

في هذه المرحلة لا توجد أية علاقة بين المؤجر والمستأجر الفرعي، لأنه لم يؤجر أحدهما للآخر ولم يستأجر أحدهما من الآخر، فلا يكون لأي منها المطالبة بحقوق أو تحميل الطرف الآخر بالالتزامات، ذلك أن الإيجار الذي أبرمه المستأجر الأصلي مع المستأجر الفرعي لا يعني المؤجر الفرعي.

### مرحلة بعد توجيه المؤجر إنذارا للمستأجر الفرعي:

إذا ما وجه المؤجر إنذارا للمستأجر الفرعي، نشأت علاقة مباشرة بين طرفيه، وكان لكل منهما أن يرجع على الآخر بدعوى مباشرة ودون حاجة إلى استعمال الدعوى الغير مباشرة، وعليه يكون للمؤجر أن يطالب المستأجر الفرعي بتنفيذ جميع التزاماته في الحدود التي يتفق فيها الإيجار الأصلي مع الإيجار الفرعي.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: عقد إيجار التسيير الحر

كثيرا ما تستوجب الضرورة أو المصلحة على المالك أو مستغل المحل التجاري أن يتعاقد على شخص آخر على إدارة المحل وتسييره واستغلاله فترة معينة من الزمن فيعود بعده فيديره بنفسه كيفما يشاء وهذا عوض غلقه فيصيبه الكساد وانصراف عملائه وانخفاض القيمة التجارية للمحل التجاري، حيث يلجأ المالك إلى التنازل عن المحل التجاري لإدارته وتسييره من طرف شخص آخر وهذا يدخل ضمن العقد التجاري ومن خلال هذا التقديم المبسط يمكن تحديد عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري بأنه: هو التعاقد على التسيير الحر ويكون ذلك بمقتضى عقد يتعهد بموجبه مالك المحل التجاري بأنه يتنازل من محله التجاري ويمد إدارة المحل إلى شخص آخر على أن يقوم هذا الأخير بإدارة المحل التجاري باسم المالك الأصلي ولحسابه حيث تكون العلاقة بمثابة وكالة أو علاقة عمل حسب معيار التبعية الذي يميز عقد العمل عن غيره من العقود.<sup>(2)</sup>

<sup>1</sup>- هلال شعوة، المرجع السابق، ص ص 219، 220.

<sup>2</sup>- أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، المطبعة العربية الحديثة، الجزء الأول، القاهرة، ط1، سنة 1981، ص179.

أولاً: الطبيعة القانونية للعقد

لقد نظم المشرع الجزائري عقد تأجير التسيير الحر في المواد من 203 إلى غاية 214 من القانون التجاري الجزائري.

فقد أقرت أحكام المادة 203 الفقرة 1 من القانون التجاري الجزائري على سريان هذه الأحكام دون سواها بقولها: يخضع للأحكام التالية وذلك بالرغم من كل شرط مخالف وكل عقد أو اتفاق يتنازل بواسطتها المالك أو المستغل لمحل تجاري عن كل أو جزء من التأجير لمسير بقصد استغلاله.

ويعتبر باطلا كل اتفاق يخالف هذا وباعتبار أن عقد التسيير الحر عقدا يستوجب توفر فيه شروط موضوعية وأخرى شكلية وعند اختلالها يعتبر العقد باطلا<sup>(1)</sup>.

ثانياً: شروط إبرام عقد التسيير الحر

حتى يبرم عقد التسيير الحر يجب توافر مجموعة من الشروط مت هو عام ألا وهي الشروط الموضوعية، وفيها ما هو خاص وهي الشروط الشكلية.

1. الشروط الموضوعية:

تخضع عملية تأجير تسيير المحل التجاري للشروط الموضوعية العامة الواردة في القانون المدني، وللشروط الخاصة التي نص عليها المشرع في القانون التجاري، كون المحل التجاري مال منقول معنوي ذا طبيعة تجارية ألا وهي:

أضاف المشرع شرطين خاصين منصوص عليهما في المادة 205 من القانون التجاري الجزائري:

- أن يكون المؤجر قد اكتسب صفة التاجر لمدة 5 سنوات على الأقل، وأن يكون المؤجر قد مارس عمل مسير أو مدير تجاري أو تقني للمدة نفسها أي 5 سنوات، وهو شرط خاص بالأشخاص الطبيعيين.

<sup>1</sup>- مبروك حسين، المرجع السابق، ص 215.

- إلزامية توفر مدة سنتين على الأقل من لاستغلال متجر خاص بعقد التسيير الحر، وتطبيق هذه المدة يخترق مبدأ حرية التجارة.

لذا يمكن التخلص من الشرطين إما بإلغاء المدة أو تخفيضها من طرف رئيس المحكمة بموجب مر بعد الاستماع إلى النيابة العامة بناء على طلب المعني بالمؤجر. الذي هو مطالب بإثبات المبرر الذي يمنعه من استغلال محله التجاري شخصيا أو بواسطة مندوبين عنه.<sup>(1)</sup>

## 2. الشروط الشكلية:

وهذا ما أقرته المادة 203 الفقرة 3 من القانون التجاري الجزائري بنصها: ويحرر كل عقد تسيير في شكل رسمي وينشر خلال 15 يوما من تاريخه على شكل مستخرج أو اعلام في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية فضلا عن ذلك في جريدة مختصة بالإعلانات القانونية. ويتعين على المؤجر إما تسجيل نفسه في السجل التجاري أو تعديل تقيده الخاص مع البيان صراحة بتأجير التسيير.

وهنا ينتهي أيضا تأجير التسيير بنفس الإجراءات التي قام بها النشر.<sup>(2)</sup>

وبهذا الخصوص يوجد اجتهاد للمحكمة العليا يظهر في هذا الصدد واضحا من خلال القرار رقم 119122 المؤرخ في 1994.03.21 والذي يقضي بإبطال العقد، إذا خالف أحكام المادة 203 من القانون التجاري الجزائري ومن المقرر قانونا أن يحرق كل عقد تسيير حرفي شكله الرسمي وينشر خلال 15 يوما.

ولهذا لما ذهب اليه قضاة الموضوع الى أن عدم تسجيل العقد لا يؤدي الى بطلان العقد لأنه لا يمس بحقوق المؤجر.

ولهذا قضت المحكمة بقبول الطعن شكلا وموضوعا وعملت بمقتضى القرار وابطاله وهذا استنادا إلى أحكام المادة 203 من القانون التجاري الجزائري.<sup>(3)</sup>

<sup>1</sup>-تولوم حورية، يحيوي صليحة، إيجار المحل التجاري في القانون التجاري، (مذكرة ماستر)، جامعة عبد الرحمان ميرة، سنة 2015، ص70.

<sup>2</sup>-مبروك حسين، المرجع السابق، ص215.

<sup>3</sup>-المجلة القضائية للمحكمة العليا الغرفة التجارية والبحرية، قرار رقم 119122، العدد 03، سنة 1994، ص ص 43،44.

### ثالثا: آثار عقد التسيير الحر

ان هذه الآثار يتضمنها القانون التجاري والأحكام العامة الواردة في القانون المدني الجزائري فيما يخص:

- آثار العقد بالنسبة لدائني المؤجر

- آثار العقد بالنسبة لدائني المستأجر

- آثار العقد فيما يتعلق بالمتعاقدين

#### 1. آثار العقد بالنسبة لدائني المؤجر:

وقد نصت عليها نص المادة 208 من القانون التجاري الجزائري بأنه: يجوز للمحكمة التي توجد بدائرتها المحل التجاري، أن تحكم حين تأجير التسيير، بأن ديون مؤجر المحل التجاري المتعلقة باستغلاله حالة الأداء فورا إذا رأت أن تأجير التسيير يعرض تحصيل الديون إلى الخطر. ويجب أن ترفع الدعوى خلال مهلة 3 أشهر ابتداء من تاريخ نشر عقد التسيير في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، تحت طائلة سقوط الحق فيها.

#### 2. آثار العقد بالنسبة لدائني المستأجر:

وقد نصت عليها نص المادة 209 من القانون التجاري الجزائري بأنه: يكون مؤجر المحل التجاري مسؤولا بالتضامن مع المستأجر المسير عن الديون التي يعقدها هذا الأخير بمناسبة استغلال المتجر وذلك لغاية نشر عقد تأجير التسيير وطيلة مدة 6 أشهر من تاريخ النشر.<sup>(1)</sup>

#### 3. آثار العقد فيما يتعلق بالمتعاقدين:

وقد نصت عليها نص المادة 214 من القانون التجاري الجزائري بأنه: يجب على الطرف الذي يرغب في طلب إعادة النظر أن يبلغ الطرف الآخر بموجب رسالة موصى عليها مع طلب علم الوصول أو بموجب إجراء غير قضائي.<sup>(2)</sup>

<sup>1</sup>- مبروك حسين، المرجع السابق، ص 217.

<sup>2</sup>- مبروك حسين، المرجع السابق، ص 217.

### المبحث الثاني: الاستمرار في عقد الإيجار

إذا كانت القاعدة القانونية العامة أن العقد شريعة المتعاقدين وطبقا لهذه القاعدة فإن العقد ينتهي بانتهاء المدة المحددة في العقد، إلا أن المشرع الجزائري قد خرج عن هذا المبدأ وذلك بإقرار الحق في تجديد الإيجار للتاجر المستأجر هذا في حالة توفر الشروط أو أركان العقد الواجبة لصحة عقد الإيجار مثل الرضا، المحل، السبب، فيحق لمن انتقلت لهم ملكية المحل التجاري أي التاجر المستأجر أن يستمر في عقد الإيجار التجاري. وعادة ما يتخذ التجديد في هذا العقد شكلين أساسيين هما التجديد الصريح للعقد والتجديد الضمني للعقد.

#### المطلب الأول: أحقية التمسك بحق التجديد

ولقد نصت عليه نص المادة 172 من القانون التجاري الجزائري على سبيل الحصر الأشخاص الذين لهم الحق في تجديد الإيجار.

#### 1. المستأجرون الأصليون:

المستأجر الأصلي هو الذي كان طرفا في إبرام عقد إيجار المحل التجاري ومن البديهي أن يكون له حق التمسك بتجديد ذلك سواء بشروطه السابقة أو تكون بشروط مغايرة له. (1)

#### 2. المخول إليهم حق الإيجار:

فلقد نصت على ذلك صراحة في نص المادة 172 الفقرة 3 من القانون التجاري الجزائري بقولها: وفي حالة التنازل عن المتجر فإنه يجوز للمحول إليه أن يتمسك بالحقوق المكتسبة من قبل المنتازل لإتمام مدة الاستغلال الشخصي عند الاقتضاء والمنصوص عليه في الفقرة السابقة.

وهذا ما أكدته نص المادة 200 من القانون التجاري الجزائري على أنه: تلغى التعاقدات أيضا مهما كان شكلها إذا كانت ترمي إلى منع المستأجر من التنازل عن إيجاره لمشتري محله التجاري أو مؤسسته، وكذلك الاتفاقيات التي تجعل مشتري المتجر خاضعا لقبول المالك. (2)

<sup>1</sup>- نايت علي عمار، محاضرات في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط5، سنة 1995، ص237.

<sup>2</sup>- مبروك حسين، المرجع السابق، ص214.

### 3. مسيرو المحل التجاري تسييرا حرا:

فلقد نصت عليه نص المادة 172 الفقرة 2 من القانون التجاري الجزائري بأنه: غير أنه يجوز للمستأجر الذي يثبت بسبب مشروع أو الذي أجر متجره ضمن الشروط المنصوص عليها في الأحكام القانونية المتعلقة بإيجار التسيير، فغنه يجوز له أن يتمسك بالاستغلال. (1)

### 4. ذوي الحقوق:

الوارث، الموصي له، أو الموهوب له إذا ثبت أنه يستغل المتجر لنفسه أو أحد من التابعين كالوكيل أو مدير الشركة إذا كانت النيابة اتفاقية أو الحارس القضائي أو الوصي أو القيم إذا كانت النيابة قضائية أو كوكيل التفليسة إذا كانت النيابة قانونية. غير انه بالنسبة لذوي الحقوق فقد اشترطت المادة 172 الفقرة 1 من القانون التجاري الجزائري حتى يكون لهم حق التجديد إثبات استغلال المحل لمدة سنتين ويكون ذلك بموجب عقد شفهي. (2)

### المطلب الثاني: التجديد الضمني

يعتبر التجديد الضمني إيجارا جديدا لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي، وع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقاري، أما الكفالة شخصية كانت أم عينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضي الكفيل بذلك. (3)

فلقد نص المشرع الجزائري ما يفيد إمكانية تجديد الإيجار ضمنا دون إعلان الطرفين صراحة على ذلك، في نصوص المواد 173 الفقرة 2 والمادة 174 الفقرة الأخيرة، والمادة 175 الفقرة 1 من القانون التجاري الجزائري.

إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتقعا بالمأجور بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، عد الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن المدة غير محددة، ويسمى ذلك بالتجديد الضمني للإيجار وينبغي انصراف إرادة الطرفين بشكل قاطع إلى تجديد الإيجار. (4)

<sup>1</sup>- مبروك حسين، المرجع نفسه، ص 199.

<sup>2</sup>- نايت علي عمار، المرجع السابق، ص 238.

<sup>3</sup>- د. محمد مرسي باشا، المرجع السابق، ص 294.

<sup>4</sup>- د. عصمت عبد المجدي، المرجع السابق، ص 553.



ويتضمن الجديد الضمني عدة شروط وتترتب عليه عدة آثار وسنتطرق إليها في مطلبنا هذا:

### الفرع الأول: شروط التجديد الضمني

1- أن يكون العقد السابق عقدا صحيحا منتهيا : يجب أن يكون بين المؤجر والمستأجر عقد إيجار سابق صحيح، قد انتهت مدته ألي سبب كان، شريطة ألا يكون هذا السبب متعارضا مع طبيعة التجديد كالفسخ مثالا. (1)

2- أن يبقى المستأجر منتفعا بالعين بعلم المؤجر ودون اعتراض منه: لا يكفي أن يستمر المستأجر منتفعا بالشيء المؤجر بعد انتهاء المدة المعينة للعقد، بل يجب أن يكون ذلك بعلم المؤجر، ودون اعتراض منه، واعتراض المؤجر قد يتخذ مظاهر عدة. فقد يكون بالتنبيه، ويكون هذا التنبيه بإرسال إخطار مكتوب يذكر فيه المؤجر فيه المستأجر بحلول أجل الإيجار ويؤكد فيه ارادته اعتبارا الإيجار منتهيا عند حلول ذلك الأجل، وقد يظهر اعتراضه على تجديد الإيجار بإنذار يرسله إلى المستأجر لإخلاء العين المؤجرة، أو بعقد إيجار مع شخص آخر. (2)

3- بقاء المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة مدة كافية لاستخلاص نيته في التجديد: ومعناه أن يواصل المستأجر انتفاعه بالعين المؤجرة وكأن عقد الإيجار لم ينقض، كما أن المدة التي يمكث فيها هذا الأخير يجب أن تكون كافية لاعتباره راغبا في التجديد، فلا يعتد بمجرد تباطئه في إخلاء العين المؤجرة، أو تسامح المؤجر معه حتى يجد بديلا عنها. وعبئ إثبات دلالة بقاء المستأجر في العين المؤجرة على أنه يرغب في التجديد يقع على من يتمسك بالتجديد الضمني. (3)

4- انقضاء مدة الإيجار

5- أن يكون من الممكن قانونا انعقاد إيجار جديد بين الطرفين وقت انتهاء الإيجار القديم كأن لا يلتزم الإيجار إجراءات معينة

6- ألا يكون أحد الطرفين قد أخطر الآخر بعدم رغبته في التجديد. (4)

<sup>1</sup>- هلال شعوة، المرجع السابق، ص66.

<sup>2</sup>- د. محمد مرسي باشا، المرجع السابق، ص299.

<sup>3</sup>- هلال شعوة، المرجع السابق، ص66.

<sup>4</sup>- عصمت عبد المجيد، المرجع السابق، ص555.

### الفرع الثاني: آثار التجديد الضمني

في الآثار سوف نتطرق إلى المدة الإيجار فهنا إذا انتهت مدة الإيجار دون أن يخطر المؤجر بتبنيها بالإخلاء وبقي المستأجر مع ذلك في المكان المؤجر اعتبر ذلك بمثابة تجديد ضمني للإيجار، لذلك يجب لكي يكون إزاء تجديد ضمني أن يكون هنالك إيجار سابق معين المدة وانتهى بانقضاء مدته دون تنبيه بالإخلاء، وتكون نية المستأجر واضحة وقاطعة في شأن البقاء في المكان المستأجر واستغلاله طبقاً لنشاطه السابق فلا يكون استمرار لظروف غامضة كالمرض مثلاً، أما بالنسبة لتاريخ بدأ التجديد العقد الضمني ومدته يبدأ مباشرة بعد انتهاء الإيجار السابق دون فاصل زمني بين الإيجارين القديم والجديد مساوية لمدة الإيجار القديم بشرط أن ألا تزيد عن 9 سنوات وبالتالي إذا كانت مدة الإيجار القديم تزيد عن 9 سنوات فإن مدة التجديد الضمني لا تزيد عن 9 سنوات.<sup>(1)</sup>

### المطلب الثالث: التجديد الصريح

إن التجديد الصريح للعقد هو ناتج عن الرغبة الصريحة الصادر من جانب المؤجر والمستأجر ويتم بالإيجاب والقبول، الصريحين وقد يتفق الطرفان على استمرار العقد ضمن شروطه السابقة وقد يتفق الطرفان على شروط جديدة بإدخال شروط لم تكن ضمن العقد السابق أو الأول مثل تمديد مدة الإيجار.

إن المشرع الجزائري يرى أن يجوز للمستأجر حق طلب تجديد عقد الإيجار وذلك بصراحة وبنفس الشروط السابقة في العقد وهذا بسبب طبيعة المحل التجاري، وما يترتب عنه من آثار عند فسخ عقد الإيجار مثلاً والأضرار الناتجة عن مستعمله.

ولو رفض المؤجر طلب تجديد الإيجار للمستأجر ولكي لا تقع مثل هذه المسائل لذلك نظم المشرع الجزائري أحكام التجديد الصريح وذلك قد نص عليه في أحكام المادة 172 من القانون التجاري الجزائري بنصها: لا يجوز التمسك بحق التجديد إلا من طرف المستأجرين أو المخول إليهم أو ذوي الحقوق الذين يثبتون أنهم يستغلون متجراً بأنفسهم أو بواسطة تابعيهم منذ سنتين متتابتين وفق لإيجار واحد أو أكثر متتالية شفوية كانت أو كتابية.

<sup>1</sup>- نايت علي عمار، المرجع السابق، ص 223.

وتثبت أحكام المواد 174 و 194 و 195 من القانون التجاري الجزائري الإجراءات والأحكام الواجب اتباعها.

وقد جاء قرار بهذا الصدد رقم 66022 المحكمة العليا تاريخ 1990.03.25 الذي يعالج إيجار محل تجاري أكثر من سنتين وللمستأجر الحق في التمسك بحق الإيجار أو بحق التجديد في ذلك خرق للقانون وهذا استناد إلى أحكام المادة 172 من القانون التجاري الجزائري.

ومن المقرر قانوناً أنه على المستأجر أن يتمسك بحق التجديد عندما يثبت استغلاله الحقيقي للمحل التجاري طيلة سنتين متتابتين وفقاً لإيجار كتابي. ومن ثم فإن القضاة خلافاً لهذا المبدأ فقد خرقوا القانون. ومن ثم صدر قرار المحكمة بإبطال ونقض القرار. (1)

---

<sup>1</sup>-د. أحمد محرز، المرجع السابق، ص 128.

خلاصة الفصل الأول:

لقد تناولنا في هذا الفصل عموما في عقد إيجار المحل التجاري، و كان ذلك في مبحثين اثنين فتعرضنا في المبحث الأول إلى ماهية عقد الإيجار التجاري و ذلك حسب نص المادة 467 ق.م.ج و قسمنا هذا المبحث إلى ثلاث (03) مطالب، بالنسبة للمطلب الأول تحدثنا فيه عن مفهوم عقد الإيجار التجاري كونه عقد يتعلق بالمحلات التجارية أو العمارات المستغلة من اجل ممارسة حرفة و تطرقنا بداخل هذا المطلب إلى مميزات عقد الإيجار التجاري من بينها انه عقد رضائي يشترط فيه توافق الإرادتين و انه عقد معاوضة و انه عقد ملزم للطرفين و انه عقد محدد زمنيا و غيرها من المميزات، أما بالنسبة للمطلب ألا و هو أركان عقد الإيجار التجاري فقد قسمنا مطلبنا إلى مطلبين أركان عامة و أركان خاصة، الأركان العامة تعود إلى النظرية العامة للعقد إلا و هي التراضي و الأهلية و المحل و السبب في عقد الإيجار التجاري، و أخيرا المطلب الثالث و عنوانه أنواع عقد الإيجار التجاري فهنا المشرع الجزائري أورد أنواع من أنواعه إلا و هما الإيجار من الباطن حسب نص المادة 188 ق.ت.ج و عقد التسيير الحرفي نص مادة 203 ق.ت.ج، فبالنسبة للإيجار الباطن قد حددنا علاقة المستأجر من الباطن بالمستأجر الأصلي و المؤجر و أيضا علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر، أما عقد إيجار التسيير الحر فقد تناولنا الطبيعة القانونية و شروط إبرامه سواء الشروط الموضوعية و الشروط الشكلية و آثار هذا العقد و بالإضافة إلى هذه النوعية تطرقنا إلى أنواع أخرى و هي الإيجار الكتابي و الادخار الشفهي.

أما المبحث الثاني فهو متعلق بالاستمرار في عقد الإيجار فقد قسمناه إلى 03 مطالب، فبالنسبة للمطلب الأول تناولنا فيه أحقية التمسك بحق التجديد و قد نصت عليه نص المادة 172 ق.ت.ج فقد طرحت على سبيل الحصر الأشخاص الذين لهم الحق في تجديد عقد الإيجار و هم المستأجرون الأصليون و المخول إليهم حق الإيجار و ذوي الحقوق و غيرهم، أما المطلب الثاني ألا و هو التجديد الضمني و قد تناوله المشرع الجزائري في نصوص المواد 173 فقرة 2 و المادة 74 الفقرة الأخيرة، و المادة 175 الفقرة 1 من ق.ت.ج و قد تضمن هذا المطلب إلى شروط التجديد الضمني و أيضا آثار التجديد الضمني، و أخيرا المطلب الثالث تناولنا التجديد الصريح و أخذنا بالإجراءات الواجب إتباعها و الأحكام حسب نصوص المواد 174 و 194 و 195 ق.ت.ج و هذا ما تطرقنا إليه في هذا الفصل المتعلق بعقد إيجار المحل التجاري في القانون الجزائري.

الفصل

الثاني



تمهيد:

ينتهي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد تطبيقاً لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين إلا أنه و نظراً لأهمية الإيجار في استقرار المعاملات التجارية فإن المشرع أخرج عقد الإيجار من القواعد العامة فلا يتوقف على الإرادة المطلقة للأفراد في إنهائه، بل يخضع لأحكام عقدية و قانونية، التي خولت للمستأجر حق التمسك بتجديد عقد الإيجار عن طريق توجيه طالب التجديد قبل انتهاء المدة المتفق عليها، لأنه بعد أن ينشأ عقد الإيجار صحيحاً و بدأ المستأجر بنشاطه إلى أن ينتهي عقد الإيجار و هنا يرغب الطرفان بتجديده و لكن أحياناً يرفض المؤجر تجديد عقد الإيجار فيلتزم بتعويض المستأجر، لقاء الأضرار التي لحقت، و أحياناً يرفض التجديد دون أن يترتب على ذلك نتيجة إخلاء من جانب المستأجر، و حتى ينتج هذا الإنهاء أثره لابد من إتباع إجراءات قانونية معينة تتمثل في توجيه التنبيه بالإخلاء و احترام المواعيد و غيرها.

لذا سنتطرق إلى 03 مباحث، فبالنسبة إلى (المبحث الأول) فسنعوم بمعرفة أسباب نهاية إيجار المحل، و (المبحث الثاني) إلى طرق إنهاء الإيجار التجاري، (المبحث الثالث) والأخير إلى إجراءات إنهاء عقد الإيجار التجاري ألا وهو التنبيه بالإخلاء.

### المبحث الأول: أسباب نهاية عقد الإيجار التجاري

لقد أبرز المشرع الجزائري في عقد الإيجار المبرم بين المؤجر والمستأجر وجوب تحديد المدة الزمنية للعقد، لان الزمن يلعب دورا حاسما في انقضائه، ذلك أن استتفاذ عقد الإيجار للمدة المحددة له، يعد السبب الطبيعي لانتهائه، ورغم ذلك فان هذا السبب لي هو الوحيد، وإنما توجد أسباب أخرى ينتهي الإيجار بتحققها قبل أن يبلغ مدته.

وأیضا أورد المشرع الجزائري في حالة انتهاء المدة، یصح للمستأجر في تجديد عقد الإيجار أن يتقدم بطلب التجديد للإيجار وواجب كذلك على المؤجر الرد على طالب التجديد الموجه له خلال مدة ثلاثة أشهر.

### المطلب الأول: الأسباب المتعلقة بانتهاء المدة

نصت المادة 469 من القانون المدني على انه (ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء) مكرر 1. (1)

### الفرع الأول: انقضاء عقد الإيجار بمجرد انتهاء مدته:

ينتهي عقد الإيجار بانتهاء المدة المحددة المعنية في عقد دون حاجة إلى التنبيه بالإخلاء وهذا ما نصت عليه المادة 1/469 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري.

ونلاحظ من خلال هذه المادة أن عقد الإيجار يتضمن تحديدا للمدة التي بانقضائها ينتهي الإيجار وذلك دون الحاجة إلى تنبيه بإخلاء أو أي إجراء آخر. و هذا يعتبر من الجديد الذي أتى به المشرع الجزائري بحيث لم يكن معروفا في النص القديم الذي كان يلزم مراعاة المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء و في هذا المقام نجد ما قضت به المحكمة العليا في قرار لها رقم 593360 بتاريخ 2010/01/07 المبدأ: يجب توجيه تنبيه بالإخلاء قبل انتهاء عقد الإيجار بمدة 6 أشهر على الأقل، و لكن في بعض الحالات رغم انتهاء الإيجار، فقد يبقى المستأجر في العين المؤجرة دون رضا المؤجر، و لكن لا يجوز للمؤجر استعمال القوة ليخرج من العين

<sup>1</sup>- أحمد لعور، نبيل صقر، المرجع السابق، ص 206.

هذا المستأجر الذي أصبح عاصيا للعين، فلا يجوز للمؤجر أن يقطع عنه النور أو الماء، بل لا يكون أمام المؤجر إلا اللجوء إلى القضاء، ثم انه يجوز الحكم على المستأجر الغاضب على العين بالتعويض و هذا ما نصت عليه المادة 503 من القانون المدني..)

وهكذا جاز للمؤجر طرد المستأجر الذي تماطل في الخروج، بحكم من قاضي الأمور المستعجلة. (1)

- ويجوز أيضا للمؤجر طبقا للقواعد العامة أن يطلب الحكم على المستأجر بغرامة تهديديه عن كل مدة زمنية يتأخر فيها المستأجر عن تنفيذ التزامه عينا وذلك حسب نص المادة 174 القانون المدني.

### الفرع الثاني: انتهاء عقد الإيجار بانقضاء أي فترة من فتراته

مما قد يجري العمل به اتفاق المؤجر والمستأجر على مدة ينقضي عقد الإيجار ببلوغها، ويقومان بتقسيم تلك المدة إلى فترات زمنية، بحيث يكون لكل واحد منهما الحق في إنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء كل فترة من الفترات، شريطة أن يقوم الراغب في الإنهاء بتوجيه تنبيهه بالإخلاء إلى الطرف الآخر.

والمثال على هذه الصورة، أن يذكر المتعاقدين أن مدة الإيجار هي 5 سنوات مجزأة إلى 5 خمس فقرات، فيكون لكل واحد منهما أن ينهي الإيجار بمجرد انقضاء السنة الأولى أو الثانية أو الثالثة وهكذا، شرط أن يوجه تنبيهه بالإخلاء إلى الطرف الآخر، فإذا لم ينبه أحدهما على الآخر، وممرت كل المدد التي قسمت المدة الرئيسة لعقد الإيجار إليها، فإن العقد ينتهي من تلقاء نفسه إذا ما بلغ مدته تلك ومن دون حاجة إلى التنبيه بالإخلاء. (2)

<sup>1</sup> - أرزقي ليلة، أعراب ليليا، عقد الإيجار في ظل تعديل القانون المدني الجزائري في سنة 2007، (مذكرة ماستر)، جامعة عبد الرحمان ميرة، سنة 2013، ص60.

<sup>2</sup> - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 226.



### المطلب الثاني: الأسباب المتعلقة بالمحل التجاري

إن المدة الزمنية ليست هي الوحيدة المتسببة في انتهاء عقد الإيجار المبرم بين الطرفين المؤجر والمستأجر بل قد ينتهي العقد لأسباب أخرى تتعلق بالمحل التجاري وهذا لعدة أسباب وهي:

#### 1. هلاك المحل التجاري:

يكون الهلاك اللاحق بالمحل التجاري أما بفعل فاعل أو يكون بواسطة قوة قاهرة، فتكون بفعل فاعل مثل قيام شخص بحرق المحل التجاري، وتكون بقوة قاهرة أي لا يستطيع أحد إيقافها أو ردعها مثل انهيار المحل التجاري وهنا وفي هذه الحالة لا يستطيع المستأجر إجبار المؤجر أن يعيد له المحل التجاري كما كان عليه في صورته السابقة والأولى غير أن الالتزامات التي تكون بين المتعاقدين<sup>(1)</sup> توضح هذه الحالة بين المؤجر والمستأجر كما يلي:

- يجوز للمؤجر أن يشترط على المستأجر أن يتحمل معه نتائج هلاك أو تلف المحل التجاري بحسب القوة القاهرة التي لا يستطيع ردها أحد الطرفين.

- ويبقى المستأجر يدفع الأجرة ويلتزم بجميع الالتزامات المتبادلة بينهما وفي حالة قيام المؤجر بإرجاع العين المؤجرة إلى حالتها الطبيعية من إصلاح فيها كما له الحق ان يلتزم المستأجر بإعادة المحل التجاري كما يسلمه إياه أثناء إبرام العقد.<sup>2</sup>

- إذا هلك المحل التجاري هلاكاً كلياً، يتفسخ عقد الإيجار من تلقاء ذاته، أما إذا أصبح في حالة لا يصبح معها للانتفاع الذي اجر من اجله أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً، ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك جاز له، إذا لم يقم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة المحل التجاري إلى الحالة التي كان عليها، أن يطلب إما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار، ولا يجوز

<sup>1</sup>- سهلي بحر الندى، التصرفات الواردة على المحل التجاري،(مذكرة ماستر)، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة

2016،ص57.

<sup>2</sup>- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص549.

للمستأجر في الحالتين السابقتين، أن يطلب تعويضا إذا كان الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب لا يد للمؤجر فيه. (1)

- ونستطيع القول أيضا أن لكلا المتعاقدين الحق في طلب إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته وذلك حالة ما إذا حدثت ظروف خطيرة وغير متوقعة ومن شأن هذه الظروف أن تجعل تنفيذ عقد الإيجار من مبدأ الأمر أو أثناء تنفيذه مرتفعا بشرط أن يتم التنبيه على الطرف الآخر وأن يعرض الطرف الآخر تعويضا عادلا، فإذا كان المؤجر هو الذي يطلب الفسخ قبل انتهاء المدة بسبب الهلاك أو العذر الطارئ في عقد الإيجار، ففضلا عن تعويضه المستأجر عن المدة الباقية في العقد. (2)

- لان الهلاك والتلف بخطأ المؤجر لا يجعل إلزامية إعادة المحل التجاري كما هو على عاتق المستأجر لان العقد هنا قد فسخ بهلاك العين المؤجرة، إنما يجبر المؤجر بالتعويض الاستخفافي للمستأجر بسبب فسخ عقد الإيجار قبل انتهاء مدته وأوانه أو مواعده.

- أما إذا كان الخطأ نابعا من المستأجر أو من قبله، هنا يكون على المستأجر مطالبا بتعويض المؤجر.

- وفي حالة إذا كان الخطأ نابعا من الغير فهنا يكون التعويض على المستأجر لان هذا المستأجر من بين التزاماته المذكورة في عقد الإيجار هي صيانة وحماية العين المؤجرة وأن يحافظ عليها كما هي ويردها إلى المؤجر للحالة التي كانت عليها أثناء إبرام عقد الإيجار.

- وفي حالة الهلاك الجزئي أو الخلل يكون جزئيا وحصل ذلك يؤثر على المنفعة العامة نجد أنفسنا أمام حالتين إما حالة هلاك بسبب قوة قاهرة أو قوة طارئة، فهنا إما يطالب المستأجر بفسخ عقد الإيجار التجاري إذا كان الهلاك جسيما يمنع المستأجر من الانتفاع من العين المؤجرة انتفاعا عاديا، إما بإنقاص قيمة الأجرة باعتبارها أن الخلل غير جسيم ولكنه يؤثر على

<sup>1</sup> د. عصمت عبد المجيد، المرجع السابق، ص 413.

<sup>2</sup> مهدي كامل الخطيب، المؤجر في حقوق التزامات المؤجر و المستأجر وفقا لأحكام القواعد العامة، دار الألفي، امينيا، سنة 2003، ص 60.

الانتفاع من العين المؤجرة بصفة عادية، وهنا يكون للمحكمة الحق في الخيار أما بفسخ العقد نهائيا أو بإنقاص مبلغ الإيجار. (1)

### 2. فقدان الملكية أو نزاعها:

ومن بين الأسباب المتعلقة بالمحل التجاري ألا وهي فقدان الملكية وهذه كسبب ثاني حيث يفقد المؤجر ملكيته للمحل لأسباب خارجة عن إرادته وفقدان الملكية أو نزاعها وذلك بأخذ ثلاثة أسباب:

- نزع الملكية من اجل المنفعة العامة.
- فسخ العقد أو البطلان الذي تقضاه اجر المحل التجاري.
- إذا تبين أن المحل لم يكن مملوكا للمؤجر.

### أولا: نزع الملكية من اجل المنفعة العامة:

وبعد حكم نزع الملكية بحكم هلاك الشيء هلاكا كلياً، لأنه من الإجراءات التي تهدف إلى المصلحة العامة، ورغم أن الهلاك هنا هلاك قانوني أو معنوي ولا يقصد به الهلاك المادي المتمثل في تحطيم العين المؤجرة إنما نزع هذا الأخير من اجل المنفعة العامة أو للصالح العام.

وهنا ليس في حق المستأجر أن يطالب المؤجر بالتعويض الإستحقاقى وإنما له الحق في أن ينازع نازع الملكية وهي الهيئة التي قامت بنزع الملكية مثل البلدية أو الولاية وأن يطالبها بالتعويض نتيجة نزع ملكية المحل التجاري. وهنا يدخل معه المؤجر من اجل استرداد المحل التجاري أو التعويض نتيجة نزع ملكية المحل التجاري، تتم هذه الإجراءات من قبل المؤجر والمستأجر عن طريق رفع دعوة قضائية إلى الجهة المختصة ولكن كثيراً أو في اغلب الأحيان يتم نزع الملكية مقابل تعويض مادي مباشر وهذا ما جاء في أحكام القانون العقاري الجزائري

<sup>1</sup>-د.د. عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص592.

الذي كرس هذا المبدأ، وسعى في تطبيقه ميدانيا حاليا وإلزام كل الهيئات أو المؤسسات العمومية على احترامه وتطبيقه بشكل حاد وصارم.

### ثانيا: بطلان العقد أو فسخه الذي بمقتضاه اجر المحل التجاري:

فبالنسبة إلى هذا السبب فهو يحدث بسبب تحقيق سبب من أسباب فسخ عقد الإيجار التجاري المبرم بين المؤجر والمستأجر وتتمثل، في عدم قيام المؤجر أو المستأجر بالتزاماته المترتبة نتيجة العقد أو توفر عيب من عيوب الإرادة مثل السفه أو الغبن أو قد يتوفر في أحد الأطراف أحيانا كلها أسباب تؤدي إلى فسخ العقد مباشرة.

### ثالثا: تبين أن المحل لم يكن مملوكا للمؤجر:

المتضرر في هذا السبب هو المستأجر في حالة أن المالك لم يكن هو المالك الحقيقي للمحل التجاري وفي هذه الحالة يجوز للمستأجر أن يطالب بفسخ وبطلان العقد لعدم تنفيذ المالك لالتزاماته بسبب عدم ملكيته للمحل التجاري. (1)

ولكن يوجد استثناء في حالة إذا اثبت المؤجر أن غير المالك للمحل التجاري الذي أجره، وكانت نية هذا المؤجر سليمة بقصد التأجير لذا اعتبر المشرع الجزائري أن العقد يصبح نافذا على المالك الحقيقي للمحل التجاري، ولكن يستوجب توفير النية السليمة للإيجار.

أما إذا ثبت غير ذلك فقد استوجب فسخ العقد مباشرة، ولكن في مثل هذه الحالات لا تقع على الساحة التجارية، بل إن المستأجرين والمؤجرين حاليا عند إبرام العقد أو تنفيذه لدى الموثق اوجب أو استوجب على المؤجر إحضار ما يثبت ملكية للمحل التجاري بوثائق رسمية أو شهود أو ما إلى ذلك من وسائل الإثبات القانونية. (2)

<sup>1</sup>-د.عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 594 597.

<sup>2</sup>-د.عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه، ص 598.

### المطلب الثالث: الأسباب المتعلقة بالمتعاقدين:

يوجد عدة أسباب أو عوامل متعلقة بالمتعاقدين قد تؤدي إلى انتهاء عقد إيجار المحل التجاري ويمكن حصر هذه الأسباب كالآتي:

✓ فسخ عقد الإيجار.

✓ انتهاء الإيجار بانتهاء الذمة المالية.

✓ أسباب أخرى.

### الفرع الأول: فسخ عقد الإيجار:

يكون فسخ عقد الإيجار لعدم وفاء أحد المتعاقدين بالتزاماته وإذا فسخ عقد الإيجار وهو عقد مستمر لا يزيد مترتب عليه من الآثار في الماضي لان المدة التي انتفع بها المستأجر بالعين المؤجرة قبل الفسخ مقابل ما دفع بدل الإيجار، وقد يكون هلاك العين المؤجرة هو سبب فسخ العقد والفسخ طريقة من طرق انتهاء عقد الإيجار قبل انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ويكون ذلك بطلب من المؤجر أو المستأجر.

### أولاً: طلب الفسخ من المؤجر:

يجوز للمؤجر طلب فسخ العقد نتيجة إخلال المستأجر بالتزاماته التعاقدية كما لا يجوز لهذا الأخير أن يحدث أي تغيير في العين المؤجرة دون موافقة المؤجر على ذلك حسب نص المادتين 194 و 195 من القانون التجاري الجزائري، كما لا يمكنه تغيير نشاطه التجاري، المتفق عليه في العقد وإلى جانب هذه الأسباب كذلك يمكن للمؤجر طلب فسخ العقد إذا لم يتم المستأجر بدفع بدل الإيجار وذلك حسب نص المادة 191 من القانون التجاري الجزائري.<sup>(1)</sup>

<sup>1</sup>- معمري سميرة، عطي بثينة، الإيجارات التجارية في التشريع الجزائري، (مذكرة ماستر)، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، سنة 2016، ص 70.

ثانيا: طلب فسخ العقد من المستأجر:

للمستأجر كذلك الحق في طلب فسخ العقد إذا لحقه ضرر بسبب العين المؤجرة ذلك في حالة عدم قيام المؤجرة بالترميمات اللازمة عليه وهذا أدى بإضرار منفعة العين المؤجرة وهذا ما نصت عليه المادة 480 ق.م.ج، كما نصت المادة 477 ق.م.ج أن الإنقاص من الانتفاع بالعين المؤجرة تعطي الحق للمستأجر بطلب فسخ العقد.

ثالثا: تحقق الشرط الفاسخ:

يجوز أن يعلق المؤجر عقد الإيجار على شرط فاسخ كان يعلق المستأجر استئجاره للمحل على ألا يشتري محلا آخر وأن اشترى يفسخ الإيجار قبل انقضاء مدته، هذا ما نصت عليه المادة 207 ق.م.ج، وقد لا يتحقق الشرط ويبقى الإيجار ساريا إلى غاية المدة المتفق عليها والشرط الفاسخ لا يكون له إثر رجعي كما هو الأمر بالنسبة لعقد البيع.<sup>(1)</sup>

الفرع الثاني: انتهاء عقد الإيجار التجاري باتحاد الذمة:

لقد تطرق المشرع الجزائري موضحا اتحاد الذمة وذلك في نص المادة 304 من القانون المدني الجزائري على انه: إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد، انقض هذا الدين بالقدر الذي اتحدت فيه الذمة، وإذا زال السبب الذي أدى لاتحاد الذمة وكان لزواله أثر رجعي عاد الدين إلى الوجود بملحقاته بالنسبة إلى المعنيين بالأمر ويعتبر اتحاد الذمة كأنه لم يكن.<sup>(2)</sup>

وهو اتخاذ الذمة صورة أو سبب آخر لانتهاء عقد الإيجار التجاري بحيث تتحدد ذمة المتعاقدين مثل أن يرث المستأجر المؤجر أو قيام المستأجر بشراء المحل التجاري من المؤجر وهنا يأخذ المستأجر ملكية المحل التجاري الذي كان في ذمة المؤجر، وبعد العقد مفسوخا أيضا باتخاذ الذمة إذا استأجر المالك الذي على ذمته المحل التجاري من المالك حق الانتفاع العين المؤجرة

<sup>1</sup>- معمرى سميرة، عطسي بثينة، المرجع السابق، ص71.

<sup>2</sup>- أحمد لعور، نبيل صقر، المرجع السابق، ص121.

ثم مات هذا الأخير ولكن حق الانتفاع في هذه الحالة يرفع إلى مالك الرقة الذي في ذمته اجتمعت في يد هذا الأخير صفة المالك والمستأجر.

### الفرع الثالث: أسباب أخرى:

وتتمثل هذه الأسباب في الأسباب الخاصة لانقضاء أو انتهاء عقد الإيجار وتتمثل في:

✓ انتهاءه لسبب عائلي.

✓ انتهاءه لسبب مهني.

✓ انتهاءه بموت أحد طرفيه.

### أولاً: انتهاء عقد الإيجار لسبب عائلي:

تلعب المسائل العائلية دوراً في إنهاء العلاقة الإيجارية، فتؤدي بعقد الإيجار إلى الانتهاء قبل انتهاء مدته مثلاً: زيادة عدد أفراد المؤجر. (1)

### ثانياً: انتهاء عقد الإيجار لسبب مهني:

لقد أجاز المشرع الجزائري للمستأجر أن ينهي عقد الإيجار لسبب مهني إذ يمكن لمهنة أو عمل شخص أن تكون سبباً في إنهاء العلاقة الإيجارية ومثال ذلك تغيير الطبيب محل عيادته إلى مكان آخر، كون هذه العيادة بعيدة عن منزله الشخصي.

على المستأجر أن يخطر المؤجر بموجب محرر غير قضائي برغبته في الفسخ وهذا يكون قبل شهرين من موعد إنهاء عقد الإيجار. (2)

<sup>1</sup>- أرزقي ليلة، أعراب ليليا، المرجع السابق، ص 57.

<sup>2</sup>- أرزقي ليلة، أعراب ليليا، المرجع السابق، ص ص 57، 58.

ثالثا: انتهاء عقد الإيجار بموت أحد أطرافه:

وقد نصت المادة 469 مكرر 2 على انه (لا ينقل الإيجار إلى الورثة، غير انه في حالة وفاة المستأجر، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك، يستمر العقد إلى انتهاء مدته، وفي هذه الحالة، يجوز للورثة الذين يعيشون أو يعملون معه عادة منذ 6 أشهر، إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة لمواردهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم.

تجب ممارسة حق إنهاء الإيجار خلال 6 أشهر من يوم وفاة المستأجر.

ويجب إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعاراً لمدة شهرين).<sup>(1)</sup>

يتضح من خلال أحكام هذا النص أن المشرع قد خرج على ما تقتضيه القواعد العامة من إصراف آثار العقد إلى الخلف العام، وكذلك خالف المشرع القاعدة العامة التي كانت مقررة بالنسبة لنصوص الإيجار بمقتضى نص المادة 510/ق.م.ج الملغاة بموجب القانون رقم 07-05 لسنة 2007، والتي كانت تقضي بأنه: (لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر...، وعليه فإن القاعدة العامة في عقد الإيجار وفق النصوص الحالية هي عدم انتقال الإيجار إلى الورثة، والاستثناء هو استمرار عقد الإيجار ساري إلى انتهاء مدته) غير أن المشرع أجاز للورثة الذين يعيشون مع موروثهم المستأجر منذ 6 أشهر إنهاء عقد الإيجار وذلك في الحالتين:

1- إذا أصبحت تكاليف الإيجار باهظة بالنسبة إلى مواردهم.

2- إذا أصبحت العين المؤجرة تزيد عن حاجتهم ويمكن تصور ذلك إذا كان المستأجر المتوفى قد استأجر منزلاً كبيراً مراعيًا عدد الأقارب الذين يسكنون معه، أو المحل المستأجر أصبح زائداً عن حاجتهم عند وفاة المستأجر.

<sup>1</sup>- أحمد لعور، نبيل صقر، المرجع السابق، ص 206.



ولهذا فكلتا الحالتين يجوز للورثة إنهاء العقد ويجب عليهم ممارسة هذا الحق في إنهاء عقد الإيجار في خلال 6 أشهر من يوم وفاة المستأجر، وكذا إخطار الورثة المستأجر المؤجر بمحرر غير قضائي وإشعاره برغبتهم في إنهاء عقد الإيجار قبل شهرين من موعد انقضائه.

ومن الأسباب الأخرى يوجد سبب قد يفسخ العقد إذا تحقق شرط فاسخ مبين في العقد سواء كان هذا الشرط مفروضاً أو منصوص عليه صراحة في القانون فإن آثار الفسخ لا تكون رجعية لان طبيعة العقد الإيجار انه عقد ملزم لجانبيين بحيث ينشا التزامات متبادلة بين المتعاقدين والقاعدة العامة أن ما قد وصدر قرار أو حكم لا يمكنه الرجوع فيه مبدأ عدم رجعية القوانين. وهنا بالرجوع إلى أحكام المادة 119 ق.م بالنسبة للعقود الملزمة لجانبيين إذ لم يقع أحد المتعاقدين بالتزاماته التي انجرت على العقد جاز للمتعاقد الآخر بعد إعدار الطرف الآخر الذي لم يلتزم بالتزامه بتنفيذ العقد وإذ لم يفعل يقوم الطرف الآخر بالفسخ مباشرة مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال.

فقد نصت المادة 119 ق.م على انه: (في العقود الملزمة للجانبين، إذ لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدني أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك.

ويجوز للقاضي يمنح المدين أجلاً حسب الظروف، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات).<sup>(1)</sup>

فقد نصت المادة 495 ق.م من القانون المدني على انه: (يجب على المستأجر أن يعتني بالعينة المؤجرة وإن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي.

وهو مسؤول عما يلحق العين المؤجرة أثناء انتقاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً عادياً).

يتضح من النص أن المستأجر يسأل عن ذلك الفساد أو الهلاك الذي ينشا نتيجة استعماله العين المؤجرة استعمالاً غير مألوف، و هو ذلك الاستعمال الذي يخالف ما تم الاتفاق عليه في العقد أو ما جرى عليه العرف في استعمال ما يماثل الشيء المؤجر أو ما تقتضيه طبيعة العين

<sup>1</sup> - المحامي بدوي حنا، الإيجارات (اجتهادات نصوص وقوانين)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 1999، ص562.

المؤجرة، كما يكون المستأجر مسئولاً عن الأخطار الناشئة عن الاستعمال غير المألوف، إذا كان مصدرها فعل من يسأل عنهم ممن سمح لهم بالإقامة في العين المؤجرة و استعمالها، و التزام المستأجر هو التزام يبذل العناية و ليس التزاماً بتحقيق غاية و عليه يلزم ليتحمل المستأجر المسؤولية، أن يثبت المؤجر انه قد اخل بالتزامه في المحافظة على العقار المؤجر و أن هذا الإخلال هو الذي رتب التلف أو الهلاك، أي إثبات علاقة السبب بين خطأ المستأجر و نتيجة ذلك الخطأ، غير أن المشرع قد خرج عن هذه القواعد العامة بان افترض خطأ المستأجر إذا ما لحق العين المؤجرة تلف أو هلاك، لان العين المؤجرة في حيازته ذلك الوقت، أي وقوع التلف أو الهلاك، غير أن هذه الفرضية بسيطة تقبل إثبات العكس.<sup>(1)</sup>

#### ملاحظة:

بالرجوع إلى ما سبق حسب نص المادة 119 ق.م. الجزائري، سواء لإخلال المؤجر أو المستأجر بالتزاماتها الايجارية، فقد ترك المشرع الجزائري ذلك إلى القواعد العامة في هذا المجال.

**والسؤال المطروح:** هل يمكن الاتفاق على اعتبار العقد مفسوخاً بمجرد إخلال المتعاقد بالتزاماته إذا اتفق المتعاقدان على ذلك وفقاً لنص المادة 120 ق.م.ج؟  
ونص المادة 120 ق.م.ج ينص بأنه: (يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخاً بحكم القانون عند عدم الوفاء بالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون حاجة إلى حكم قضائي، وهذا الشرط لا يعفى من الأعذار، الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين).

وكان على المشرع تنظيم هذه المسألة بنص خاص وتحديد الالتزامات الرئيسية التي يمكن الاتفاق على اعتبار الإخلال بها يفسخ العقد من تلقاء نفسه فالالتزام بعدم التغيير في العين

<sup>1</sup>- هلال شعوة، المرجع السابق، ص ص 168، 169.

مثلا قد لا يكون الإخلال به جسيما ولا يمكن الأعمال بصدده الشرط الفاسخ التلقائي فهذه المسائل كان على المشرع معالجتها بنص خاص. (1)

### المبحث الثاني: طرق إنهاء الإيجار التجاري

نتطرق في مبحثنا هذا إلى نصوص القواعد العامة التي تنص على عدم جواز رفض تجديد عقد الإيجار التجاري غير أن المشرع الجزائري أورد استثناء على هذه القاعدة، وأجاز للمؤجر أن يرفض تجديد عقد الإيجار إذا كان هنالك سبب يبرر هذا الرفض، إلا وانه حرص على حماية المستأجر لما يترتب على هذا الأخير من أضرار ألزم المؤجر تعويض المستأجر في حالات معينة وفي حالات أخرى، سمح المشرع للمؤجر عدم تجديد الإيجار دون الالتزام بتعويض المستأجر، ولهذا قد قسمنا مبحثنا وحاولنا عرض ما يلي:

### المطلب الأول: رفض التجديد دون الالتزام بالتعويض

لقد اقر المشرع الجزائري في نص المادة 177 من القانون التجاري الجزائري بأنه:(يجوز للمؤجر أن يرفض تجديد الإيجار دون أن يلزم بسداد أي تعويض، إذا برهن عن سبب خطير ومشروع اتجاه المستأجر المخلي للمحل.

غير انه إذا كان الأمر يتعلق إما بعدم تنفيذ التزام وإما بالتوقف عن استغلال المحل التجاري دون سبب جدي ومشروع فانه لا يجوز الادعاء بالمخالفة المقترفة من قبل المستأجر نظرا لأحكام المادة 172، إلا إذا تواصل ارتكابها أو تجديدها لأكثر من شهر بعد إنذار المؤجر بتوقفها، ويجب أن يتم هذا الإنذار وإلا كان باطلا بعقد غير قضائي مع إيضاح السبب المستند إليه وذكر السبب مضمون هذه الفقرة.

إذا اثبت وجود هدم كامل العمارة أو جزء منها لعدم صلاحيتها للسكن المعترف به من السلطة الإدارية، أو إذا اثبت انه يستحيل شغل العمارة دون خطر نظرا لحالتها.

<sup>1</sup>- د.د. محمدي، عقد الإيجار وفقا لقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن تعديل القانون المدني، جامعة بن يوسف بن خدة، سنة 2009، ص85.

وفي حالة إعادة بناء عمارة جديدة من قبل المالك أو ذوي حقه تحتوي على محلات تجارية يكون للمستأجر حق الأولوية للاستئجار في العمارة المعاد بناؤها طبقا للشروط المنصوص عليه في المادتين 179 و 180 التاليتين).<sup>(1)</sup>

نص المادة 177 يبين لنا الحالات التي منحها المشرع الجزائري للمؤجر من اجل رفض طلب المستأجر بتجديد الإيجار دون أن يلزمه بدفع أي تعويض، ولهذا سوف نذكر هذه الحالات بالشرح التي جاءت على سبيل الحصر وهي كالتالي:

### الفرع الأول: قيام المستأجر بأعمال خطيرة غير مشروعة:

كما نعلم أن للمستأجر عدة التزامات ومن أهم التزاماته هو المحافظة على العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار، واستعمالها فيما أعدت له، فإذا قام المستأجر باستغلال المتجر في نشاط غير مشروع كالاتجار في مواد ممنوعة أو مخالفة للآداب والنظام العام أو أحداث أعمال خطيرة بالعين المؤجرة فكل هذه الأعمال تجيز للمؤجر رفض تجديد الإيجار دون تعويض المستأجر ويقع على المؤجر عبئ الإثبات.

وهنا لدينا أمثلة عن أحكام قيام المستأجر بأعمال خطيرة وغير مشروعة نذكر منها ما يلي:

### الأمثلة:

1- القضية رقم 36593-قرار مؤرخ في 13/07/1985-م-ق-العدد3-89-ص93: "يجوز للمؤجر أن يرفض تجديد الإيجار دون أن يلزم بتسديد أي تعويض إذا برهن على سبب خطير ومشروع اتجاه المستأجر المتخلي عن المحل"

2- القضية رقم 203696-قرار مؤرخ في 7/12/1999-م-ق-العدد1-2001-ص219: "لما اعتبرت تصرفات المستأجر خطيرة وتشكم إخلالا بالتزاماته التعاقدية عندما غير العين المؤجرة"

<sup>1</sup>- مبروك حسين، المرجع السابق، ص 202.

وضم إليها رواقا حارما بذلك جيرانه من استعمال المغسل دون موافقة وعلم المؤجر القديم والجديد فان ذلك يؤدي إلى رفض تجديد عقد الإيجار دون تسديد أي تعويض استحقاقى" (1)

**الفرع الثاني: عدم تنفيذ المستأجر لالتزاماته المنصوص عليها في العقد**

إن المستأجر في عقد الإيجار المبرم بينه وبين المؤجر فهو يتمتع بحقوق وعليه التزامات ولهذا فان المستأجر إذا اثبت إخلاله بالتزام واحد من التزاماته فهذا يؤدي إلى رفض المؤجر بتجديد عقد الإيجار وذلك بدون الالتزام بالتعويض من طرف المؤجر ومن أهم هذه الالتزامات هي:

**أولا: الإخلال بالتزام دفع بدل الإيجار:**

إذا أخل المستأجر بالتزامه يدفع بدل الإيجار على النحو السابق بيانه سواء من حيث مقداره أو زمان ومكان استحقاقه حق للمستأجر عملا بالقواعد العامة أن يطالب بالتحقيق العيني كما يثبت له الحق في فسخ الإيجار مع التعويض على كل ضرر أصابه جراء هذا الإخلال، ولهذا على المؤجر أن يثبت مطالبته بالأجرة ورفض المستأجر تسديدها استنادا إلى مبدأ الإيجار يطالب ولا يحمل. (2)

**ثانيا: الإخلال بالتزام أحداث تغيرات في العين المؤجرة دون أعلام المؤجر أو إنذره المكتوب**

إذا احدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة دون الحصول على إذن مكتوب من المؤجر يعتبر مخلا بالتزامه، فمتى نتج عن التغيير في العين المؤجرة أو إزالته ضررا بها ألزم بتعويض المؤجر عن الضرر الذي أصابه، و هذا الحكم ما هو إلا تطبيق للأحكام العامة التي تمنح للمؤجر حق مطالبة المستأجر بالتنفيذ العيني، و ذلك بإعادة العين إلى ما كانت عليه مع التعويض إذا اقتضى الأمر ذلك، و هذا الجزاء لا يعدوا أن يكون تنفيذا من المخل بالتزامه

<sup>1</sup>- مبروك حسين، المرجع السابق، ص ص203،204.

<sup>2</sup>-سيار عز الدين، التزامات طرفي العقد الإيجار وفقا لقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2017/05/13، (مذكرة ماجستير)،

جامعة الجزائر 1، سنة 2014، ص86.

تنفيذا عينيا وهو الجزاء الطبيعي لإخلال المستأجر بالتزامه و يجب على المحكمة أن تقتضي به إذا ما طلبه المؤجر و مثال ذلك إيجار المحل من الباطن.<sup>(1)</sup>

### \* النص التشريعي:

لقد أقر المشرع الجزائري في نص المادة 1/492 من القانون المدني بأنه: (لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذا مكتوب من المؤجر.

إذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها، ويعوض الضرر عند الاقتضاء)، من خلال هذا النص قرر المشرع عدم السماح للمستأجر بإدخال أي تغييرات على العين المؤجرة ثم رتب جزاء عليه إذا ما أخل بهذا الالتزام.

### ثالثا: الإخلال بالالتزام برد العين المؤجرة

يكون المستأجر مخلا بالتزامه برد العين المؤجرة إذا ما أبقاها في حيازته دون وجه حق أو إذا ردها ردا معيبا، ويكون الرد كذلك إذا تأخر المستأجر في ردها أو ردها في غير المكان الذي يجب ردها فيه، أو ردها على غير حالتها عند التسليم، ففي كل الأحوال السابقة يكون للمؤجر المطالبة بالتنفيذ العيني إن كان ذلك ممكنا كما يكون له أيضا المطالبة بالتعويض جبرا للضرر الذي لحقه هذا الإخلال.

رابعا: مباشرة نشاط تجاري يتضمنه العقد بعدم مزاولته كقيام بتجارة مماثلة للنشاط المؤجر إلى محل يقرب منه كي لا يزلحمه في تجارته.

خامسا: تغيير النشاط إذا كان يلحق ضررا بالمحل فيعد حينئذ خرقا للمادة 177 من القانون التجاري ومن القرارات الصادرة عن المحكمة العليا بخصوص هذه النقطة القرار رقم 36493 المؤرخ في 13/07/1985.<sup>(2)</sup>

مثال: القضية رقم 249906 قرار مؤرخ في 01/03/20 م.ق. العدد 2-2002 ص 331:

<sup>1</sup>- زروقي خديجة، التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات، (مذكرة ماستر)، جامعة وهران، سنة 2013، ص 52.

<sup>2</sup>- هلال شعوة، المرجع السابق، ص 193.

يحق للمؤجر طرد المستأجر الذي أخل بالتزاماته التعاقدية دون تعويض استحقاقه متى ثبت تماديه في ارتكاب المخالفة رغم إنذاره بذلك قانونا، وإن اعتبر سكوت المؤجر لمدة طويلة قبولا ضمنيا لتجديد عقد الإيجار رغم إثبات المخالفات المرتكبة وعدم مناقشة الدفع المثارة يعد قصورا في تسبب. (1)

### الفرع الثالث: توقف المستأجر عن استغلال المحل التجاري دون سبب جدي أو مشروع

إذا اخل المستأجر بالتزامه، بأن ترك العين المؤجرة دون استعمال، أو استعمالها في غير ما أعدت له، أو تجاوز في استعماله للحد المألوف بالنسبة للشخص المعتاد، كما لو استعمل العين بشكل يضر بصحة الغير أو يقلقهم و يؤثر على راحتهم، أو يستعملها لغرض مناف للنظام العام و الآداب، فللمؤجر مطالبته بالتنفيذ العين، بأن يستعمل العين المؤجرة و ألا يتركها دون استعمال، و أن يقتصر في استعماله على الغرض المقصود من الإيجار، و أن يستعملها الاستعمال المألوف، و للمؤجر كذلك حق طلب فسخ عقد الإيجار، و إن كان لقاضي سلطة تقديرية في ذلك، فقد يقبل طلب الفسخ و قد يرفض لعدم أهمية الإخلال الذي وقع من المستأجر.

وللمؤجر أخيرا أن يطلب التعويض عما لحق به من ضرر نتيجة إخلال المستأجر بالتزامه، سواء كان قد طلب التنفيذ العيني أو الفسخ، على أن المشرع لم يشر إلى حالة الفسخ إذا غير المستأجر استعمال العين وفقا لما أعدت له أو اتفق عليه، ولكن هذا لا يمنع من طلب المؤجر للفسخ طبقا للقواعد العامة في القانون المدني الجزائري أي تطبيقا لنص المادة 119 من التقنين المدني.

أما بحسب طبيعة العين المؤجرة وذلك حسب نص المادة 491 تنص بأنه: (يلتزم المستأجر بان يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه، فان لم يكن هنالك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له).

<sup>1</sup>-مبروك حسين، المرجع السابق، ص204.

والمستأجر على كل حال ملزم بان يستغل العين المؤجرة ولا يتركها دون استعمال فانه يلحق بها ضرر، فإذا أخل المستأجر بما التزم به تقضي القواعد كما قلنا من قبل. (1)

\* وفيما يخص الإجراءات الواجب إتباعها في رفع الدعوى بخصوص هذه الحالة هي:

- 1- محضر إثبات حالة يعاين المخالفة المقترفة من قبل المستأجر.
- 2- توجيه إنذار إلى المستأجر مع إعطائه مهلة شهر للكف عن المخالفة المقترفة.
- 3- محضر إثبات حالة اثنان يعاني استمرارية المخالفة. (2)

وسنتطرق إلى أمثلة بهذا الصدد:

### الأمثلة:

1- القضية رقم 34738 قرار مؤرخ في 85/11/02 م.ق العدد 1990/02 ص 124: "من المقرر قانونا انه لا يمكن الاحتجاج بالمخالفة المرتكبة من طرف المستأجر إذا تعلق الأمر إما بعدم تنفيذ التزام وإما بالتوقف عن استغلال المحل التجاري دون سبب جدي ومشروع إلا إذا تواصلت أو تجددت هذه المخالفة بعد أكثر من شهر ابتداء من تاريخ الاعذار الموجه من المؤجر إلى المستأجر بغرض وضع حد للمخالفة".

2- القضية رقم 48041 قرار مؤرخ في 88/01/31 م.ق العدد 4-92 ص 83: "من المقرر قانونا انه ليس للمؤجر أن يرفض تجديد الإيجار دون فرض التعويض متى كان تغيير التجارة أو التوقف عن استغلال المحل التجاري لسبب جدي ومشروع، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خطأ في تطبيق القانون"

<sup>1</sup>- د.سمير شيهاني، محاضرات في عقد الإيجار، جامعة ألكلي محمد الحاج، سنة 2015، ص160.

<sup>2</sup>- حمدي باشا، القضاء التجاري، دراسة تطبيقية من زاوية التشريع، مبادئ الاجتهاد القضائي، التعليق على قرارات المحكمة العليا، الجزائر، دار النشر والتوزيع، ط1، سنة 2001 ص ص 77، 78.



3- القضية رقم 353014 قرار مؤرخ في 11/05/2005 م م ع العدد 2-2005 ص 297: "لا يشترط القانون التجاري في المادة 177 حكما قضائيا لإثبات مخالفة التوقف عن استغلال المحل التجاري دون سبب جدي ومشروع" (1)

الفرع الرابع: حالة تهدم العقار الكائن به المحل التجاري:

وحسب نص المادة 177 من القانون التجاري فهذا السبب يندرج تحت حالتين:

- 1- حالة هدم العمارة كلياً أو جزئياً لعدم صلاحيتها للسكن بقرار من السلطة الإدارية، وهذا يلزم المؤجر بإنذار المستأجر وتقديم القرار الإداري الأمر بهدم العمارة.
- 2- حالة استحالة شغل العمارة دون خطر نظراً لحالتها كان تكون العمارة آيلة للسقوط، ويمكن إثبات ذلك باللجوء إلى الخبرة أو بانتقال المحكمة للمعاينة.

ملاحظة:

إذا كان المشرع الجزائري يجيز للمؤجر عدم تجديد الإيجار دون الالتزام بالتعويض و ذلك في الحالات السابقة و المنصوص عليها في المادة 177 من ق.ت.ج في نفس الوقت اوجب عليه أن يكون قد استعمل طرق تدليسية أو وسائل احتيالية ليستعمل حقه في عدم تجديد الإيجار بقصد بيع العقار أو إعادة تأجيره باجرة أعلى بهدف تحقيق الربح على حساب المستأجر الذي تصيبه أضرار بالغة بسبب إخلاء المحل الذي يزاول فيه نشاطه ففي هذه الحالة يكون للمستأجر الحق في طلب التعويض يساوي مبلغ الضرر الذي لحق به، و هذا ما نصت عليه المادة 186 من ق.ت.ج.

<sup>1</sup>- مبروك حسني، المرجع السابق، ص 203، 204.

### المطلب الثاني: رفض التجديد مع الالتزام بالتعويض

لقد أقر المشرع الجزائري في نص المادة 176 من القانون التجاري الجزائري بأنه: (يجوز للمؤجر أن يرفض تجديد الإيجار، غير أنه ينبغي عليه فيما عدا الاستثناءات المنصوص عليها في المادة 177 وما يليها أن يسدد المستأجر المخلي التعويض المسمى تعويض بالاستحقاق الذي يجب أن يكون مساويا للضرر المسبب نتيجة عدم التجديد.

ويتضمن على وجه الخصوص التعويض المشار إليه في الفقرة الأولى من هذه المادة، القيمة التجارية للمحل التجاري التي تحدد وفقا لعرف المهنة، مع ما قد يضاف إليه من مصاريف عادية للنقل وإعادة التركيب وكذلك مصاريف وحقوق التحويل الواجب تسديدها لمحل تجاري من نفس القيمة، إلا إذا اثبت المالك أن الضرر هو دون ذلك).

لقد أجاز المشرع الجزائري للمؤجر أن يرفض تجديد عقد الإيجار، القائم بينه وبين المستأجر، إلا أنه فرض عليه الالتزام بتعويض المستأجر الذي تضرر من جراء رفض التجديد ويكون الالتزام بتعويض المستأجر في عدة حالات أهمها ما يلي:

### الفرع الأول: حالة عدم تجديد لبناء أو إعادة بناء العمارة

إذا رغب المؤجر في إجراء تغيير أو تعمیر أو هدم جاز له أن يطالب تخلية العين المؤجرة وعدم تجديد عقد الإيجار في الشروط الآتية:

**أولاً:** يجب أن يكون المؤجر قد حصل على رخصة قانونية بالبناء من أجل إجراء تغيير أو تعمیر وهدم في العين المؤجرة أو في البناء الذي يؤلف العين المؤجرة قسما منه على وجه يؤثر في العين المؤجرة، وعليه يجب أن تتعلق الأعمال التي يريد المؤجر أن القيام بها بنفس العين المؤجرة أو بالبناء الذي يعد العين المؤجرة جزءا منه، كما لو كانت العين المؤجرة شقة في بناية مؤلفة من عدة طبقات، ويشترط في هذه الأخيرة أن تؤثر هذه الأعمال في العين المؤجرة.

ثانيا: يجب أن يكون بإمكان البناء القادم تحمل زيادة في الطوابق إلى الحد الذي تسمح القوانين التنظيمية، ويختص هذا الشرط بالحالة التي يريد فيها المؤجر زيادة عدد طوابق البناء، فلو كان بإمكان البناء تحمل هذه الزيادة فلا يحق للمؤجر طلب التخلية أو الإخلاء.

ثالثا: يجب على المؤجر، وبعد حصوله على رخصة البناء، إخطار المستأجر أو المستأجرين إذا كانوا أكثر من واحد. (1)

**النص القانوني:** لقد نصت على ذلك المادة 178 ق.ت.ج بأنه: (للمؤجر الحق في رفض تجديد الإيجار لبناء أو إعادة بناء العمارة الموجودة شريطة أن يسدد المستأجر المخلي المحل تعويض الإخلاء، المنصوص عليه في المادة 176.

غير انه يجوز للمؤجر أن يتخلص من دفع هذا التعويض بعرضه على المستأجر المخلي محلا موافقا لحاجته وإمكانيته وموجودا بمكان مماثل...).

### الفرع الثاني: حالة عدم التجديد المؤقتة

إن مالك العقار الكائن بالمحل التجاري أجاز له المشرع الجزائري برغبة بارتفاع في مبنى العقار و كان من شأن هذا الارتفاع ضرورة إخلاء العين التي يستعملها المستأجر بصفة مؤقتة لحين إتمام البناء أن يؤجر المالك أو المؤجر تجديد الإيجار بقدر المدة الزمنية لهذه الأشغال بشرط ألا تزيد المدة على 3 سنوات و في هذه الحالة يلتزم المؤجر بان يدفع للمستأجر تعويضا يساوي الضرر الذي لحقه بشرط ألا يزيد التعويض عن مبلغ الأجرة الإيجار ألا و هي 03 سنوات وفقا للمادة 181 من القانون التجاري الجزائري و بانقضاء هذه الفترة دون إعادة المستأجر إلى العين التي كان يستغلها و هنا يكون للمستأجر الحق في طالب التعويض. (2)

**النص القانوني:** نصت على ذلك المادة 181 ق.ت.ج بأنه: (يجوز كذلك للمالك أن يؤخر تجديد الإيجار لمدة أقصاها 03 سنوات، إذا كانت نيته تتجه إلى الارتفاع بالعمارة وأن هذا

<sup>1</sup>- د.علي هادي لعبيدي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط1، سنة 2005، ص(143-145)

<sup>2</sup>- د. سمير شيهاني، المرجع السابق، ص167.

الارتفاع يتطلب طرد المستأجر مؤقتاً، فيحق لهذا الأخير في هذه الحالة الحصول تعويض يساوي الضرر اللاحق به دون أن يزيد هذا التعويض عن بدل الإيجار ثلاث سنوات).

**الفرع الثالث: حالة رفض التجديد بسبب رغبة المؤجر استرداد العين لشغلها بنفسه أو زوجه أو أحد الأصول أو الفروع**

لقد ذكرت هذه الحالة في مواد قانونية تثبت رفض التجديد بالنسبة للمؤجر وذلك نص المادة 176 ق.ت.ج وهذا ما ذهبت إليه أيضا المحكمة العليا في قرارها، وأخيرا نص المادة 182 ق.ت.ج.

### النصوص القانونية:

\* لقد ذهبت المحكمة العليا في قرارها الصادر في 1988/07/03 " انه طبقا للمادة 182 من ق.ت.ج من المقرر قانونا انه لا يجوز ممارسة حق الاسترجاع على المحلات المعدة لاستعمالها ك فنادق.... والقضاء بخلاف ذلك يعد خرقا للقانون" (1)

\* نصت المادة 182 ق.ت.ج بأنه: (يجوز للمؤجر رفض تجديد الإيجار عن الجزء الخاص بالمحلات السكنية الملحقة بالمحلات التجارية ليسكن فيها بنفسه أو ليسكن فيها زوجه أو أصوله أو فروع أو فرع زوجه، بشرط إلا يكون المستفيد في هذا الاسترجاع حائز لسكن يكفيه ل حاجته العادية وحاجات أفراد أسرته الذين يعيشون أو يقطنون معه.

غير انه لا يجوز ممارسة حق الاسترجاع ضمن الشروط المشار إليها أعلاه، على المحلات المعدة لاستعمالها ك فندق أو على الأماكن المفروشة ولا على المحلات الاستشفائية أو المدرسية...

ويتعين على المستفيد حق الاسترجاع، باستثناء السبب المشروع، إذا لم يوجد أن يشغل بنفسه الأماكن في مهلة ستة أشهر ابتداء من تاريخ مغادرة المستأجر المحلي ولمدة ستة سنوات

<sup>1</sup> - المجلة القضائية، الجزائر، المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 04، سنة 1991، ص 89.

على الأقل وإلا يبقى للمستأجر المطرود حقه في تسلم تعويضه إخلاء تساوي نسبة أهمية المحلات المسترجعة).

ولهذا سوف نذكر بعض الأمثلة عن هذه الحالة ومنها:

#### الأمثلة:

1- القضية رقم 50083 قرار مؤرخ في 88/7/3 م.ق. العدد 3-91 ص 89: "لا يجوز ممارسة حق الاسترجاع على المحلات المعدة استعمالها كفندق، وعلى الأماكن المفروشة".

2- القضية رقم 161812 قرار مؤرخ في 98/3/17 م.ق. العدد 1-98 ص 157: "إن القرار الذي لا يكون مسببا بما فيه الكفاية يكون مشوبا بالقصور بالتسبب، أن قضاة الموضوع لما أسسوا قرارهم برفض دعوى الطاعن لتقديمه طلب الاسترجاع طبقا لنص المادة 182 من القانون التجاري بحجة عدم مضي ستة سنوات من اكتساب الطاعن للمحل و هو الدفع المثار تلقائيا في قضاة الموضوع دون مناقشة باقي عناصر الخصام علما أن هذه المادة لا تتعلق إلا بالسكنات الملحقة بالمحلات التجارية و ليس بالمحلات التجارية، مما جعل القرار المطعون فيه مسببا صحيحا" (1)

#### الفرع الرابع: حالة عدم التجديد لمبرر قانوني

إن هذه الحالة تعتمد على دفع المؤجر إلى التعويض القانوني المفروض من قبل المشرع إلا وهو تعويض الإخلاء في المادة 176 ق.ت.ج، وتخص هذه الحالة الإجراءات الخاصة بالعمارات الخاصة بالدولة أو الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية وإن كان يجيز لهذه الهيئات أن ترفض تجديد الإيجار إلا أنه ألزمها بدفع تعويض للمستأجر حتى إذا كان رفضها باعثة عن المصلحة العامة وفقا للمادة 185 ق.ت.ج. (2)

<sup>1</sup>- مبروك حسين، المرجع السابق، ص 202 إلى 207.

<sup>2</sup>- المجلة القضائية، الجزائر، المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 04، سنة 1991، ص 89.

النص القانوني: نصت المادة 185 ق.ت.ج أنه: (لا يجوز رفض تجديد الإيجارات الخاصة بالعمارات التابعة للدولة أو الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية دون أن تكون الجماعة المالكة ملزمة بسداد تعويض الإخلاء المنصوص عليه في م 176 ق ت حتى كان رفضها مبررا بباعث المنفعة العمومية).

مثال:

القضية رقم 329512 قرار مؤرخ في 2004/7/13، مجلة المحكمة العليا، العدد 2-2004-ص239: "تأجير المحلات التابعة لأملاك الدولة، يتم بالمزاد العلني (المرسوم رقم 454-91) وتجديد إيجارها يخضع للقانون التجاري".

الفرع الخامس: حالة عدم التجديد دون سبب قانوني

في هذه الحالة لا وجود للعدر للمؤجر في طلب عدم التجديد فليس هناك سبب قانوني لذلك ولهذا فقد اشترطه نص المادة 176 من القانون التجاري الجزائري بوضع التزام على عاتقه حيث يقوم المؤجر بدفع للمستأجر أجرا مساويا للضرر الذي ألحقه به نتيجة عدم التجديد وهو ما يسمى بتعويض الاستحقاق.

مثال: القضية رقم 30612 قرار مؤرخ في 84/02/04 م.ق.العدد 1-89 ص 144: " من المقرر قانونا انه يجوز للمؤجر رفض تجديد الإيجار، غير انه ينبغي عليه أن يسدد للمستأجر تعويض استحقاق يوجب أن يكون مساويا للضرر المسبب نتيجة عدم التجديد، فان تحديد القيمة التجارية للمحل ينبغي أن تشمل على تقدير لتعويض الاستحقاق حسب النشاط أو الأنشطة التجارية الممارسة به.

يتعين أن تكون الخبرة مؤسسة على هذا النحو في تقدير عناصر التعويض حتى يمكن الاعتماد عليها، أما إذا خلت من هذا التقدير فلا ينبغي أن تكون أساسا للحكم بالتعويض.

المطلب الثالث: التعويض الاستحقاقى

لقد الفت العملات التجارية ألا يكون التاجر مالكا للعقار الذي يستغل فيه محله التجاري، وبالتالي يشغل هذا الأخير تنفيذا لعقد الإيجار الذي أبرمه مع المؤجر، وعلى هذا الأساس يبدو التناقض أكيدا بين ضرورات التجارة التي تستلزم تموضع دائم للنشاط التجاري وعقد الإيجار الذي يتسم بالطابع التأقيتي من خلال تعريفه.

وهكذا يجد التاجر المستأجر نفسه في هذه الحالة بدون محل تجاري، أي بدون عقار، عند انتهاء الإيجار إذا رغب المالك استرجاع محله، وتكون هذه الوضعية حرجة لأنها تسبب للتاجر ضررا غير ممكن إصلاحه.

فعقد الإيجار كان يبرم لمدة يحددها الأطراف بكل حرية، وعند انتهاء مدته لا يلزم المؤجر بتجديد العقد، وبالتالي يؤدي بالتاجر المستأجر إلى مغادرة الأمكنة، مما كان يعرضه لفقدان عدد كبير من زبائنه، فكان عدم التجديد يعد بمثابة الكارثة بالنسبة للتاجر المستأجر.

ولتفادي هذا الخطر تدخل المشرع الفرنسي عدة مرات، للتقليل من رفض التجديد بهذا الغرض كان يجبر للمؤجر، ما عدا في بعض الحالات يدفع للمستأجر المطرود تعويض عن الإخلاء، وهذا لتعويض الضرر اللاحق الذي يكون مبلغه كبيرا يؤدي بالمؤجر إلى قبول التجديد.

وهكذا فان التاجر المستأجر اليوم أصبح محل حماية قانونية هامة وأدت صعوبة إخلائه للامكان إلى القبول أن المستأجر يستفيد من الملكية التجارية. (1)

سوف نتطرق في هذا المطلب انطلاقا من نص المادة 172 ق.ت.ج تنص بأنه: (لا يجوز التمسك بحق التجديد إلا من طرف المستأجرين أو المحول إليهم أو ذوي الحقوق الذين يثبتون بأنهم يستغلون متجرا بأنفسهم بواسطة تابعيهم إما منذ سنتين متتابعتين وفقا لإيجار واحد أو

<sup>1</sup>- سرير إبراهيم، أحكام رفض تجديد الإيجار التجاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري ، (مذكرة ماستر) جامعة الجزائر بن عكنون، سنة 2002، ص85.

أكثر مقيدة بصفة متتالية منذ أربع سنوات متتالية وفقا لإيجار واحد أو أكثر مقيدة بصفة متتالية إما منذ أربع سنوات متتالية وفقا لإيجار واحد أو أكثر شفاهية كانت أو كتابية.

غير انه يجوز للمستأجر الذي يثبت بسبب مشروع أو الذي اجر متجره ضمن الشروط المنصوص عليها في الأحكام القانونية المتعلقة بإيجار التسيير فانه يجوز له أن يتمسك بالاستغلال.

وفي حالة التنازل عن المتجر فانه يجوز المحول إليه أن يتمسك بالحقوق المكتسبة من قبل المتنازل لإتمام مدة الاستغلال الشخصي عند الاقتضاء والمنصوص عليه في الفقرة السابقة. وتنتهي هذه المدة بانتهاء عقد الإيجار أو عند الاقتضاء بتاريخ تمديده حسبما هو منصوص عليه في المادة 173 التالية ويعتبر هذا التاريخ الأخير إما بمثابة التاريخ الذي تم فيه التنبيه بالإخلاء وأما الأجل المألوف الذي يلي هذا الطلب تم فيه التتمية بالإخلاء وأما الأجل المألوف الذي يلي هذا الطلب في حالة وقوع طلب تجديد).

مثال: القضية رقم 30612 قرار مؤرخ في 84/02/04 م.ق العدد 89/01 ص 144: من المقرر قانون انه يجوز للمؤجر رفض تجديد الإيجار، غير انه ينبغي عليه أن يسدد المستأجر تعويض استحقاق يجب أن يكون مساويا للضرر المسبب نتيجة عدم التجديد، فان تجديد القيمة التجارية للمحل ينبغي أن تشمل على تقدير لتعويض الاستحقاق حسب النشاط أو الأنشطة التجارية الممارسة به.

يتعين أن تكون الخبرة مؤسسة على هذا النحو في تقدير عناصر التعويض حتى يمكن الاعتماد عليها، أما إذا دخلت من هذا التقدير فلا ينبغي أن تكون أساسا للحكم بالتعويض. (1)

<sup>1</sup>- مبروك حسين، المرجع السابق، ص 202.



الفرع الأول: المجال الذي ينشأ عنه تعويض الاستحقاق لفائدة المستأجر

إن الإيجار المنشئ لتعويض الاستحقاق إيجار المحل التجاري قد نصت عليه نص المادة 169 ق.ت.ج بأنه: (إيجار المحلات أو العمارات الملحقة باستغلال محل تجاري عندما يكون استعمالها ضروري لاستغلال المحل التجاري وملكيته تابعة لمالك المحل أو العمارة التي توجد بها المؤسسة ويجب في حالة تعدد المالكين أن تكون المحلات الملحقة قد أجرت على مرأى ومسمع من المؤجر بقصد الاستعمال المشترك.

ويشترط أن يكون الإيجار من أجل ممارسة نشاط تجاري في المحل المؤجر للمستأجر المسجل في السجل التجاري يمعن أن الذي يمارس نشاط تجاريا بنفسه أو بواسطة أحد تابعيه ليس له الحق في التعويض.

والتاجر الذي يسير القاعدة التجارية في إطار التسيير الحر وفقا لمقتضيات أحكام المواد 203 ق.ت.ج إن الغرفة التجارية والبحرية أصدرت على سبيل المثال قرارين أكدت فيهما على أن تعويض الاستحقاق لا يمكن منحه يستغل المحل بعنوان التسيير أو التسيير المورد بقرار في 10/01/1995 ملف رقم 116863 وقرار في 27/02/1996 ملف رقم 139696.

وهناك قرار قد صدر عن الغرفة التجارية والبحرية بتاريخ 10/10/1995 ملف رقم 137830 قضى بأنه يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر إخلاء محل تجاري مستغل كصيدلية مقابل تحديد تعويض استحقاقه.<sup>(1)</sup>

<sup>1</sup>- المجلة القضائية، الجزائر، المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 04، سنة 1991، ص31.

- ومن خلال هذا القرار نعود إلى شروط التعويض الاستحقاقى للمستأجر وهناك شرطان هما:

**الشرط الأول:** لكي يستفيد المستأجر من حق التعويض الاستحقاقى عند رفض المؤجر تجديد الإيجار ينبغي أن يكون قد استغل المحل لمدة سنتين إذا كان عقد الإيجار مكتوبا وأربعة سنوات إذا كان عقد الإيجار شفهيًا وهذا ما أورده نص المادة 172 ق.ت.ج.

**الشرط الثاني:** يتعلق بعدم ارتكاب المستأجر أي خطأ من الأخطاء المنصوص عليها في نص المادة 177 ق.ت.ج وهي:

(1) غلق المحل لمدة تزيد عن شهر دون مبرر.

(2) في حالة عدم تنفيذ الالتزام مثل عدم دفع الإيجار.

(3) إذا اثبت المؤجر أن هناك سببا خطيرا، مثل عدم قيام المستأجر بأعمال غير مشروعة بالمحل.

(4) إذا اثبت وجود هدم كامل للعمارة أو جزء منها لعدم صلاحيتها قبل السلطة الإدارية، نلاحظ أن المستأجر يفقد حقه في التعويض الاستحقاقى بمغادرة الأماكن قبل قبض التعويض، وله الحق في البقاء في المحل حتى يدفع له التعويض وهذا ما أورده المادة 187 ق.ت.ج وتقدير التعويض متروك إلى سلطة القاضي مع الأخذ بعين الاعتبار القيمة التي تحدد وفقا لعرف المهنة.<sup>(1)</sup>

أمثلة:

- القضية رقم 34326 قرار مؤرخ في 83/04/06 م.ق. العدد 4-1989 ص 124: "لا يحق لمستأجر المحل التجاري إيجارا شفويا أن يتمسك بالملكية التجارية في تجديد عقد الإيجار إذا لم يستغل المحل 4 أعوام.

<sup>1</sup>- موقع الكتروني: ال ساعة 18:39 يوم 08/05/2018 www.startimes.com

- القضية رقم 68121 قرار مؤرخ في 21-10-90 م ق العدد الأول 1992 ص 81: "إن القانون التجاري يجيز إبرام عقد الإيجار الشفهي"

- القضية رقم 66021 قرار مؤرخ في 25/3/90 م ق العدد 02-1992 ص 96: "يجوز للمستأجر أن يتمسك بحق تجديد عندما يثبت استغلال لمتجر بنفسه طيلة سنتين متابعتين وفقا لإيجار كتابي".<sup>(1)</sup>

- وسنتطرق الآن إلى الجهة القضائية المختصة لتعيينه خبير لتجديد التعويض الاستحقاقى:

قبل معرفة الجهة المختصة لتعيين خبير لتحديد التعويض سوف نرى المحكمة العليا وموقفها في موضوع التعويض الاستحقاقى وبالرجوع الى ملف رقم 541809 قرار بتاريخ 2009/05/06 (مجلة المحكمة العليا سنة 2009 العدد 01):

قضية ورثة (م.ع) ضد شركة تضامن للنشر والإشهار (المادتين 173-176 ق.م) فمن المقرر قانونا أن المؤجر هو الذي يعرض التعويض الاستحقاقى في مقابل رفض تجديد الإيجار وليس المستأجر وفي قضية الحال، عن الوجه الثانى المأخوذ من مخالفة قواعد جوهرية في الإجراءات، "حيث يعيب الطاعنون على القرار المطعون فيه مخالفة المادة 173 من القانون التجارى التى تنص على الإيجار لتجديد التعويض الاستحقاقى دون التنبية بالإخلاء يكونون قد خرقوا قواعد جوهرية فى الإجراءات.

حيث انه يتبين فعلا من وقائع الدعوى و من القرار المطعون فيه أن المستأجرة هي التي أقامت دعوى للمطالبة بتعويض استحقاقى يتعين خبيرا لتحديده بعد أن تم تنفيذ إخلاتها للعين المؤجرة و أن القرار المؤيد للحكم المستأنف عين خبير لتقدير هذا التعويض بينما إلى الرجوع إلى المادة 176 ق.ت.ج فالمؤجر هو الذي يعرض التعويض الاستحقاقى الذي يمثل مقابل رفض تجديد الإيجار و لا يمكن فى أي حال من الأحوال أن يطالب التعويض الاستحقاقى من طرف المستأجر بل كان عليها فى دعوى الحال أن تمارس الطرق الممنوحة قانونا للمطالبة

<sup>1</sup>-مبروك حسين، المرجع السابق، ص199.

بتعويضها عن الأضرار التي تكون قد لحقتها من جراء هذا الإخلاء و متى كان ذلك فان القرار المطعون فيه قد خالف القانون و حيث انه لم يطبق ما يتطلب الفصل فيه عملا بالمادة 269 من قانون الإجراءات المدنية.(1)

وللعودة إلى المادة 194 ق.ت.ج التي نصت بأنه: (في حالة عدم اتفاق الطرفين عند انتهاء مهلة ثلاثة أشهر من تاريخ التبليغ، ومهما كان مبلغ الإيجار، ترفع كل النزاعات المتعلقة بتطبيق بهذا الباب لدى الجهة القضائية المختصة والتي يكون موقع العمارة تابعا لها، وذلك عن طريق تكليف بالحضور يقدم من الطرف الذي يهمله التعجيل غير انه إذا طالب المستأجر بتعويض الإخلاء، جاز للطرف الذي يهمله التعجيل أن يتم دعواه أمام المحكمة المختصة التي تفصل في الموضوع بعد إيداع التقرير المذكور).

لقد أقرت المحكمة العليا في قرارها الصادر في 10/03/1993 ملف رقم 75443: أقرت أن في حالة معارضة المستأجر لمبدأ الإخلاء رغم عرض التعويض الاستحقاقى من المؤجر لا يمكن لهذا الأخير طلب تعيين خبير أمام قاضي الاستعجال.(2)

### الفرع الثاني: كيفية تحديد تعويض الاستحقاق

لكي يحدد تعويض الاستحقاق يجب الرجوع إلى نص المادة 2/176 التي يتبن من خلالها أن المشرع الجزائري قد نص على العناصر التي يتوجب مراعاتها عند تقدير قيمة التعويض الاستحقاقى، لكن هل هذه العناصر ذكرت على سبيل المثال أم على سبيل الحصر؟ وما قيمة كل عنصر من هذه العناصر في تحديد مبلغ التعويض؟

#### أولاً: القيمة السوقية للقاعدة التجارية

المقصود بهذا العنصر هو أن الخبير يعتمد في تحديد التعويض الاستحقاقى على سعر السوق، أي قيمة المحلات المماثلة في النشاط والدخل السنوي، ومن ثم يتعين الاعتماد على رقم الأعمال والأرباح المحققة خلال السنة لتحديد القيمة السوقية الحقيقية.

<sup>1</sup>- موقع الكتروني: 2018/05/08، الساعة 22:08 www.elmouhami.com

<sup>2</sup>- المجلة القضائية، الجزائر، المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 02، سنة 1994، ص120.

### ثانيا: مصاريف النقل وإعادة التركيب

وهي المصاريف التي أنفقتها المستأجر من اجل نقل البضائع والآلات من الأماكن التي طرد منها إلى الأماكن الجديدة.

### ثالثا: مصاريف وحقوق التحويل لمحل تجاري من نفس القيمة

وتتمثل أساسا في مصاريف التوثيق والشهر الخاص بالعقود التجارية ورسوم إدارة التسجيل ومصاريف السجل التجاري وهي تمثل مصاريف التي يستحملها التاجر مخلي المحل لتجديد نشاطه في مكان آخر.

### رابعا: الحرمان المؤقت من الانتفاع

ويقصد به الحرمان المؤقت من الانتفاع والاستغلال والإخلال بالسير العادي للنشاط التجاري، الذي يتحمله التاجر المستأجر في الفترة الممتدة في إخلاء الأماكن المؤجرة وإعادة الانطلاق في النشاط في المحل الجديد.

### خامسا: مصاريف تسريح العمال

وهي المصاريف التي يدفعها المستأجر لعمال محله التجاري نتيجة تسريحهم عن العمل وهذا في إطار تطبيق القوانين الخاصة بالعلاقات الفردية للعمل.<sup>(1)</sup>

ولتقدير عناصر التعويض الاستحقاق يلجا القاضي إلى الخبراء لجمع المعلومات حول قيمة القاعدة التجارية وهناك طرق يعتمد عليها الخبراء في تحديد قيمة القاعدة التجارية ومن أهمها:

### أولا: طريقة الدخل السنوي

وهنا يعتمد الخبير على التصريحات التي يدلي بها التاجر لمصلحة الضرائب.

### ثانيا: طريقة الإصلاح على عقود بيع المحلات التجارية لدى الجهات المختصة بالتسجيل

وفيها يعتمد الخبير على قيمة بيع المحلات المماثلة للمحل التجاري محل النزاع من حيث المساحة (الموقع، الاعتماد) لدى مصلحة التسجيل.

<sup>1</sup>- سرير إبراهيم، المرجع السابق، ص ص 96، 97.

ثالثا: الاعتماد على رقم الأعمال للثلاث سنوات الأخيرة

وهي الأكثر استعمالا من قبل الخبراء إلا أن دور الخبير مقصور على جمع معلومات فنية ووضعها أمام القضاة الذين لهم أن يأخذوا بها أو يردوها لما لهم من سلطة تقديرية، فالقاضي هو الخبير الأكبر، وفي هذا الصدد أصدرت المحكمة العليا قرار رقم 140798 المؤرخ في 1996/02/27. (1)

الفرع الثالث: المعايير المعتمدة في تقييم التعويض الاستحقاقى

أولا: معيار مدة الإيجار:

وهذا ما نستخلصه في نص المادة 172 ق.ت.ج أن القواعد الخاصة بالملكية القاعدة التجارية يشترط في تطبيقها زيادة على الشروط السالفة الذكر أن يكون المستأجر التاجر قد مارس نشاطه على الأقل

1- منذ عامين متتاليين في حالة عقد أو عقود إيجار كتابي.

2- منذ أربع سنوات متتالية في حالة عقد أو عقود إيجار شفهي أو كتابي.

وفي الواقع فإن أغلبية التعاقدات المتضمنة إيجارا تجاريا تبرم لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، أو لمدة ثلاثة أو تسعة سنوات، والأهم هنا أن إيجارا واحدا ذو مدة عام لا يعطي لصاحبه أي المستأجر الحق في التعويض الاستحقاقى.

أما إذا كان هناك اثنان أو ثلاثة عقود كتابية متتالية لمدة عام واحد في كل مرة فهنا يفتح المجال لتطبيق قاعدة التعويض الاستحقاقى.

ثانيا: المعيار بنوع النشاط

يجب قبل أن يكون الإيجار موضوع النزاع يخص بنشاط تجاري أو صناعي أو حرفي وهو ما تنص عليه المادة 169 ق.ت.ج وبالتالي فإنه لا علاقة لهذا الموضوع بالإيجار المتعلق بالسكنات والمحلات ذات الطابع المهني كمكتب المحامي، والطبيب والمحضر القضائي وغيرهم.

<sup>1</sup>- المجلة القضائية، الجزائر، المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 02، سنة 1994، ص120.

ثالثا: المعيار بموضوع الإيجار

يجب من جهة أخرى أن يكون الإيجار يخص بالمحل أي العقار أو بعبارة أخرى الجدران ولا بالقاعدة التجارية.

يعين مالك المحل وهو غالبا مالك العمارة التي يوجد بها ذلك المحل يؤجره إلى شخص وهو المستأجر يزول فيه نشاط تجاري بصفة رسمية أي السجل التجاري، ومستثمرة ثم بعد مدة يصبح مالكا للقاعدة التجارية سواء أنشأها هو أو كانت موجودة من قبل.

ويصبح عند ذلك يتمتع بحقوق إزالة المؤجر كما يمكنه أن يتصرف في هذه القاعدة التجارية مثلا بإيجارها إلى مسيره. (1)

المبحث الثالث: إجراءات إنهاء عقد الإيجار التجاري

سبق وأن أشرنا إلى أن عقد إيجار المحل التجاري يمتد امتدادا قانونيا لمدة غير محددة بعد انتهاء المدة المتفق عليها، ولا ينتهي الامتداد القانوني لهذا العقد إلا في حالتين، أحدهما ترك المستأجر العين المؤجرة بشكل نهائي، والأخرى صدور قرار قضائي من المحكمة المختصة يقضي بإخلاء العين المؤجرة بالاستناد إلى أحد أسباب التخلية أو الإخلاء الواردة في القانون، وقبل البدء بالحديث عن هذه الأسباب نود التحدث وبشكل موجز عن دعوى إخلاء العين المؤجرة.

يراد بدعوى إخلاء العين المؤجرة التي يطالب بموجبها المؤجر بإخراج المستأجر من المحل الذي يشغله بمقتضى عقد الإيجار انتهت مدته وامتد امتدادا قانونيا، وذلك بالاستناد إلى أحد أسباب الإخلاء الواردة في القانون. (2)

<sup>1</sup> - حمد الحبيب الطيب، التعويض الاستحقاق في القانون الوضعي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، ص 52.

<sup>2</sup> - د.د. علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 77.

يعد التنبيه بالإخلاء تصرفاً قانونياً صادر من جانب واحد، فلا يشترط أن يقبله الطرف الآخر، ولكن التنبيه كتعبير عن الإرادة لا ينتج أثره إلا في الوقت الذي يتصل فيه يعلم من وجه إليه، وبعد وصوله إلى الطرف الآخر قرينة على العنصرية ما لم يقدّم الدليل على عكس ذلك.

في حين يذهب اتجاه آخر إلى أن التنبيه ينتج أثره ولو لم يعلم الطرف الآخر به مادامت الاحتياطات العادية قد اتخذت لضمان وصوله إليه، فالوصول في حد ذاته يكفي وليس هو مجرد قرينة على العلم تقبل إثبات العكس.

ويخضع إثبات التنبيه بالإخلاء، باعتباره تصرفاً قانونياً صادراً من جانب واحد، للقواعد العامة، فإذا كانت قيمة الإيجار تجاوزت خمسة آلاف دينار وجب إثبات التنبيه بالكتابة أو ما يقوم مقامها إلا إذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك.<sup>(1)</sup>

في ظل الأمر 59-75 فإن المادة 173 كرست قاعدة أمر من النظام العام مفادها أن عقود إيجار المحلات الخاصة لأحكام الباب الثاني الخاص بالإيجارات التجارية لا تنتهي إلا بتوجيه تنبيه بالإخلاء الذي نظم القانون شكله و محتواه و طريقة توجيهه و مدة إرساله بأحكام قانونية تقرر حق المستأجر في تجديد عقد الإيجار إذا ما أبطل التنبيه بالإخلاء أو إذا لم يوجه أصلاً، غير أن المادة 187 مكرر من القانون 05-02 في فقرتها الثانية ألزمت المستأجر بمغادرة الأمكنة المستأجرة بانتهاء الأجل المحدد في العقد دون حاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلاء و دون الحق في الحصول على تعويضه الاستحقاق المنصوص عليه في هذا القانون ما لم يشترط الأطراف خلاف ذلك.

وعليه فإن المشرع قد ألغى بموجب هذا النص الحماية القانونية التي كان يحضها بها المستأجر في مواجهة المؤجر وترك ذلك في حرية الأطراف وإرادتهم.<sup>(2)</sup>

<sup>1</sup> د. عصمت عبد المجيد، المرجع السابق، ص 548.

<sup>2</sup> - سيدا زهير، الإيجار التجاري على ضوء آخر تعديل قانون 05-02، (مذكرة ماستر)، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، سنة 2016، ص 63.



المطلب الأول: مفهوم التنبيه بالإخلاء

يستطيع المستأجر أن يقدم طلباً في تجديد الإيجار، إما قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر أو بعد انتهاء المدة القانونية لعقد الإيجار وفي جميع هذه الحالات طلب التجديد جائز ما لم يكن قد أعلن المؤجر عن رغبته بالرفض أو السكوت الأطراف على عدم التنبيه بالإخلاء، بعد انتهاء مدة العقد يدل على لتجديد الضمني للعقد، فالتجديد الضمني يحول العقد إلى عقد غير محدد المدة.

كما يستطيع المؤجر طلب الإخلاء قبل ستة أشهر من انتهاء العقد أو أثناء سريان التجديد الضمني وذلك حسب نص المادتين 173 و 174 من ق.ت.ج.<sup>(1)</sup>

- تنص المادة 173 ق.ت.ج بأنه: (لا ينتهي إيجار المحلات الخاصة بهذه الأحكام إلا بأثر تنبيه بالإخلاء حسبما جرت العادات المحلية وفي مدة ستة أشهر قبل الأجل على الأقل.

وفي حالة عدم التنبيه بالإخلاء، يتواصل الإيجار المنعقد كتابة بالتمديد الضمني إلى ما بعد الأجل المحدد في العقد مراعاة الأحكام المنصوص عليها في الفقرة السابقة.

لا تنتهي مدة الإيجار الوقفة على شرط والذي يسمح تحقيقه للمؤجر بان يطلب الفسخ إلا بتبليغ واقع قبل ستة أشهر قبل الأجل ولأجل مألوف، ويجب أن يشير هذا الإعلان إلى تحقيق الشرط المنصوص عليه في العقد.

وعندما يتضمن الإيجار عدة مراحل فإنه يجب التنبيه بالخلاء في الآجال المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه، إذا فسخ المؤجر الإيجار في نهاية إحدى هذه المراحل.

ويجب أن يتم التنبيه بالخلاء بعقد غير قضائي وإن تبين فيه الأسباب التي أدت إلى توجيهه مع إعادة ذكر مضمون المادة 194 وإلا اعتبر باطلاً).

<sup>1</sup>- الموقع الإلكتروني: الساعة 15:30، يوم 2018/15/09، www.startimes.com

\* الأمثلة:

(1) القضية رقم 46713 قرار مؤرخ في 88/3/27 - م ق-، العدد الأول 1993 ص 75: "إن انتهاء إيجار المحلات التجارية يتم عن طريق التنبيه بالإخلاء بعقد غير قضائي يذكر فيه أسباب توجيهه مع مراعاة مضمون المادة 194 من القانون التجاري".

(2) القضية رقم 239788 قرار مؤرخ في 01/03/20 - م ق-العدد 2002-02 ص 319: "حفاظ على المال المشاع يحق لأحد الشركاء اتخاذ كل الإجراءات اللازمة ولو كان ذلك دون موافقة باقي الشركاء، فإن القضاء بصحة التنبيه بالإخلاء الموجه من المؤجرة، مالكة أغلبية الحصص لحماية المحل التجاري من الانهيار دون موافقة باقي الشركاء هو تطبيق سليم للقانون".

(3) القضية رقم 159323 قرار مؤرخ في 98/3/17 - م ق-العدد 2-1998 ص 117: "لا تطبق أحكام المادة 173 من القانون التجاري على الإيجارات المتعلقة بالمحلات المهنية".

- تنص المادة 174 ق.ت.ج بأنه: (في حالة عدم التنبيه بالإخلاء يتعين على المستأجر الذي يرغب في الحصول على تجديد إيجاره أن يتقدم بطلب إما في ستة أشهر السابقة لانتهاء الإيجار أو عند الاقتضاء في كل وقت أثناء تجديده.

ويجب أن يشمل الطلب مضمون الفقرة المدرجة بعده وإلا كان باطلا.

ويتعين على المؤجر في اجل ثلاثة أشهر من تاريخ طلب تبليغ التجديد أن يحيط الطالب علما بنفسه بالإجراء إذا كان يرفض التجديد مع إيضاح مواقع هذا الرفض، ويعتبر المؤجر إذا لم يكشف عن نواياه في هذا الأجل موقفا على مبدأ التجديد إيجار السابق).

\* مثال:

1) القضية رقم 364094 قرار مؤرخ في 2017/12/05. م م ع. العدد 02-2005-ص 321: "لا يحق للمؤجر توجيه تنبيه بالإخلاء للمستأجر خلال سير دعوى هذا الأخير الرامية لتجديد الإيجار طبقا للمادة 174 ق-ت لاختلاف المدعويين، موضوع إجراءات". (1)

#### الفرع الأول: تعريف التنبيه بالإخلاء

يعرف التنبيه بالإخلاء بأنه: تصرف قانوني انفرادي يضع بموجبه أحد الأطراف حدا للعلاقة التعاقدية، ولا يشترط فيه قبول الطرف الموجه إليه ولا تصديق من طرف الموجه للالتزام بما تعهد به.

يتبين لنا من خلال هذا التعريف أن التنبيه بالإخلاء هو تصرف قانوني من جانب واحد يترتب عليه إنهاء الإيجار التجاري من طرف واحد، وبالتالي فهو عمل إرادي لا يحتاج إلى قبول، بل يكفي أن يصل إلى علم من وجه إليه.

ويعرف البعض الآخر على أنه: عبارة عن عقد غير قضائي يوجهه المؤجر إلى المستأجر عن طريق محضر قضائي يعبر فيه عن نيته في رفض تجديد عقد الإيجار مقابل عرض أو بدون عرض تعويض الإخلاء.

ويهدف التنبيه بالإخلاء إلى منع المستأجر من التصرف في القاعدة التجارية من التصرف في القاعدة التجارية وذلك لأنه يقيد ويوقف جميع تصرفاته بخصوص المحل، وهذا ما أكدت المحكمة العليا في إحدى قراراتها حيث جاء فيه: "حيث إن بيع المحل التجاري الذي تم خلال سير الدعوى المؤسسة على رفض التجديد للإيجار، لا يحتج به في مواجهته المالكين، لأنه لم يعد باستطاعته البائعة التصرف في المحل التجاري بعد إثبات صحة التنبيه بالإخلاء الذي بلغ إليها..." (2)

<sup>1</sup>-مبروك حسين، المرجع السابق، ص ص 200، 201.

<sup>2</sup>- سرير ابراهيم، المرجع السابق، ص 8.

الفرع الثاني: شروط التنبيه بالإخلاء

وتتمثل شروط التنبيه بالإخلاء فيما يلي:

1. أن يكون هناك محل تجاري حسب نص ال مادة 172 ق.ت.ج.
2. مرور سنتين على استغلال المحل التجاري متتابعتين وفقا لإيجار واحد أو أكثر متتالية.
3. أربعة سنوات (04) إذا كان عقد الإيجار شفهي.
4. التنبيه بالإخلاء يجب أن يكون قبل ستة أشهر على الأقل وهناك شروط شكلية يتعين ذكرها وإلا وقع تحت طائلة البطلان وهذه الشروط:  
أولاً: تحديد هوية المؤجر بذكر اسمه ولقبه وعنوانه وصفته وهل هو مالك للعقار أو وكيل عنه أو مؤمن المورثة.  
ثانياً: تحديد صفة المستأجر ذكر اسمه ولقبه وصفته وعنوانه.  
ثالثاً: ذكر اجل ستة أشهر مع بيان تاريخ البداية وتاريخ النهاية دون الالتزام بدوريات خاصة في توجيه التنبيه بالإخلاء الواردة في المادة 475 من القانون م.ج.  
رابعاً: ذكر أسباب رفض التجديد: التزام المؤجر بذكر أسباب رفض التجديد، كما هو منصوص عليها في المادة 5/173 ق.ت.ج إلا أن المحكمة العليا لها موقف آخر هو الاكتفاء بعرض التعويض الاستحقاقى دون ذكر الأسباب وقد تبنت ذلك في عدة أحكام لها، والتعويض الاستحقاقى يكون نتيجة لرفض تجديد الإيجار.  
خامساً: يجب أن يتم التنبيه عن طرق محضر قضائي الذي يتعين ذكر هويته.  
سادساً: ذكر فحوى نص المادة 194 والمادة 173 ق.ت.ج. (1)

<sup>1</sup>- الموقع الالكتروني ستار تايمز، الساعة 19:51، يوم 2018/05/09 www.startimes.com

وقد خول القانون للمؤجر التنبيه بالإخلاء لمدة ستة أشهر واللجوء إلى رئيس المحكمة المختصة بالقضايا الاستعجالية، ويتعين خبير من أجل تحديد التعويض الاستحقاقى وهذا عندما يكون المستأجر موافقا على التعويض الاستحقاقى وهذا بعد مرور 3 أشهر من مدة التنبيه بالإخلاء المادة 194 من ق.ت.ج.

### الفرع الثالث: شروط صحة التنبيه بالإخلاء

مقتضى تطبيق القواعد العامة في تحقق الشرط الفاسخ، أن يفسخ عقد الإيجار بمجرد وقوع المخالفة التي علق عليها أعمال مقتضاه، وكذا الحال في انتهاء الإيجار بانقضاء مدته المحددة بالعقد، وذلك دون حاجة إلى حصول تنبيه بالإخلاء، وهو ما يجوز معه للمتعاقدين الرجوع إلى هذه القواعد، واستبعاد ضرورة حصول التنبيه بالإخلاء، والذي يلزم فيه إحقاق المتعاقدين صراحة على عدم وجود التنبيه لانتهاء الإيجار بانقضاء مدته المحددة بالعقد، أو لوقوع الفسخ التلقائي للعقد بمجرد حصول المخالفة الموجبة لأعماله.

ويتطلب هذا الاستبعاد الاتفاق الصريح بين المتعاقدين على الإعفاء من التنبيه بالإخلاء، وهو ما يتحقق بحصول الاتفاق الدال دلالة قاطعة لا تتحمل الشك أو التأويل، لان قاعدة وجوب الإذارت ليست متعلقة بالنظام العام، بل هي مقررة لمصلحة المدين وحده، ومن ثم لزم النص صراحة في العقد على إعفاء المؤجر من القيام به، وإلا وجه القيام به، باعتبار إن خلو عقد الإيجار من الاتفاق الصريح على الإعفاء منه يتساوى مع الاتفاق على وجوب القيام به، ما لم يتمسك به المدني في هذه الحالة. (1)

ولهذا سنتطرق إلى الشروط وهي كالاتي:

**أولاً:** تحديد هوية المؤجر والمستأجر، الاسم واللقب والمهنة، العنوان وغيرهم.

**ثانياً:** تحديد المحل التجاري، الموقع، العنوان، النشاط التجاري الممارس.

<sup>1</sup>- د. بخيت أحمد بخيت، القوة التنفيذية لعقد الإيجار الموثق في إخلاء العين المؤجرة، دار الجامعة الجديدة للنشر، سنة

ثالثاً: مواعيد التنبيه.

يعد عقد الإيجار منعقداً لمدة محددة لدفع الأجرة وينتهي بانقضاء هذه المدة إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير محددة أو إذا تعذر إثبات المدة المدعى بها وينتهي عقد الإيجار بانقضاء مدة العقد بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نية المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد الآتية:

1) في الأراضي إذا كانت المدة المحددة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر لا يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر فإذا كانت المدة أقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الأخير كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقاً للغرف.

2) في المنزل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك إذا كانت المدة المحددة لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر، يكون التنبيه قبل انتهائها بشهرين، فإذا كانت المدة أقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الأخير.

3) في المساكن والغرف المؤقتة وفي أي شيء غير ما تقدم، إذا كانت المدة المحددة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر، يكون التنبيه قبل انتهائها بشهر واحد، فإذا كانت المدة أقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الأخير.<sup>(1)</sup>

### رابعاً: تحديد أسباب الإخلاء

وتتمثل هذه الأسباب في أسباب رفض الإيجار وهي كالاتي:

\* إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك.

\* إذا أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأي وجه من الوجوه بغير إذن كتابي صريح من المالك أو المؤجر.

<sup>1</sup>- د. عصمت عبد المجيد، المرجع السابق، ص 549، 550.

\* إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المؤجر.

\* حالة الهدم الكلي أو الجزئي للمنشآت الآيلة للسقوط والإخلاء المؤقت لأجل إجراء الترميمات وأيضا أعمال الصيانة.

\* الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة.

\* إخلاء العقار في حالة الضرورة والخطر. (1)

\* إساءة استعمال العين المؤجرة كسبب للإخلاء:

أجاز المشرع للمؤجر أن يطالب إخلاء العين المؤجرة إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة أو سمح باستعمالها بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك أو المؤجر.

ففي صدى دعوى الإخلاء أقامها المؤجر تأسيا على المستأجر بأنه خالف أحكام عقد الإيجار واستغل العين المؤجرة بحالة تضر بمصلحته، ذلك انه قام بتغيير مواقع الماكينات المرخص له بوضعها في العين وأضاف إليها أداة جديدة وزاد من القوة الكهربائية المستعملة في الورشة مما ترتب عليه حصول اهتزازات شديدة وشروخ.

\* الإخلاء لاستعمال المستأجر العين المؤجرة بطريقة ضارة بالصحة أو مقلقة للراحة أو منافية للآداب العامة:

وبأتي النص على الإخلاء في هذه الحالة لتقويت الفرصة على المستأجر الذي يتعلل بأنه لم يخالف شروط العقد ولم يسبب ضرر للمؤجر، ويكفي للحكم بالإخلاء هو أن يثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر قد استعمل أو سمح باستعمال العين المؤجرة بطريقة مقلقة للراحة أو منافية للآداب العامة وضارة بالصحة.

<sup>1</sup>- د. محمد كامل مرسي باشا، المرجع السابق، ص 571.

### خامسا: شروط الاستعمال

أن يكون المستأجر قد استغل المحل لمدة عامين إذا كان العقد كتابيا وأربع سنوات إذا كان العقد شفويا حسب نص المادة 172 ق.ت.ج.

سادسا: تحديد هوية المحضر القائم بالتبليغ وتوقيعه. (1)

كل هذه الشروط تعد شرطا واحدا إلا وهو ضرورة توافر جميع البيانات الإلزامية ولا يزال هناك شرط أساسي من أجل توافر صحة التنبيه ألا وهو الإثبات وسوف نتطرق إليه فيما يلي:

### - إثبات التنبيه بالإخلاء:

أن التنبيه بالإخلاء تصرف قانوني مستقل عن عقد الإيجار، فهو بالتالي يخضع إلى أحكام القانون الساري وقت حصوله.

اتفق المتعاقدان على طريقة خاصة لإثبات التنبيه كالإنداز بوساطة الكاتب مثلا، وجه التزام ما اتفق عليه، وإذ لم يكن هناك اتفاق على شيء من ذلك، وجب تطبيق القواعد العامة، فيجوز الإثبات بالشهادة أو بالقرائن إذا كانت قيمة الإيجار لا تزيد على نصاب الشهادة وإلا وجب الإثبات بالكتابة، أو بما يقوم مقامها، ولما كان التنبيه تصرفا قانونيا مستقلا عن عقد الإيجار.

و إذا وقع خلاف بين المتعاقدين في صحة التنبيه من أي وجه، سواء كان ذلك من حيث الميعاد أو من حيث الشكل أو لأي سبب آخر، فالطرف الذي وجه إليه التنبيه و يراه غير صحيحا يستطيع أن يرفع دعوى بذلك بمجرد وصول التنبيه إليه و لا يجوز انتظار نهاية الإيجار حتى ينازع في صحة التنبيه، فقد يؤول سكوته بأنه إقرار للتنبيه و كذلك يجوز لصاحبه التنبيه إذا خشي منازعة من الطرف الآخر أن يرفع دعوى يطالب الحكم فيها بصحة التنبيه دون أن ينتظر ميعاد الإخلاء، فيحصل بذلك على حكم يخوله التنفيذ بإخلاء العين المؤجرة بمجرد حلول الميعاد دون حاجة إلى استصدار حكم آخر بذلك. (2)

<sup>1</sup>- د. احمد محمد الرفاعي، اساءة استعمال العين المؤجرة كسبب للإخلاء، كلية الحقوق بنها، سنة 2003، ص28 الى 31.

<sup>2</sup>- د. عصمت عبد المجيد، المرجع السابق، ص 552، 553.



لكن القانون التجاري الجزائري ألزم الطرق الذي يرغب في إنهاء العلاقة التعاقدية أن يبدي رغبة في رفض التجديد بورقة مكتوبة يحررها المحضر القضائي، فإن إثبات التنبيه بالإخلاء لا يثير أي إشكال في المواد التجارية نظرا لوجود هذه الورقة ومن يدعي عدم وجودها فعليه إثبات عكس ما يدعيه. ونرى أن المشرع التجاري الجزائري ألزم الطرف الذي يرغب في إنهاء العلاقة التعاقدية أن يبدي رغبته في رفض التجديد بورقة مكتوبة يحررها المحضر القضائي، ومن ثم فإن إثبات التنبيه بالإخلاء لا يثير أي إشكال في المواد التجارية نظرا لوجود هذه الورقة ومن يدعي عدم وجودها فعليه إثبات عكس ما يدعيه.

ونرى أن المشرع التجاري قد وفق إلى حد كبير لما اشترط كتابة تنبيه الإخلاء وتضمنه ببيانات إلزامية وذلك أسوة بالتشريعات الأخرى، ولاسيما التشريع الفرنسي الذي تأثر به كثيرا، وذلك لتسهيل إثبات وجود ذلك التصرف من جهة وللتقليل من حد النزاعات التي قد تثار حول هذه المسألة الشكلية من جهة أخرى، وبالتأكيد تؤدي إلى تعطيل مصالح أطراف العلاقة التعاقدية، وهذا ما يفسر عدم إمكانية تصور أن يكون التنبيه بالإخلاء شفويا في المواد التجارية خلافا لما هو معمول به في القواعد العامة.<sup>(1)</sup>

### المطلب الثاني: مدى إلزامية تسبب التنبيه بالإخلاء

وهنا سنقوم بأخذ نص المادة 173 والمادة 176 من القانون التجاري الجزائري والقيام بمقارنة بين نصوصها حيث أن المادة 173 التي توجب ذكر الأسباب التي يستند عليها المؤجر لطالب الإخلاء والمادة 176 والتي مفادها انه يكفي المؤجر عند رفض تجديد الإيجار عرض تعويض الاستحقاق فهنا يكون نوع من التناقض.

- وبالتالي هل يمكن عرض التعويض الاستحقاق كسبب لرفض التجديد أو بالإضافة إلى عرض التعويض يجب نسب التنبيه بالإخلاء ويبقى عرض التعويض نتيجة وليس سببا؟ وسوف نتطرق الآن إلى الاتجاهين.

<sup>1</sup>-سيرير إبراهيم، المرجع السابق، ص 14.

الفرع الأول: وجوب تسبب التنبيه بالإخلاء

رغم عرض تعويض الاستحقاق يجب تسبب تنبيه بالإخلاء معتبرا أن عرض التعويض هو نتيجة التنبيه وليس سببا كافيا وهذا الاتجاه يحافظ على حقوق المستأجر أكثر من حقوق المستأجر.

وفي هذا الصدد قررت المحكمة العليا في قرار صادر في 1988/10/02 "من المقرر قانونا انه يجب أن يبين في التنبيه بالإخلاء الأسباب التي أدت إلى توجيهه مع إعادة ذكر مضمون المادة 194 من ق-ت-ج وذلك تحت طائلة البطلان لما كان ثابتا في قضاة الموضوع لم يلتفت وإلى دفع الطاعة، بعدم تمديد تنبيه بالإخلاء الموجه لها وخرقه بالمادتين 173 و 194 من ق.ت.ج، فإنهم بقضائهم خرخوا القانون. (1)

الفرع الثاني: عدم إلزامية التنبيه

بمجرد عرض المؤجر تعويض الاستحقاق يعد سبب كافيا وصدور عن المحكمة العليا قرار في 1997/01/08 أن بمجرد عرض التعويض من قبل المؤجرين يشكل سببا كافيا لطلب التنبيه بالإخلاء طبقا للمادة 176 من ق.ت.ج وبالتالي فإن النعي على قرار المحكمة بعدم التسبب في غير محله. (2)

وهذا هو الاتجاه الأكثر منطقيا باعتبار انه مهما كانت الأسباب التي يدعيها المؤجر لا يمكن التأكد من صحتها من طرف المستأجر، إلا بعد الخروج من العين المؤجرة ويجعل التسبب عديم الجدوى وفي حالة وقوع نزاع في التنبيه بالإخلاء حسب المادة 194 ق.ت.ج للمؤجر الذي عبر بموجب تنبيه بالإخلاء عن تنبيهه في رفض تجديد الإيجار برفع دعوى في الموضوع لمطالبة بما يلي:

<sup>1</sup>- المجلة القضائية لسنة 1991، المرجع السابق، ص 552، 553.

<sup>2</sup>- الاجتهاد القضائي للغرفة التجارية والبحرية، المرجع السابق، ص 100.

أولاً: إثبات صحة التتبيه بالإخلاء.

ثانياً: تعيين خبير يفرض تقييم التعويض عن الإخلاء.

ثالثاً: الحكم بخروج المستأجر.

وهذه الدعوى يمكنه رفعها قبل انتهاء اجل 06 أشهر بمجرد انقضاء اجل 03 أشهر من تاريخ تنبيهه بالإخلاء وإلا كانت الدعوى غير مقبولة.

\* ملاحظة:

بالنسبة إلى كيفية تنفيذ المستأجر في الحكم الذي صدر ضده بالإخلاء العين المؤجر، ففي حالة الإخلاء الاختياري سنتكلم عن المهلة في القانون الجزائري.

لم يأت المشرع الجزائري بنصوص خاصة تتضمن مهلا لتنفيذ حكم الاسترداد، وإنما تركها للقواعد العامة للتنفيذ الواردة في الكتاب الثالث من قانون الإجراءات المدنية تحت عنوان في تنفيذ أحكام القضاء.

وبالرجوع إلى نصوص هذا الكتاب في بابه الثالث المعنون ب: في التنفيذ الجبري لأحكام المحاكم والمجالس القضائية والعقود الرسمية، نجد أن المدة المحددة لتخفيف حكم أو قرار الإخلاء هي مهلة عشرين يوماً، ويبدأ حساب هذه المهلة من يوم تبليغ القرار الصادر عن المجالس القضائية والذي يكون نهائياً، ومن يوم صدور الحكم الابتدائي نهائياً إذا كان صادر عن المحاكم الابتدائية وذلك بانقضاء مهلة المعارضة والاستئناف.<sup>(1)</sup>

<sup>1</sup>- نور الهدى بلكعول، إنهاء عقد الإيجار للضرورة الملحة للسكن في القانون الجزائري دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، سنة 2006، ص143.

خلاصة الفصل الثاني:

لقد تعرضنا في هذا الفصل لدراسة كيفية انتهاء عقد الإيجار وكان ذلك في ثلاث مباحث.

فتطرقنا في المبحث الأول إلى أسباب نهاية عقد الإيجار التجاري، حيث أن هذه الأسباب متنوعة و من بين الأسباب التي تطرقنا إليها كان المتعلق بانتهاء المدة و هذا م قد اقره المشرع الجزائري في تقنينه المدني و ذلك في نص المادة 469، فقد بين في هذا السبب أن عقد الإيجار التجاري ينتهي من تلقاء نفسه إذا ما بلغ مدته المتفق عليها في العقد و من دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء، و من الأسباب الأخرى التي تناولناها في مبحثنا هذا كانت المتعلقة بالمحل التجاري بحد ذاته و يترتب فيها هلاك المحل التجاري سواء كان بفعل فاعل أو بسبب العذر الطارئ و في كلتا الحالتين يفسخ العقد من تلقاء نفسه سواء كان هلاكاً كلياً أو هلاكاً جزئياً، و يترتب أيضاً على الأسباب المتعلقة بالمحل التجاري، فقدان الملكية أو نزاعها و تطرقنا إلى عدة حالات في هذا الخصوص نذكر من بينها، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، تنبيه أن المحل لم يكن مملوكاً للمؤجر، و آخر سبب تطرقنا إليه كان الأسباب المتعلقة بالمتعاقدين فيشمل عدة عناصر من بينها فسخ عقد الإيجار و تكون أما بطلب الفسخ من المؤجر (تكون في حالة أن المستأجر اخل بأحد الالتزامات) أو طلب الفسخ من المستأجر (إذا لحقه الضرر من العين المؤجرة) أو تحقق الشرط الفاسخ، و أيضاً انتهاءه باتحاد الذمة و ذلك حسب نص م 304 ق.م و هناك أسباب عدة أخرى متعلقة بالمتعاقدين تؤدي إلى انتهاء عقد الإيجار.

و بالنسبة للمبحث الثاني الذي تناولنا فيه طرق إنهاء الإيجار التجاري ففي هذا المبحث هناك حالتين أولاً رفض التجديد دون الالتزام بالتعويض و هذه الحالة تكون حسب نص م 177 تبين لنا حالات رفض المؤجر التجديد للمستأجر و من بينها قيام المستأجر عن استغلال المحل بدون سبب جدي أو مشروع هنا يرفض المؤجر التجديد ثانياً رفض التجديد مع الالتزام بالتعويض و ذلك حسب نص م 176 ق.ت فلقد اوجب المشرع الجزائري في نص هذه المادة على المؤجر تعويض المستأجر في حالة عدم التجديد بتعويض يسمى التعويض الاستحقاقى و

قد تطرقنا إلى التعويض الاستحقاقى و قمنا بتحديد المجال الذي ينشأ فيه التعويض لفائدة المستأجر فالتعويض يكون بمثابة المنقذ للمستأجر و تعويضه لخسائره اللاحقة به جراء عدم تجديد الإيجار و قد نص م 169 ق.ت على هذه المجالات من بينها إيجار المحلات الملحقة باستغلال محل تجاري و أيضا إيجار الأراضي العارية التي شيدت عليها قبل أو بعد الإيجار و رأينا أيضا شروط التعويض و هي بمعنى آخر شروط استفادة المستأجر من التعويض الاستحقاقى.

و أخيرا المبحث الثالث تحدثنا عن إجراءات إنهاء عقد الإيجار التجاري ألا و هو التنبيه بالإخلاء و هو يقوم به المؤجر من أجل إعطاء المستأجر فرصة من أجل إخلاء العين المؤجرة و التصرف بما يوجد في المحل من أغراض و أيضا عمال في حالة توظيف المستأجر لعمال في المحل، فالتنبيه بالإخلاء يمنع المستأجر من التصرف في القاعدة التجارية و يقيده ويوقف جميع التزاماته و لهذا تطرقنا في مبحثنا إلى تعريف أو مفهوم التنبيه بالإخلاء من تحديد هوية المؤجر و المستأجر و تحديد موقع المحل التجاري و تبيين مواعيد التنبيه و تحديد أسباب الإخلاء و غيرهم و تطرقنا في نهاية مبحثنا إلى إلزامية التسبب.

وهذا ما تناولناه في فصلنا هذا المتعلق بانتهاء عقد الإيجار التجاري في التشريع الجزائري.

## خاتمة:

على ضوء دراستنا لموضوع عقد إيجار المحل التجاري الذي يعتبر من أهم التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري و لكن بالنسبة للمحل التجاري الذي ظهر حوله خلاف فقهي و قانوني حول إمكانية تحديد مفهومه الدقيق فمنه من عرفه على انه مجموعة من الأموال المادية و المعنوية المنقولة، و منهم من عرفه انه ملكية معنوية تتمثل في حق الاتصال بالعملاء و ترتبط أساسا بعناصر الاستغلال، و لكن مهما اختلفت الإرادة تعددت التعاريف حوله فهو يبقى عبارة عن مال معنوي منقول يقوم على ضرورة ممارسة نشاط تجاري مشروع فهو يتسم بالصفة القانونية و لهذا فبطبيعة الحال انه ينطبق عليه جملة من التصرفات القانونية.

بعد أن تطرقنا إلى موضوع "عقد الإيجار"، فإنه يتجلى لنا إن المشرع الجزائري، خلال المواد المذكورة في القانون التجاري أراد حماية حقين يجمعهما قاسم مشترك واحد، في اعتبار إن القاعدة العامة التي تتميز بها الملكية، هي أن الشخص المالك له الحرية السلطة التامة على حقه، نظرا للظروف الخاصة، و مع تعدد ممارسة التجارة في أماكن مختلفة، بالإضافة إلى نقص الأماكن الضرورية و الإستراتيجية لممارستها، أراد المشرع أن يحدث التوازن، حيث أعطى للمالك الحرية في إبرام عقد إيجار لملكيته، و الذي تربطه مع المستأجر العين المؤجرة، أي المحل التجاري، مع إعطاء ضمانات للمستأجر حماية للممارسات التجارية، و التي من خصائصها الثقة و الائتمان.

ولكن للأسف يبقى دائما مستأجر المحل التجاري تحت رحمة المؤجر، لكونه بعد سنوات من الممارسة التجارية في العين المؤجرة وبعد اكتسابه السمعة التجارية، خاصة الاتصال بالعملاء، يفقده بممارسة مالك المحل التجاري (المؤجر) حقه في الملكية، مع تعويض لا يقارن مع حق المستأجر ليأتي بعدها القانون 05-02 المؤرخ في 27 ذي الحجة عام 1425 هـ الموافق لـ 06 فبراير 2005 المعدل والمتمم للأمر 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1359 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون التجاري، يحرمه كلية من هذا التعويض.

**النتائج:**

- 1- لا يحق للمستأجر المطالبة بتعويض الإخلاء من المحل التجاري، طبقا للقانون 05-02 كما لا يحق للمستأجر المسير المطالبة بتعويض الإخلاء مالك المحل التجاري ولا اتجاه مالك الجدران، ذلك انه لا يملك القاعدة التجارية بل يسيرها فقط.
  - 2- ينتهي عقد الإيجار التجاري، بانتهاء الساحل المحدد بالعقد دون حاجة إلى توجيه التنبيه بالإخلاء، إذ يلزم المستأجر بمغادرة الأمكنة المستأجرة بانتهاء المدة.
  - 3- ضرورة إتمام إجراءات النشر (فيما يخص عقد تسير الحر)، بشكل مستخرج أو إعلان في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية والجريدة الوطنية اليومية.
- ينتهي عقد التسيير الحر بمجرد إنذار بسيط، أي برسالة مضمونة الوصول.

**التوصيات:**

- 1- على المشرع أن ينظم مواد الإجراءات التجارية بالترتيب القانوني والمنطقي حتى يتسنى لرجل القانون من قضاة، محامون، أساتذة، طلبة...، من فهم هذه العقود جيدا.
- 2- يجب التحديد بصفة دقيقة المقياس الذي يجب إتباعه لتقدير قيمة التعويض الاستحقاقي التي تنصب على قيمة المحل التجاري.
- 3- على المشرع أن يبين الاختلاف الموجود بين المحلات التجارية من حيث الأماكن المستأجرون العمل التجاري الممارسة في المحل التجاري.

وأخيرا ونحن ننتهي من هذه الخاتمة استوقفنا قول ابن عباد "إني رأيت انه لا يكتب إنسان كتابا في يوم إلا قال غده لو غير هذا لكان أحسن، ولو زيد هذا لكان يستحسن، ولو قدم هذا لكان أفضل، ولو ترك هذا لكان أجمل"، وهذا من أعظم العبر، وهو دليل على استيلاء النقص على عامة البشر.

## قائمة المصادر والمراجع

### ➤ النصوص التشريعية:

- 1- الأمر رقم 73-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 28، الصادر في 30/09/1975، المعدل و المتمم.
- 2- الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية عدد 101، الصادر في 19/12/1975، المعدل و المتمم.
- 3- قانون التوثيق الجزائري، ملحق رقم 01، شكل عقد الإيجار التجاري، الجزائر، وزارة العدل، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط2، 1988.
- 4- المرسوم التشريعي، رقم 93-03، المؤرخ في 19/03/1994.

### ➤ النصوص التنظيمية:

- 1- المرسوم التنفيذي، رقم 93-03، المؤرخ في 01/03/1993.

### ➤ الاجتهادات القضائية:

- 1- المجلة القضائية، الجزائر، المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد الأول، سنة 1991.
- 2- المجلة القضائية، الجزائر، المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 04، سنة 1991.
- 3- المجلة القضائية، الجزائر، المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 02، سنة 1993.
- 4- المجلة القضائية، الجزائر، المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد الأول، سنة 1994.
- 5- المجلة القضائية، الجزائر، المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 02، سنة 1994.
- 6- المجلة القضائية، المحكمة العليا، الغرفة التجارية و البحرية، قرار رقم 119122، العدد 03، سنة 1994.
- 7- المجلة القضائية، الجزائر، المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 02، سنة 1998.
- 8- الاجتهاد القضائي للغرفة التجارية و البحرية، عدد خاص، عن قسم الوثائق للمحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوي، سنة 1999.



## ➤ الكتب:

- 1- أحمد لعور، نبيل صقر، القانون المدني نصا و تطبيق طبق لأحداث التعديلات بالقانون 05-07، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر 2007.
- 2- أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري العقود التجارية(الجزء الرابع)، دار النهضة العربية للطباعة و النشر، بيروت، 1980.
- 3- أحمد محرز القانون التجاري الجزائري، المطبعة العربية الحديثة، الجزء الأول، القاهرة، الطبعة الأولى، 1981.
- 4- أحمد محمد الرفاعي، إساءة استعمال العين المؤجرة كسبب للإخلاء، كلية الحقوق، نبهاء، 2003.
- 5- بخيت احمد بخيت، القوة التحقيقية لعقد الإيجار الموثق في إخلاء العين المؤجرة، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2008.
- 6- بدوي حنا، الإيجارات(اجتهادات- نصوص و قوانين)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت.
- 7- حلو أبو حلو، القانون التجاري، الشركة العربية المتحدة للتسويق و التوريدات، ط 2008، القاهرة، 2008/09.
- 8- حمدي باشا، القضاء التجاري، دراسة تطبيقية من زاوية التشريع، مبادئ الاجتهاد القضائي، التعديل على قرارات المحكمة العليا، الجزائر، دار النشر و التوزيع، الطبعة الأولى، 2000.
- 9- رمضان أبو السعود،العقود المسماة عقد الإيجارالأحكامالعامّة، دار المطبوعاتالجامعية، الإسكندرية، 2000.
- 10- سميحة القيلوبي، الوجيز في القانون التجاري، دار الثقافة الطبعة الأولى، القاهرة، 1991.
- 11- عبد الحميد شواربي، التعليق الموضوعي على القانون المدني (الكتاب الخامس) أحكام عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003.
- 12- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني( العقود الوارثة على الانتفاع بالشيء) الإيجار و العارية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1980.

- 13- عبد السلام نبيه، عقد الإيجار المدني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.
- 14- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار (الجزء الأول) الأحكام العامة في الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2003.
- 15- عصمة عبد المجيد، الوجيز في العقود المدنية المسماة البيع و الإيجار، منشورات زيه الحقوقية، الطبعة الأولى، بيروت، 2015.
- 16- علي بن غانم، الوجيز في القانون التجاري و قانون الأعمال، دار موفم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2002.
- 17- علي هادي العبيدي، شرح أحكام قانون المالكين و المستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، 2005.
- 18- عمورة عمار، العقود و المحل التجاري، دار الخلدونية، القبة، الجزائر.
- 19- مبروك حسين، القانون التجاري الجزائري(النصوص التطبيقية و الاجتهاد القضائي و النصوص المتممة) دار الهومة، الطبعة السادسة، الجزائر، 2008.
- 20- محمد أنور حمادة، التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2001.
- 21- محمد الحبيب الطيب، التعويض الاستحقاق في القانون الوضعي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر.
- 22- محمد حسين منصور، أحكام الإيجار في القانون المدني و قانون إيجار الأماكن، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005.
- 23- محمد مرسي باشا، شرح القانون المدني العقود المسماة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004.
- 24- محمدي، عقد الإيجار وفق القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن تعديل القانون المدني، جامعة بن سويف بن خدة، 2003.

- 25- مهدي كامل الخطيب، الموجز في حقوق و التزامات المؤجر و المستأجر وفق لأحكام القواعد العامة، دار الألفي، الكينيا، 2003.
- 26- نادية فوضيل، القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996.
- 27- نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة بالإيجار في القانون المدني و قوانين إيجار الأماكن، نشأة المعارف، الإسكندرية، 2006.
- 28- نور الهدى بلكعول، إنهاء عقد الإيجار للضرورة الملجئة للسكن في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2006.
- 29- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسور للنشر و التوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر 2009.

### ➤ الرسائل والمذكرات الجامعية:

#### \* رسائل الماجستير:

1. بن زاوي سفيان، بيع المحل التجاري في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة قسنطينة 1، 2013.
2. زوقي خديجة، التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات (مذكرة ماجستير)، جامعة وهران، 2013.
3. سرير إبراهيم، أحكام رفض تجديد الإيجار التجاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، (مذكرة ماجستير)، جامعة الجزائر بن عكنون، 2002.
4. سار عز الدين، التزامات طرفي عقد الإيجار وفقا لقانون رقم 05-07 المؤرخ في 2007/05/13، (مذكرة ماجستير) جامعة الجزائر 1، 2014.

## \* مذكرات الماستر:

1. أرزقي ليلة، أعراب ليليا، عقد الإيجار في ظل تعديل القانون المدني الجزائري سنة 2007، (مذكرة ماستر)، جامعة عبد الرحمان ميرة، 2013.
2. تولوم حورية، يحيياوي صليحة، إيجار المحل التجاري في القانون التجاري، (مذكرة ماستر)، جامعة عبد الرحمان ميرة، 2015.
3. سهلي بحر الندى، التصرفات الواردة على المحل التجاري، (مذكرة ماستر)، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016.
4. سيدا زهير، الإيجار التجاري على ضوء آخر تعديل لقانون 05-02، (مذكرة ماستر)، جامعة محمد بوقرة بومرداس، 2016.
5. معمري سميرة، عطسي بنينة، الإيجارات التجارية في التشريع الجزائري، (مذكرة ماستر)، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2016.

## ➤ محاضرات:

1. سمير شيهاني، محاضرات في عقد الإيجار، جامعة ألكلي محمد الحاج، 2015.
2. فريدة محمدي، محاضرات في عقد الإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون الجزائر، 2001.
3. نايت علي عمار، محاضرات في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، 1995.

## ➤ المواقع الالكترونية:

www.elmouhami.com1

[www.startimes.com](http://www.startimes.com).2

# الفهرس

المحتويات	الصفحة
مقدمة	( أ-ح )

## المبحث التمهيدي (9-19)

تمهيد	10
المطلب الأول : ماهية المحل التجاري	11
الفرع الأول : مفهوم المحل التجاري	11
الفرع الثاني : عناصر المحل التجاري	12
أولاً : العناصر المادية	13
ثانياً : العناصر المعنوية	13
المطلب الثاني : التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري	14
الفرع الأول: بيع المحل التجاري	14
أولاً: الرضا	14
ثانياً: المحل	15
ثالثاً: السبب	15
الفرع الثاني : رهن المحل التجاري	16
أولاً: الشروط الشكلية	17
ثانياً: الشروط الموضوعية	17
الفرع الثالث : تأجير المحل التجاري	17

## الفصل الأول: عقد إيجار المحل التجاري (20-47)

- 21.....تمهيد
- 22.....المبحث الأول : ماهية عقد إيجار المحل التجاري.
- 22.....المطلب الأول : مفهوم عقد الإيجار التجاري.
- 23.....أولاً: أنه عقد رضائي.
- 24.....ثانياً: أنه عقد معاوضة.
- 24.....ثالثاً: أنه هو عقد ملزم للطرفين.
- 25.....رابعاً: أنه عقد محدد زمنياً.
- 25.....خامساً: أنه عقد يرد على المنفعة.
- 25.....سادساً: أنه عقد شكلي.
- 26.....سابعاً: أنه عقد يرد على الأشياء الغير قابلة للاستهلاك.
- 27.....المطلب الثاني: أركان عقد الإيجار التجاري.
- 27.....الفرع الأول : الأركان العامة.
- 29.....الفرع الثاني: الأركان الخاصة.
- 34.....المطلب الثالث: أنواع عقد الإيجار التجاري.
- 34.....الفرع الأول: الإيجار من الباطن.
- 38.....الفرع الثاني: عقد إيجار التسيير الحر.
- 42.....المبحث الثاني: الاستمرار في عقد الإيجار.
- 42.....المطلب الأول: أحقية التمسك بحق التجديد.
- 44.....المطلب الثاني: التجديد الضمني.
- 44.....الفرع الأول: شروط التجديد الضمني.
- 45.....الفرع الثاني: آثار التجديد الضمني.
- 46.....المطلب الثالث: التجديد الصريح.
- 47.....خلاصة الفصل الأول.

## الفصل الثاني: انتهاء عقد الإيجار (48-96)

- 49.....تمهيد.
- 50.....المبحث الأول: أسباب نهاية عقد الإيجار التجاري.
- 50.....المطلب الأول: الأسباب المتعلقة بانتهاء المدة.
- 50.....الفرع الأول: انقضاء عقد الإيجار بمجرد انتهاء مدته.
- 51.....الفرع الثاني: انتهاء عقد الإيجار بانقضاء أي فترة من فتراته.
- 52.....المطلب الثاني: الأسباب المتعلقة بالمحل التجاري.
- 56.....المطلب الثالث: الأسباب المتعلقة بالمتعاقدين.
- 56.....الفرع الأول: فسخ عقد الإيجار.
- 57.....الفرع الثاني: انتهاء عقد الإيجار التجاري باتحاد الذمة.
- 58.....الفرع الثالث: أسباب أخرى.
- 62.....المبحث الثاني : طرق إنهاء الإيجار التجاري.
- 62.....المطلب الأول: رفض التجديد دون الالتزام بالتعويض.
- 63.....الفرع الأول: قيام المستأجر بأعمال خطيرة غير مشروعة.
- 64.....الفرع الثاني: عدم تنفيذ المستأجر لالتزاماته المنصوص عليها في العقد.
- الفرع الثالث: توقف المستأجر عن استغلال المحل التجاري دون سبب جدي
- 66.....أو مشروع.
- 68.....الفرع الرابع: حالة تهدم العقار الكائن به المحل التجاري.

المطلب الثاني: رفض التجديد مع الالتزام بالتعويض.....	69
الفرع الأول: حالة عدم تجديد لبناء أو إعادة بناء العمارة.....	69
الفرع الثاني: حالة عدم التجديد المؤقتة.....	70
الفرع الثالث: حالة رفض التجديد بسبب رغبة المؤجر استرداد العين لشغلها بنفسه أو زوجه أو احد الأصول أو الفروع.....	71
الفرع الرابع: حالة عدم التجديد لمبرر قانوني.....	72
الفرع الخامس: حالة عدم التجديد دون سبب قانوني.....	73
المطلب الثالث: التعويض الاستحقاقى.....	74
الفرع الأول: المجال الذي ينشا عنه تعويض الاستحقاق لفائدة المستأجر.....	75
الفرع الثاني: كيفية تحديد تعويض الاستحقاق.....	79
الفرع الثالث: المعايير المعتمدة في تقييم التعويض الاستحقاقى.....	81
المبحث الثالث: إجراءات إنهاء عقد الإيجار التجارى.....	82
المطلب الأول: مفهوم التنبيه بالإخلاء.....	83
الفرع الأول: تعريف التنبيه بالإخلاء.....	85
الفرع الثاني: شروط التنبيه بالإخلاء.....	86
الفرع الثالث: شروط صحة التنبيه بالإخلاء.....	87
المطلب الثاني: مدى إلزامية تسبب التنبيه بالإخلاء.....	92
الفرع الأول: وجوب تسبب التنبيه بالإخلاء.....	92
الفرع الثاني: عدم إلزامية التنبيه.....	93
خلاصة الفصل الثانى.....	95
الخاتمة.....	(98-97)
قائمة المصادر والمراجع.....	(103-99)



## ملخص:

يعتبر المحل التجاري من الأموال المنقولة المعنوية التي يمكن أن تكون محل تصرفات قانونية عديدة، ومن بين هذه التصرفات الإيجار التجاري، الذي يمنح فيه المؤجر استغلال المحل التجاري إلى المستأجر، مرتبا مسؤوليته التضامنية لمدة معينة مع المؤجر.

ولهذا نظرا لأهمية إيجار المحل التجاري في الحياة التجارية فقد حضي باهتمام المشرع الجزائري، الذي كرسه في الأمر رقم 59/75 المتعلق بالقانون التجاري إلا أن أحكامه جاءت تخدم مصلحة المستأجر حيث منح المشرع امتيازات عديدة لهذا الأخير و يتعلق خاصة بتجديد الإيجار و التعويض الإستحقاق في حالة رفض المؤجر تجديد الإيجار، مما دفع المؤجرين العزوف عن تأجير ملكيتهم، فتدارك المشرع ذلك بإصداره القانون رقم 02/05 المتضمن تعديل القانون التجاري، و في هذا القانون أخضع عقد الإيجار التجاري لحرية تعاقد الأطراف، و أبقى بذلك المؤجر من إتباع الاجراءات المفروضة عليه بما فيها توجيه التنبيه بالإخلاء. كما أخضع العقود التجارية للشكل الرسمي تحت طائلة البطلان.

### Résume:

Le fonds de commerce étant un ensemble de biens mobiliers, peut faire l'objet de très nombreuses opérations, parmi lesquelles figure la location-gérance, qui permet au propriétaire de fonds de commerce de conférer la gérance à un locataire-gérant, qui exerce le commerce à son compte tonte en assumant les risques de sa gestion, mais en enfermant la responsabilité solidairement avec le loueur du fonds de commerce.

Le bail de fond de commerce en Droit Algérien il avait l'importance dans la vie commerciale, le législateur s'applique par l'ordonnance 75/59 relative à la loi commerciale autant que les règles protège le locataire livrée plusieurs privilèges particulier a ce dernier , ce que implique le renouvellement du bail et indemnité d'éviction dans ce cas le bailleur refus de renouveler le contrat de location . Le législateur Algérien comprend cette situation si pour cela il est modifié l'ordonnance 75/59 par la loi 05/02, cette loi soumise l'acte de bail de commerce par la liberté d'accord entre les deux parties, acquitter le bailleur de faire tout les procédures obligatoires comme l'effet congé. Dans cette loi l'acte commercial soumis à forme authentique a peine de nullité.