

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية -
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم القانون الخاص

الإجراءات التجارية في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق
شعبة: القانون الخاص

تخصص: القانون الخاص الشامل

تحت إشراف الأستاذ:

العاببي البشير

من إعداد الطالبتين:

معمرى سميرة

عطسي بنينة

لجنة المناقشة

الأستاذة: إنوجال نسيمة.....رئيسا

الأستاذ: العاببي البشير.....مشرفا ومقررا

الأستاذ: كركادن فريد.....ممتحنا

السنة الجامعية: 2015-2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"اقرأ باسم ربك الذي خلق (1) خلق الإنسان من
علق (2) اقرأ وربك الأكرم (3) الذي علم بالقلم (4)
علم الإنسان ما لم يعلم (5)"

سورة العلق الآيات 01-05

شكر وتقدير

الحمد لله العظيم الذي مدّنا العزم والإرادة والعون ووفقنا على اتمام هذا العمل ومنح لنا العقل والفتنة على تعلم ما ينير سبيلنا كما نتقدم بجزيل الشكر إلى:

الأستاذ العائبي البشير

الذي مدّ لنا يد العون ولم يبخل علينا بإشرافه على هذا العمل المتواضع وحرصه على تقديم نصائح وارشادات دلّتنا على كيفية العمل كما نتقدم بجزيل الشكر وفائق الاحترام إلى كل أساتذة كلية الحقوق بجامعة عبد الرحمان ميرة _ بجاية وإلى كل من ساعدنا على إتمام هذا العمل بالأخص موظفو مكتبات جامعة جيجل، سطيف، الجزائر، تيزي وزو، قسنطينة

ونخص بالذكر لجنة المناقشة لتفضيلها علينا لمناقشة هذه المذكرة.

وشكرا

سميرة

إهداء

أهدي هذا العمل إلى الوالدين الكريمين اللذان سارا معي طوال مساري
الدراسي

أمي الحبيبة التي لطالما وقفت إلى جانبي وساعدتني

وإلى أبي الغالي الذي منحني الحب والرعاية

إلى إخواتي وأخواتي

وإلى كل من ساعدني وقدم لي يد العون طيلة فترة انجاز هذا العمل سواء

من قريب أو من بعيد

سميرة

قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية

ج: جزء

ج ر: جريدة رسمية

ط: طبعة

ص: صفحة

ص ص: صفحة صفحة

د س ن: دون سنة النشر

د ب ن: دون بلد النشر

م ق: مجلة قضائية

ق ف: قانون فرنسي

ق م ج: قانون مدني جزائري

ق ت ج: قانون تجاري جزائري

ق إ م إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ق أ ج: قانون الأسرة الجزائري

مقدمة

بعد التطور الصناعي والازدهار التجاري الذي عرفته أوروبا عند نهاية القرن التاسع عشر مع بداية القرن العشرين، وظهر أزمة عقارية التي أدت بالتجار إلى عدم امتلاكهم محلات لممارسة تجارتهم، ومنه أصبح الملاك المؤجرون يفرضون عليهم ما يشاءون من شروط، ولهذا ظهرت تشريعات خاصة لإيجار الأمكنة المختصة لاستغلال التجاري أو الصناعي أو الحرفي¹، فظهر أول تشريع في فرنسا بتاريخ 30 جوان 1926 يتعلق بتنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر فيما يخص إيجار المحلات للاستعمال التجاري أو الصناعي ذلك لحماية المستأجر التاجر من الضرر الذي يلحقه من جراء رفض تجديد عقد الإيجار.

ومن ذلك فإن عقد الإيجار من العقود الشائعة الاستعمال في المجتمع، وهو من أكثر العقود تداولاً نتيجة لظروف المجتمع التي تؤدي بصاحب العقار المعد للاستغلال التجاري تأجيره لغيره الذي يكون هو الآخر بحاجة لذلك العقار لممارسة نشاطه التجاري².

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف الإيجارات التجارية، إنما نظم أحكامها في القانون المدني وعرفتها المادة 467 ق م ج على أنها عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر تمكين المستأجر الانتفاع من الشيء مقابل مبلغ الإيجار.

بالإضافة للأحكام العامة في القانون المدني خصص له المشرع الباب الثاني من الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26/11/1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم تحت عنوان الإيجارات التجارية في المواد 169 إلى 202، وحسب نص المادة 187 مكرر ق ت ج فإن كل العقود المتعلقة بالإيجار تحرر في شكل رسمي أمام الموثق³.

ويعد أيضا عقد الإيجار من أهم العقود التي أخضعها المشرع للشكل الرسمي تحت طائلة البطلان بموجب القانون رقم 14/88 المؤرخ في 03/05/1988.

¹ - حزيط محمد، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 6.

² - إبراهيم عنتر فتحي الحيايني، تصرف المستأجر بحقوقه الناشئة عن عقد الإيجار، (دراسة مقارنة)، دار الحماد للنشر والتوزيع، الأردن، 2012، ص 15.

³ - الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 78، الصادرة في 30/09/1975 المعدل بالقانون 02/05، المتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 11، الصادرة في 06/02/2005.

غالبا ما يكون التاجر المستأجر غير مالك العقار الذي يمارس فيه نشاطه التجاري ويشغله وفقا لعقد الإيجار التجاري، وهو اتفاق بين المؤجر وهو مالك العقار والمستأجر التاجر الذي يشغله وفقا لهذا العقد الذي يولد التزامات بينهما (المؤجر والمستأجر)، وتكون واجبة التنفيذ وفي حالة عدم التنفيذ فللمتعاقدين الذي له مصلحة التصرف إما المطالبة بتنفيذ العقد أو المطالبة بالفسخ والتعويض إذا اقتضى الأمر ذلك، ونظرا لخطورة عقد الإيجار التجاري من ناحية تحديد مدته على المستأجر التاجر عند نهاية المدة المتفق عليها في عقد الإيجار، فيجبر هذا الأخير على ترك الأماكن المؤجرة الأمر الذي يجعله يفقد العملاء لذا نادى المستأجرين بالحق في تجديد عقد الإيجار إذا ما كانت أسباب نهاية الإيجار لا تشكل خطرا على المؤجر.

وتجدر الإشارة أن عقد الإيجار في الجزائر مرّ بمرحلتين في ظل الأمر 59/75 المتضمن القانون التجاري هذا نتيجة تأثر المشرع الجزائري بالمشرع الفرنسي، حيث كانت هذه القوانين تحمي المستأجر أكثر من المؤجر بالرغم من كونه مالك العقار حيث قيده من حرية التصرف في ملكيته بسبب ما منح للمستأجر من امتيازات كحقه في التجديد والتعويض الإستحقاق، لكن بعد تدارك المشرع للنقائص والثغرات التي احتواها الأمر رقم 59/75 ومعارضة المؤجرين على تأجير أملاكهم أحدث المشرع مرونة في القانون حفاظا على استقرار المعاملات التجارية، وأزاح الأعباء والإجراءات التي كانت على المؤجرين القيام بها ذلك بتعديل الأمر رقم 59/75 بالقانون 02/05 المتضمن تعديل القانون التجاري¹.

إن عقد الإيجار هو عقد بمقتضاه يتفق فيه مالك العقار (المؤجر) أو يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة زمنية معينة مقابل بدل الإيجار بالتالي يولد عليهما التزامات ترتب عليها آثار في العقد، وهذه الآثار المترتبة في هذا العقد لم يتناولها المشرع الجزائري في القانون التجاري بالتالي علينا الرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني الذي نظم آثار هذا العقد في التعديل الأخير للقانون 05/07 المتضمن القانون المدني في المواد من 476 إلى 507.²

¹ - الأمر رقم 59/75، المتضمن القانون التجاري، المرجع السابق.

² - الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادرة في 30/09/1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07، المؤرخ في 13/05/2007.

بما أن عقد الإيجار من العقود الواردة على الشيء فهو لا ينقل ملكية الشيء المؤجر للمستأجر كما في البيع بل يعطيه فقط حق الانتفاع بالشيء، وبما أن أحكام عقد الإيجار لا تتعلق بالنظام العام فإنه يمكن للمتعاقدين مخالفتها.

يترتب على المتعاقدين في حال خالف أحدهما تنفيذ التزاماته جزاء تعويض المتضرر جراء ما أصابه من ضرر إما بالتنفيذ العيني، أو طلب فسخ العقد مع التعويض في كلا الحالتين.

إن عقد الإيجار المبرم بين المؤجر والمستأجر لمدة محددة ينقضي بمجرد انتهاء هذه المدة. لكن يمكن للمستأجر تقديم طلب تجديد عقد الإيجار حسب نص المواد 172، 174، 175 من ق ت ج،¹ والمشرع بعد التعديل كرّس حماية للمؤجر حيث قرّر له حق رفض التجديد عقد الإيجار لأسباب عدة سيما عدم احترام المستأجر لالتزاماته التعاقدية. ويتم رفض التجديد بدون تعويض استحقاقي، أو يكون رفض التجديد مقابل تعويض استحقاقي إن كان الرفض بدون سبب ويخضع لسلطة التقديرية للقاضي، ويكون ذلك عن طريق توجيه التنبيه بالإخلاء.

وقد ينتهي عقد الإيجار بالفسخ في حالة عدم احترام أحد الأطراف لالتزاماته التعاقدية، والقانون التجاري لم ينص عليها بل تركها للقواعد العامة في القانون المدني.

¹ _ أنظر المواد 172، 174، 175، من الأمر رقم 75 / 59 المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم.

ولدراسة موضوع بحثنا هذا نتطرق إلى طرح الإشكالية التالية:

ماهية الإجراءات التجارية؟

وللإجابة على هذه الإشكالية قمنا بتقسيم موضوعنا إلى فصلين في قالب منهجي حيث نقوم بتفصيل وإيضاح أحكام الإجراءات التجارية وموقف المشرع الجزائري في تنظيمها قبل التعديل وبعده وللإحاطة بالموضوع واستظهار الحكم القانوني السليم له اعتمدنا في موضوعنا منهاجا وصفيا وتحليليا وسنتطرق من خلاله إلى:

الفصل الأول: الأحكام العامة للإجراءات التجارية

الفصل الثاني: آثار الإجراءات التجارية وكيفية انهاءها

الفصل الأول

أحكام الإجراءات التجارية

لم يعرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في القانون التجاري، بل اكتفى بتنظيم أحكامه في المواد من 467 إلى 507 ق م ج، ودعمها بأحكام خاصة في القانون التجاري في المواد من 169 إلى 202.

والإيجارات التجارية لا تطبق فقط على العقارات التي يستغل فيها المحل بل ينصب على استغلال ذلك المحل والملحقات الخاصة به ويستوجب لاستغلاله مجموعة من الشروط وتوفر أركان خاصة به تميزها عن غيرها من الإيجارات.

وبما أن عقد الإيجار التزام يربط بين طرفين متعاقدين فإنه يولد التزامات عديدة على الطرفين فيلتزمان بتنفيذها طيلة المدة المتفق عليها في العقد وبانتهاء هذه المدة ينتهي عقد الإيجار. لكن قد يرغب المستأجر البقاء في العين المؤجرة ويكون ذلك بتجديد مدة الإيجار عن طريق طلب تجديد الإيجار لكن شرط موافقة المؤجر على ذلك طبقا لنص المادة 175 ق ت ج.

لذا سنتناول في هذا الفصل مفهوم الإيجارات التجارية (المبحث الأول)، ثم أركان عقد الإيجار وتجديده (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مفهوم الإيجارات التجارية

تنص المادة 467 ق م ج " الإيجار عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع من شيء معين لمدة معينة لقاء أجر معلوم".

إن مفهوم الإيجارات التجارية ينطلق من التعريف بها للكشف عن جوهرها، ثم من خلال التعريف نبين الخصائص التي تتميز بها، الشروط الواجب توافرها والأركان التي تقوم عليها

ولإعطاء مفهوم دقيق وواضح سندرس في(المطلب الأول) تعريف الإيجارات التجارية وخصائصها وفي (المطلب الثاني) شروط الإيجارات التجارية.

المطلب الأول

تعريف الإيجارات التجارية وخصائصها

يعد الحق في الإيجار من أهم عناصر المحل التجاري وقد أدرجه المشرع في المادة 78 من ق ت ج ضمن العناصر المعنوية التي تحكم هذا النوع من العقود ذلك نظرا لما تتسم به العقود التجارية من أهمية لكثرة تداولها في الحياة اليومية التجارية.¹ لذا نتطرق إلى تعريف الإيجارات التجارية (الفرع الأول)، ثم نتطرق إلى خصائص الإيجارات التجارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف الإيجارات التجارية

لم يعرف المشرع الجزائري صراحة عقد الإيجار التجاري في القانون التجاري أو القانون المدني بل اكتفى بتنظيم أحكامه من المواد 467 إلى 507 ق م ج ودعمها بأحكام خاصة من القانون التجاري في المواد 169 إلى 202 الإيجار التجاري هو العقد الذي يلتزم بموجبه شخص يسمى المؤجر بان يؤجر عقار مختص لمزاولة نشاط تجاري لفائدة شخص آخر يسمى المستأجر لكي يستعمل هذا العقار في ممارسة نشاط تجاري ذلك مقابل بدل الإيجار.²

أما في القانون التجاري فقد أدرجه ضمن المحلات أو العمارات التي تستغل في نشاط تجاري أو حرفي أو صناعي، وينصب في مضمون هذا العقد إلى تحديد غرض استغلال العين المؤجرة في نشاط تجاري، أو حرفي، أو صناعي وإن لم يحدد في مضمون عقد الإيجار طبيعته إلا أن نية الطرفين اتجهت إلى جعل ذلك الإيجار تجاري فإن الواقع يثبت ذلك عند الانتفاع به من طرف

¹ - شريقي نسرين، الأعمال التجارية، (التاجر - المحل التجاري)، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2013، ص 85.

² - عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2000، ص 12.

المستأجر¹؛ فالحق المخول للتاجر في التنازل عن العين المؤجرة لصالح المستأجر ينشأ علاقة بين الطرفين يحكمها عقد الإيجار التجاري، وذلك ليس شرط لأن يكون المؤجر مالكا للعقار فقد يكون: **مالك الشيء**: يكون لمالك الشيء أن يؤجره لأنه يكون له أن يتصرف في ملكه بكل أشكال التصرف من بيع وهبة وغير ذلك.

من له حق الانتفاع: يمكن لمن له هذا الحق أن يبرم عقد الإيجار ألا أن هذا الحق مؤقت وليس دائم كحق الملكية فإن مدة الإيجار يجب أن لا تتجاوز مدة الانتفاع وهذا ما أكدته المادة 469 ق م ج التي تنص على أن الإيجار الصادر ممن له حق الانتفاع ينقضي بانقضاء هذا الحق. **من له حق إدارة الشيء**: يمكن لمن له حق إدارة الشيء أن يبرم عقد إيجار لمدة لا تفوق 3 سنوات ويمكن أن تمدد المدة بترخيص من القاضي وهذا حسب نص المادة 468 ق م ج² لذلك نتطرق للإيجار الأصلي (أولا) الإيجار من الباطن (ثانيا).

أولا: الإيجار الأصلي

إن عقد الإيجار التجاري من العقود الرضائية طبقا لنص المادة 467 ق م ج حيث يبرم بكل حرية بين الاطراف ولم يقيدته المشرع بشروط معينة ذلك قبل التعديل الذي أدخله على القانون التجاري في 06 / 02 / 2005، ومن نص المادة 187 ق ت ج يفهم منها أنه يمكن إبرام عقد الإيجار التجاري بعقد كتابي أو شفهي في شكل رسمي والمادة 324 مكرر 1 من ق م ج نصت صراحة على إخضاع عقد الإيجار للرسمية تحت طائلة البطلان.

أ-العقد المكتوب

عقد الإيجار الكتابي هو ذلك العقد المحرر من طرف المتعاقدين وقد يكون لمدة معينة مثلا سنتين إذ انتهت المدة انتهى الإيجار، ويقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انقضاء المدة المتفق عليها في العقد مع علم المؤجر دون اعتراضه أو توجيه تنبيه بالإخلاء للمستأجر يعد ذلك تجديد

¹ - جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 11.

² - زراوي صالح فرحة، الكامل في القانون التجاري الجزائري، (المحل التجاري والحقوق الفكرية)، نشر وتوزيع ابن خلدون، 2001، ص 161.

ضمني للعقد حسب نص المادة 2/173 ق ت ج¹ فالعقد الكتابي يحدد ضمنياً ويبدأ بالإيجار الجديد بعد نهاية الإيجار القديم وتكون مدته مساوية لمدة الإيجار القديم شرط أن لا تزيد مدته عن تسعة سنوات، وهو ما قضت به م 175 ق ت ج في هذه الحالة تكون مدة العقد الجديد سنتين في حالة ما رغب الطرفين في تجديد العقد الجديد لمدة أطول وجب إبرام عقد جديد بإيجاب وقبول صريحين².

إن جل عقود الإيجار التجاري كتابية ذلك بسبب الإجراءات الجديدة المتخذة من طرف المركز الوطني للسجل التجاري ذلك لإعادة القيد والتسجيل في السجل التجاري وللقيام بذلك وجب تقديم عقد الإيجار كتابي وتحرير محضر معاينة من طرف محضر قضائي لإثبات ذلك³.

ب-العقد الشفهي:

عقد يبرم بمجرد تبادل الإيجاب والقبول بين الأطراف مع تحديد عناصر الأساسية في العقد؛ وله نفس القيمة القانونية للعقد الكتابي والإشكال المطروح في العقد الشفوي كيفية إثباته والآثار المترتبة عنه في تجديد العقد لا يكون للمستأجر الحق في ذلك إلا إذا استغله لمدة أربع سنوات متتالية⁴.

في العقد الشفوي يكفي للمستأجر حصوله على وصل كراء للقيد في السجل ذلك قبل التعديل أما بعد التعديل وجب تحرير عقد الإيجار في عقد رسمي أمام الموثق ذلك من أجل أهمية التعامل التجاري ومن أجل محاصرة الإيجار من الباطن⁵.

¹ - تنص المادة 2/173 ق ت ج على " وفي حالة عدم التنبيه بالإخلاء يتواصل الإيجار المنعقد كتابة بالتجديد الضمني..."

² - أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، ج4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1982، ص 127.

³ - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 41/97 المؤرخ في 18/01/1997 المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري ج ر، ع 05، الصادر في 19/01/1997 المعدل والمتمم.

⁴ - حمدي باشا عمر، القضاء التجاري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 71.

⁵ - جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص 14 .

ثانيا: الإيجار من الباطن

الإيجار من الباطن أو الإيجار الفرعي يعني إقدام المستأجر الأصلي بالتخلي عن استغلال المحل التجاري كليا أو جزئيا لفائدة مستأجر فرعي أو من الباطن يلتزم في مواجهة المستأجر الأصلي، في حين المستأجر الأصلي يبقى ملتزما في مواجهة المؤجر مالك العقار.¹

الأصل أنه يحضر على المستأجر تأجير العقار المؤجر له من الباطن كليا أو جزئيا دون علم وموافقة المؤجر ذلك حسب نص المادة 188 ق ت ج التي اشترطت الإيجار من الباطن في حالتين: حالة اشتراط ذلك في العقد وفي حالة موافقة المؤجر على الإيجار الفرعي،² وتكون هذه الموافقة بموجب نص خاص يرد في العقد الأصلي بين المؤجر والمستأجر وعلى هذا الأخير إذا أراد تأجير المحل من الباطن أن يحيط المؤجر علما بذلك حتى ولو كان هناك بند في العقد يصرح له بذلك ويكون عن طريق المحضر القضائي، أو رسالة في ظرف 15 يوم من الاستلام.³

أما إذا أراد أن يشارك في العقد وفي حالة رفض التوقيع على الرغم من موافقته على التأجير من الباطن أو امتنع عن الإجابة يمكن للمستأجر صرف النظر، وعليه يتم توقيع عقد الإيجار من الباطن بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، ولا أثر لعدم توقيع المؤجر في صحة عقد الإيجار من الباطن وسريانه، أما إذا وافق المؤجر على التأجير من الباطن يكون ملتزما.

إن الموافقة الضمنية للمؤجر لا يقيد بها إلا في حال وجود إشعار بالتأجير من الباطن، أما في حالة ما إذا غاب فأبي تصرف يقوم به المستأجر مع الغير يعد باطلا.⁴

هذا ما استقر عليه القضاء: " من المقرر قانونا أنه يحضر أي إيجار جزئي أو كلي من الباطن إلا إذا اتفقا على خلاف ذلك بموجب عقد الإيجار أو موافقة المؤجر كما أنه لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار أو يؤجر إيجارا فرعيا بدون موافقة صريحة من المؤجر، وما يستفاد من

¹ - عمورة عمار، العقود والمحل التجاري، في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، د س ن، ص 226.

² - مقدم مبروك، المرجع السابق، ص 26.

³ - عمورة عمار، المرجع السابق، ص 226.

⁴ - جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص 17.

قضية الحال أن قضاة المجلس اعتبروا أن سكوت الطاعنين مدة طويلة، موافقة على الإيجار من الباطن فإنهم قد خالفوا أحكام المادة 188 ق ت ج التي تشترط علم المؤجر وموافقته على الإيجار من الباطن هذا ما يثبت في القضية أن طول المدة ليس مبرر لعلم وموافقة المؤجر بذلك".¹

عقد الإيجار من الباطن عقد يحول العقد الأصلي إلى عقد جديد، فقد يتطابق في شروطه مع عقد الإيجار الأصلي وقد يختلف عنه ك مبلغ الأجرة أو المدة أو شروطه، إلا أن مدة عقد الإيجار من الباطن لا يجوز أن تزيد عن مدة العقد الأصلي² حسب نص المادة 189 ق ت ج.³

الفرع الثاني

خصائص الايجارات التجارية

يستخلص من التعريف السابق أن عقد الإيجار يتميز بعدة خصائص نجملها فيما يلي:

أولاً: عقد الايجار عقد رضائي

بما أن عقد الإيجار عقد رضائي فإنه ينعقد بين الطرفين بأي وسيلة اختارها للتعبير عن ارادتهما، فقد ينعقد الإيجار بالكتابة أو ينعقد شفاهة، كما يمكن أن ينعقد بالإشارة الدالة كما أنه يخضع في قيامه لمبدأ سلطان الارادة، فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ في

¹ - قرار الغرفة التجارية والبحرية، المحكمة العليا، رقم 95649، المؤرخ في 16/02/1992، م ق، عدد خاص 1992 ص 156.

² - جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص 17.

³ - تنص المادة 189 ق ت ج على "يجوز للمستأجر من الباطن أن يطلب تجديد عقد الإيجار من الباطن... كما هو منصوص عليه في المادة أعلاه".

حدودها دون مجاوزة لنطاقها، إضافة إلى أن عقد الإيجار لا يتعلق بالنظام العام ومن ثم يجوز لطرفي العقد الاتفاق على مخالفة بعض الشروط.¹

ثانياً: عقد الإيجار عقد ملزم لجانبين

يعد عقد الإيجار التجاري من العقود الملزمة لجانبين حيث يولد التزامات متقابلة تقع على كل من أطرافه فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، والقيام ببعض الإصلاحات في العين المؤجرة، مقابل مبلغ مالي يدفعه المؤجر مقابل ذلك، ويلتزم المستأجر بعدة التزامات أهمها دفع الأجرة.²

وخلاصة القول كون عقد الإيجار ملزم لجانبين هناك ارتباط بين التزامات الأطراف؛ بحيث إذا أبطل التزام أحدهما، أو انقضى لأي سبب أبطل أو انقضى التزام المتعاقد الآخر.

ثالثاً: عقد الإيجار التجاري عقد معاوضة

عقد المعاوضة هو ذلك العقد الذي يحصل فيه المتعاقدان على مقابل نتيجة للالتزامات التي يقضي بها العقد تلقي أداء مقابل كعوض بديل لذلك، فكل من طرفيه يأخذ مقابل لما يعطيه فالمؤجر يأخذ الأجرة مقابل المنفعة التي يستفيد بها المستأجر، والمستأجر يستفيد من منفعة العين المؤجرة مقابل الأجرة التي يدفعها للمؤجر.³

رابعاً: عقد الإيجار التجاري عقد شكلي

أخذ المشرع الجزائري وفقاً لأمر 59/75 المتضمن القانون التجاري بمبدأ الرضائية في عقود الإيجار التجاري، حيث اشترط تبادل الإيجاب والقبول بين المؤجر والمستأجر برضا سليم، ومحل

¹ - السيد عيد نايل، عقد الإيجار، في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن وفقاً آخر التعديلات التشريعية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2000، ص 15.

² - عبد السيد تناغو سمير، عقد الإيجار، منشأه المعارف، الإسكندرية، 1997-1998، ص 3.

³ - السيد عيد نايل، المرجع السابق، ص 15.

وسبب ومشروعية، مع إمكانية المؤجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات وهذا ما أشارت إليه المادة 30 ق ت ج.

بموجب تعديل الأمر 75/ 59 بالقانون 02/05 المتضمن القانون التجاري فقد أخضع عقد الإيجار التجاري لشروط شكلية ملزمة و متعلقة بإثبات بالكتابة الرسمية وإلا اعتبر باطلا، وهذا ما أشارت إليه المادة 1/187 مكرر ق ت ج التي تنص على أن " الإيجارات المبرمة... في الشكل الرسمي وذلك تحت طائلة البطلان..."¹.

وهذا ما أكدته المادة 324 مكرر 1 ق م ج " زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية..."²

يجب إبرام عقود الإيجار بالكتابة وإثبات تاريخها بالشهر العقاري، كما يتضح من نص المادتين السالفتين الذكر كما فرض على المؤجر التزاما بتحرير عقد الإيجار على أن يثبت فيه بيانات معينة وذلك لحماية الطرف الضعيف فيه وهو المستأجر.

فالمشرع أخضع شكل عقد الإيجار التجاري للرسمية فقط متخليا بذلك عن الآلية القانونية التي كانت موجودة سابقا في النظام القديم في ترتيب الآثار القانونية، من حق التجديد، ومن حق الرفض، وحق التعويض الاستحقاق، وجعل هذه الآثار تخضع لإرادة الطرفين ولا دخل للمشرع فيها.³

خامسا: الإيجار التجاري من العقود المستمرة.

الإيجار التجاري هو العقد الذي يلتزم بموجبه شخص يسمى المؤجر بأن يؤجر عقار يملكه لمنفعة شخص آخر يسمى المستأجر مقابل بدل الإيجار لكي يستعمل هذا العقار في نشاط تجاري

¹ - تنص المادة 1/187 على أن " الإيجارات المبرمة... في الشكل الرسمي وذلك تحت طائلة البطلان...".

² - تنص المادة 324 مكرر 1 على " زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية...".

³ - مقدم ميروك، المرجع السابق، ص 22.

لمدة معينة، إذن يعد عقد الإيجار التجاري من عقود المدة يرتبط بتنفيذه بمدة معينة فمنفعة الشيء المؤجر لا تمنح مستأجر إلا على أجل معين.

إن مدة الإيجار عنصر أساسي في العقد لأنها تحدد الحدود الزمنية للحق في استغلال الشيء المؤجر، فإنه في الشريعة العامة (القانون المدني) هذه المدة يحددها الأطراف بما لهم من حرية، نتيجة إخضاع عقود الإيجار للمدة يلتزم بذلك المستأجر بإخلاء الأماكن المؤجرة عند التاريخ المحدد لذلك، أما إذا عقد الإيجار دون اتفاق على المدة أو عقد لمدة غير محددة أو تعذر إثبات المدة، فالإيجار عندئذ غير محدد المدة ولا ينتهي إلا بأثر التنبيه بالإخلاء.¹

سادسا: عقد الإيجار غير ناقل للملكية

إن الغرض من عقد الإيجار هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر لمدة محددة يرد بعد انتهاء هذه المدة إلى المؤجر وبانقضاء هذه المدة فعقد الإيجار لا يخول للمستأجر أي حق عيني على الشيء، أي لا يتمتع بأي سلطة مباشرة يخولها له القانون على الشيء المؤجر بل ولا بد من تدخل المؤجر لتمكينه من الانتفاع بها، وعلى ذلك فإن حق المستأجر على الشيء المؤجر هو حق شخصي وليس حقا عينيا.² ويترتب على تكيف حق الإيجار بأنه حق شخصي عدد من النتائج منها:

- يعتبر الحق مالا منقولاً ولو كان الشيء المؤجر عقاراً لذلك لا يجوز رهنه.
- يتبع في الحجز على حق المستأجر إجراءات حجز المنقول لا حجز العقار ولو كان الشيء المؤجر عقاراً.
- يخضع تصرف المستأجر في حقه لأحكام التصرف في الحق الشخصي لذلك لا يلزم تسجيل هذا التصرف ولو كان الشيء المؤجر عقاراً.

¹- حزيط محمد، المرجع السابق، ص ص 9-10.

²- السيد عيد نايل، المرجع السابق، ص 16.

- يكون الاختصاص في النظر في الدعاوى المتعلقة بعقد الإيجار في المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه.
- لا ينتهي الإيجار بمجرد وفاة المستأجر بل تنتقل الحقوق والالتزامات إلى ورثته على أساس أن عقود الإيجار لا تبرم لاعتبارات شخصية.¹

¹ - السيد عيد نايل، المرجع السابق، ص 17.

المطلب الثاني

شروط الإيجارات التجارية

إن أحكام الإيجارات التجارية لا تطبق إلا على العقار الذي يستغل فيه المحل التجاري فالإيجار يجب أن ينصب على الانتفاع بالعين المؤجرة وذلك بمزاولة نشاط تجاري فيه والتي تستوجب توفر مجموعة من الشروط حيث نتناولها في ثلاثة فروع:

الفرع الأول

وجود عقار

إن استغلال المحل التجاري يستلزم مكانا يباشر النشاط التجاري فيه، فالمكان هو الذي يربط عناصر المحل التجاري ويدونه يفقد فعاليته في الاستغلال كما أن المكان يمثل عنصر بقاء كمركز يعتاد العملاء على اعتياده.

ولهذا اهتم المشرع الجزائري بهذا الجانب حيث خصص له المادة 169 ق ت ج¹ التي تناولت موضوع مجال تطبيق الإيجارات التجارية والتي تنص على:

أولاً: إيجار المحلات أو العمارات الملحقة باستغلال المحل التجاري عندما يكون استعمالها ضروريا لاستغلال المحل التجاري، وملكيته تابعة لمالك المحل أو العمارة التي توجد بها المؤسسة الرئيسية وفي حال تعدد المالكين يكون الاستعمال مشترك.

ثانياً: إيجار الأراضي العارية التي تشيد عليها قبل أو بعد إيجار بنايات معدة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي شرط أن تكون هذه البنائيات شيدت أو استغلت بموافقة الملك الصريحة وهذا ما قضت به المادة 170 ق ت ج.

¹ - أنظر المادة 169 من الأمر رقم 59/75 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم.

- الإيجارات الممنوحة للبلديات أو المحلات المخصصة لمصالح التسيير البلدي إما عند الإيجار أو بعده وبالموافقة الصريحة أو الضمنية من المالك.
- إيجارات العمارات أو المحلات الرئيسية أو الملحقة الضرورية لمواصلة نشاط المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي في حدود القوانين والأنظمة التي تسودها شريطة أن يكون لهذا الإيجار على الملك العمومي.¹
- وتطبق هذه الأحكام أيضا مع مراعاة أحكام المادتين 185 و186 ق ت ج على إيجار المحلات أو العمارات المملوكة لدولة أو الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية في حالة ما إذا كانت هذه المحلات أو العمارات تستجيب لأحكام المادة 169 ق ت ج.
- غير أن هذه الأحكام لا تطبق على العمل المؤقت من قبل الإدارة لعمارة سبق اكتسابها من طرفها على إثر تصريح للمنفعة العامة.²

الفرع الثاني

أن يكون من أجل ممارسة نشاط تجاري.

تسري أحكام الإيجارات التجارية على الأماكن التي يتخذها التاجر لمزاولة نشاطه التجاري سواء كانت أماكن رئيسية، أو تابعة، أو ملحقة طبقا لمبدأ عدم تجزئة حق الإيجار، ويجب أن تكون الغاية من إيجارها هو الاستغلال التجاري، إضافة لذلك يجب طبقا لنص المادة 169 ق ت ج أن يكون التاجر مسجل في السجل التجاري لكي يستفيد هذا الأخير من الإيجارات التجارية.

المشرع الجزائري استبعد الإيجارات التي تتم من أجل ممارسة المهن الحرة أو الحرفية واستثنى من هذا الوضع أشخاص معينين لهم الحق الاستفادة من الإيجارات التجارية ولو كانوا غير تجار شرط أن يكونوا مقيدين قانونا في السجل التجاري وهم: الصناعيون، الحرفيون، أو المؤسسات

¹ - عمورة عمار، المرجع السابق، ص 220.

² - شريقي نسرين، المرجع السابق، ص 86.

الحرفية هذا ما نصت عليه المادة 169 ق ت ج، المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي والأشخاص الاعتبارية العامة ذلك ما نصت عليه المادة 170 ق ت ج.

الفرع الثالث

ضرورة وجود عقد إيجار يربط بين الطرفين

هذا الشرط مر بعدة مراحل وما يهم هي المرحلة الأخيرة التي تبتدأ من تاريخ تعديل المادة 324 ق م ج أين يجب أن يحرر الإيجار التجاري في شكل رسمي وإلا اعتبر باطلا.¹ إذا كان العقد مكتوب فإن إثباته لا إشكال فيه، أما إثبات العقد الشفوي فإن المحكمة العليا في عدة قراراتها فإن صفة المستأجر لا تثبت إلا بعقد عرفي أو بتقديم وصولات الإيجار إذا كان العقد شفوي.

أما المشرع الجزائري حدد مدة الإيجار لمدة سنتين متتاليتين طبقا لإيجار واحد أو أكثر متتاليين سواء كان عقد الإيجار شفوي أو كتابي ذلك حسب نص المادة 172 ق ت ج، أما بعد التعديل الذي جاء في 2005 أصبح تحديد مدة الإيجار لإرادة الأطراف المتعاقدة ذلك في نص المادة 187 مكرر ق ت ج.²

¹ - شادلي نور الدين، القانون التجاري، (الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر

د س ن، ص 122.

² - شادلي نورالدين، المرجع السابق، ص 123.

المبحث الثاني

أركان الإيجارات التجارية و تجديدها

عقد الإيجار التجاري يتم باتفاق بين المؤجر والمستأجر حيث ينتفع هذا الأخير بالعين المؤجرة مقابل بدل الإيجار يدفعه للمؤجر خلال المدة المتفق عليها، وعقد الإيجار يعتمد في تكوينه على مجموعة من الأركان وهناك الأركان العامة التي تتوفر في كل العقود منصوص عليها في القانون المدني والتي تتمثل في ثلاث أركان أساسية تتواجد في كل العقود وهي: التراضي، المحل والسبب أما الأركان الخاصة المتعلقة بالإيجارات التجارية منصوص عليها في القانون التجاري حيث تخص فقط العقود التجارية دون غيرها من العقود، والعقد المبرم بين الطرفين يكون محدد المدة حيث ينتهي بانتهاء هذه المدة، إلا أنه يجوز تمديد هذه المدة من خلال تجديد عقد الإيجار شرط موافقة المؤجر على التجديد هذا ما نصت عليه المادة 175 ق ت ج.

ومنه نتطرق في هذا المبحث إلى تبيان الأركان التي يجب توافرها في عقد الإيجارات التجارية في (المطلب الأول) وكيفية تجديدها في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

أركان الإيجارات التجارية

عقد الإيجار يعتمد في تكوينه على مجموعة من الأركان وهناك الأركان العامة التي تتوفر في كل العقود منصوص عليها في القانون المدني والتي تتمثل في ثلاث أركان أساسية تتواجد في كل العقود وهي: التراضي، المحل والسبب أما الأركان الخاصة المتعلقة بالإيجارات التجارية منصوص عليها في القانون التجاري حيث تخص فقط العقود التجارية دون غيرها من العقود.

ومنه سنتطرق إلى الأركان العامة في (الفرع الأول) وإلى الأركان الخاصة في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الأركان العامة للإيجارات التجارية

إن أركان عقد الإيجار ثلاث هي: الرضا المحل السبب حيث يعرف محل العقد بأنه عملية قانونية التي تراضي الطرفان على تحقيقها حيث أن محل العقد هو منشأ محل الالتزام الذي يلتزم بموجبه المدين القيام به لصالح الدائن

أولاً: التراضي في عقد الإيجار

أ_ شروط الانعقاد

1_ وجود الإرادة: تخضع إرادة الأطراف للقواعد العامة المنشأة للعقد ولا تخضع لشكل معين بل يكفي اتخاذ موقف من أطرافه لا يدع أي شك في دلالاته على مقصود صاحبه ويجوز التعبير على الإرادة ضمناً ذلك في حالة تجديد عقد الإيجار كالبقاء في العين المؤجرة بعد انتهاء عقد الإيجار¹.

2_ تطابق الإيجاب والقبول: إن تطابق الإيجاب والقبول يخضع كذلك للقواعد العامة إذ يشترط لانعقاد عقد الإيجار أن يصدر إيجاب من أحدهما وقبول مطابق للإيجاب وتجدر الإشارة أن الإيجاب والقبول في عقد الإيجار يقع على أربع عناصر وهي: ماهية العقد، الشيء المؤجر، مدة الإيجار، سعر الإيجار.

3_ طرفاً عقد الإيجار: لعقد الإيجار طرفان هما المؤجر والمستأجر ومنه سنيين من له حق الإيجار ومن له حق الاستئجار.

أ_ من له حق الإيجار: يملك حق الإيجار من يتمتع بالصفات التالية:

من له حق ملكية الشيء:

_ من له حق الانتفاع: يمكن لمن له هذا الحق أن يبرم عقد الإيجار إلا أن هذا الحق مؤقت وليس دائم كحق الملكية وعليه فإن مدة الإيجار يجب أن لا تتجاوز مدة الانتفاع وهذا ما أكدته المادة 469 ق م ج التي نصت على أن الإيجار الصادر ممن له حق الانتفاع ينقضي بانقضاء هذا الحق.

_ من له حق إدارة الشيء: يمكن لمن حق الإدارة أن يبرم عقد الإيجار لمدة لا تفوق ثلاث سنوات ويمكن أن تمتد هذه المدة بترخيص من القاضي وهذا حسب نص المادة 468 ق م ج².

¹ - رمضان أبو السعود، العقود المسماة، (عقد الإيجار)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1999، ص 60.

² - تنص المادة 468 على "لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته عن ثلاث سنوات....".

_ من له صفة الولي على القاصر المالك للشيء: إن الولي يتصرف في أملاك القاصر تصرف الرجل الحريص وعليه أن يستأذن القاضي قبل القيام بأي تصرف ومن بين هذه التصرفات إيجار عقارات القاصر لمجة لا تتجاوز ثلاث سنوات هذا حسب نص المادة 88 من ق أ ج¹.

_ من له حق شخصي يتمتع به بموجب عقد الإيجار: يمكن للمستأجر بدوره تأجير العين المؤجرة إيجارا فرعيا وهذا الإيجار بدوره من مظاهر حق الانتفاع ويشترط لممارسة هذا الحق الموافقة الصريحة للمؤجر الأصلي.

ب_ من له حق الاستئجار: لم يفرق المشرع الجزائري بين الأشخاص الطبيعيين والمعنويين في قدرتهم على الاستفادة من حق الإيجار فضلا عن هذا فان كل شخص طبيعي أو معنوي يستطيع أن يدفع ثمن الإيجار فيحق له حق الاستئجار متى توفرت الأهلية الواجبة لذلك.

ب_ شروط الصحة:

1_ توافر الأهلية: يخضع الإيجار للقواعد العامة في الأهلية إذ يشترط في انعقاده أهلية طرفي العقد وذلك بإتمام 19 سنة كاملة، أما إذا كان أحد الأطراف عديم التمييز أقل من 13 سنة أو من في حكمه حكم المعتوه أو المجنون كان العقد باطلا بطلانا مطلقا، أما إذا كان أحد الطرفين مميزا وأكمل 13 سنة أو كان في حكمه كالسفيه أو ذي الغفلة فإن العقد يكون موقوفا على إجازة الولي أو الوصي في الحدود التي يجوز فيها لهما التصرف أو إجازة القاصر بعد اكتمال أهليته ذلك لأن الإيجار من بين التصرفات الدائرة بين النفع والضرر².

2_ عيوب التراضي: التراضي في عقد الإيجار إذا شابه غلط أو تدليس أو إكراه أو استغلال ونطبق في ذلك القواعد العامة، ولكن في هذه في عقد الإيجار الغلط والاستغلال والغبن تطبيقات عملية لا تخلو من الأهلية.

¹- تنص المادة 88 على " على الولي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص ويكون مسؤولا طبقا لمقتضيات القانون العام".

²- أنظر المادة 469 مكرر، من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

ـ الغلط في الشخص المستأجر: إذا كان الغلط في الشخص المستأجر فليس له تأثير على صحة العقد لأن الإيجار من عقود المعاوضة ويستوي لدى المؤجر أن يكون أجر لشخص آخر ما دام يريد بهذا الإيجار أن يدير العين المؤجرة دون مراعاة شخصية المستأجر .

ـ الغلط في العين المؤجرة: إذا وقع الغلط في العين المؤجرة فإن الإيجار يكون باطلا طبقا للقواعد العامة، أما إذا كان الغلط في وصف من أوصاف العين المؤجرة فإن كان اعتبار فيكون العقد قابلا للإبطال.

ـ الغبن والاستغلال في الإيجار: الغبن في عقد الإيجار لا تأثير له في صحة العقد فإذا أجر المؤجر بأجرة مرتفعة بحيث يصيب المستأجر بغبن فاحش أو أجره بسعر منخفض بحيث يصيبه غبن فاحش فإن الإيجار مع ذلك يكون صحيحا ما لم تكن الأجرة تافهة أو صورية فيكون العقد قابلا للإبطال.

ثانيا: المحل في عقد الإيجار:

أـ الشيء المؤجر: تطبق عليه الأحكام العامة أي يجب أن يكون موجودا أو قابلا للوجود معنا أو قابلا للتعيين وغير قابل للاستهلاك وغير مخالف للنظام العام وقابلا للتعامل فيه وتجدر الإشارة أن في القواعد العامة لا تطبق إلا على المحلات الموجهة للسكن أو لممارسة مهنة ما، ويقضي مفهوم المحل والأرض الجرداء ذلك أنه يستوجب وجود عقار مبني مهما كانت حالته مع مراعاة أحكام النصوص المتعلقة بالمحلات الممنوع فيها السكن، أما إذا تعلق الأمر بمحل مهني فشرط القابلية للسكن غير مطلوبة ويكفي أن تمارس مهنة في المحل، وتجدر الإشارة إلى أن ممارسة المهنة في المحل المؤجر يجب أن تكون فعلية واعتبارية ومشروعة وبصفة رئيسية¹.

بـ سعر الإيجار: بدل الإيجار هو المبلغ المالي الذي يلتزم المستأجر في مقابل حصوله على المنفعة، وتقضي المادة 1/467 من ق م ج أن بدل الإيجار قد يكون نقدا أو بتقديم أي عمل

¹ - أدم وهيب النداوي، شرح القانون المدني، (العقود المسماة)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1999، ص 137.

ويجب أن يكون بدل الإيجار حقيقيا وجديا بحيث لا يكون مقداره تافها يقترب من العدم ويشترط أن يكون بدل الإيجار معلوما هذا ما قضت به المادة 2/467 من ق م ج¹.

ج- مدة الإيجار: تعد المدة من العناصر الجوهرية في عقد الإيجار لأنه من العقود الزمنية التي تتخذ فيه التزامات وحقوق الطرفين تبعا لمدة العقد، هذا ما نصت عليه المادة 467 ق م ج المعدلة على أنه يجب أن تحدد مدة الإيجار وتكون معلومة وبالتالي استبعد المشرع الجزائري العقود غير المحددة والعقود الأبدية إذ على أساس

هذه المدة تحدد المنفعة، لم يحدد المشرع الجزائري في التعديل الجديد الحد الأقصى للمدة إلا أنه يستفاد من نص المادة أعلاه أنه لا يجوز أن يبرم عقد الإيجار لمدة حياة المستأجر. أما بخصوص بدأ مدة الإيجار فإنها تسري من التاريخ المتفق عليه في العقد فإن لم يحدد فمن تاريخ إبرام العقد، وللعلم أن القانون الجديد قد ألغى نظام التجديد الضمني لعقد الإيجار الذي كان يجيز أنه عند انتهاء المدة ولم يقم المؤجر بإجراء التنبيه بالإخلاء ضمن المدة القانونية، فإن العقد يتجدد ضمنا ولمدة غير محدودة وأقر المشرع الجزائري حكما جديدا سهلا من الناحية القانونية حيث بمجرد انتهاء المدة ينتهي عقد الإيجار دون إجراء التنبيه بالإخلاء نص المادة 469 ق م ج مكرر². غير أنه يجوز للمستأجر انهاء عقد الإيجار قبل انقضاء المدة لأسباب جدية ومؤكدة كارتفاع تكاليف الإيجار، ففي هذه الحالة يجب على المستأجر أن يخبر المؤجر بإنهاء عقد الإيجار مدة شهرين قبل انتهاء عقد الإيجار.

ثالثا: السبب في عقد الإيجار

يعرف السبب في العقود أنه العنصر المعنوي الذي يسمح بمعرفة لماذا الإدارة تنشأ الالتزام فهو الهدف الذي من أجله يؤدي المتعاقد التزامه، ويمكن تعريفه بالاعتبارات الاقتصادية التي ينتظر جنيها من طرفي العقد وعليه فالاختلاف واضح بين السبب والمحل فالأول مادي والثاني

²- تنص المادة 1/467 على " الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم" وتنص المادة 2/467 على " يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل".

²- تنص المادة 469 مكرر 1 على " ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء".

معنوي والسبب في عقد الإيجار بالنسبة للمستأجر هو استغلال المؤجر أما بالنسبة للمؤجر فهو الاستفادة من بدل الإيجار.

الفرع الثاني

الأركان الخاصة للإيجارات التجارية

إن مقتضى عقد الإيجار التجاري يتطلب لانعقاده مجموعة من الأركان تتمثل فيما يلي:

أولاً: الإيجارات الواردة على العقارات

يتضح من نص المادة 169 ق ت ج أن الإيجار الوارد على العقار لا يعني القطعة الأرضية التي شيد عليها المالك البنيات وإنما القطع الأرضية التي سلمت لينتفع بها المستأجر في حالتها دون أي بناء عليها وقام المستأجر بتشديد بناء عليها بغرض الاستغلال التجاري بموافقة المالك الصريحة،¹ كما تطبق كذلك أحكام المادة 170 ق ت ج.

يتضح من نص المادتين أنه يجب أن يرد على العقارات المبنية والمؤهلة للتجارة، فلا يأخذ بعين الاعتبار الأراضي العارية ما عدا إذا ما قام مالكا بتشديد فوقها بنايات معدة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، ومن ثم لا تطبق أحكام الإيجارات التجارية على الأراضي الغير المؤهلة تجارياً من دون تهيئة لاستغلالها كموقف للسيارات، الاسواق الأسبوعية، الأماكن المؤجرة مؤقتاً كالمعارض التجارية التي تنظم موسمياً.²

هذا ما أشار إليه القضاء الفرنسي حيث اعتبر تهيئة قطعة أرض لاستعمالها كموقف للسيارات لا يدخل ضمن الاحكام الخاصة للإيجارات التجارية في غياب بناء حقيقي.

ثانياً: الإيجارات الواردة على المحلات

¹ - حزيط محمد، المرجع السابق، ص 11.

² - عمورة عمار، المرجع السابق، ص 221.

تقضي مصلحة التاجر اتخاذ المكان الرئيسي لهدف مزاوله نشاطه، وقد تحتاج تجارته بالمقابل إلى أماكن ثانوية وملحقة وهو الشيء الذي تكرسه الإيجارات وعليه فإن محل عقد الإيجار يكون على وضعين إما محل رئيسي أو ملحق.

أ- المحل الرئيسي في عقد الإيجار التجاري:

قد يكون للتاجر أنشطة متميزة يمارسها في أماكن متعددة وعليه أستقر القضاء في تكييفه لوحدة النظام القانوني للإيجارات التجارية على فكرة عدم تجزئة حق الإيجار.

يعرف المحل الرئيسي بأنه ذلك العقار المعد للاستغلال الجاري والذي يزاول فيه التاجر المستأجر تجارته بصفة دائمة على وجه الاحتراف وتحدد ما إذا كان المكان من قبل المحلات الرئيسية أو غير ذلك، ويخضع لإرادة الطرفان (المؤجر المستأجر)، وذلك متى كان عقد الإيجار التجاري مكتوباً وعلى المستأجر إلا إثبات ذلك بكل الطرق القانونية المتعلقة بالإثبات حسب ما تقضيه المادة 30 ق ت ج¹ سيما ما تعلق الأمر بعقد الإيجار الشفوي.²

¹ - تنص المادة 30 على "يثبت كل عقد تجاري ب:

- بسندات عرفية.

- بسندات رسمية.

- بفاتورة مقبولة.

- بالرسائل.

- بدفاتر الطرفين.

- بالإثبات بالبينة أو بأي وسيلة أخرى إذا رأت المحكمة وجوب قبولها.

² - جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص 27.

³ - المرجع نفسه، ص 28.

ب- المحل الملحق في عقد الإيجار التجاري:

خصص المشرع حماية لعقود الإيجارات التجارية وهي حماية الملكية التجارية، إلا أن هذه الحماية لم تقتصر على الأماكن الرئيسية إنما تمتد إلى الأماكن الملحقة وذلك للعلاقة التبعية بين المحل الرئيسي وملحقاته التي لا غنى عنها في استمرار الاستغلال وإن فقدها يؤدي إلى انهيار المحل التجاري ذاته، وقد وصفها القضاء الفرنسي إلى أماكن كمالية وأماكن ذات نفع عام وأماكن ضرورية¹

- ملحقات كمالية:

إذا كان عقد الإيجار التجاري انصب على المحل الرئيسي وملحقات كمالية تقوم على تسهيل استغلال المحل التجاري؛ فإن هذه الملحقات تخضع للقانون التجاري مثل تأجير بناية على درجتين الطابق السفلي فيه محل معد لممارسة النشاط التجاري، الطابق العلوي شقة للإيواء المؤجر فيها ويجوز له رفض تجديد الإيجار على الجزء الخاص بالمحلات التجارية ليسكن فيها وهذا ما أشارت إليه نص المادة 182 ق ت ج.²

- أماكن ذات نفع عام: تكون هذه الأماكن التابعة أو الملحقة مفيدة ونافعة للاستغلال التجاري وتحقق مزيد من الاستثمار وتنمية المحل، مثل الأراضي العارية التي تلحق بالمحل والمحدودة في عقد الإيجار والتي تكون كموقف لسيارات الزبائن.

- الأماكن الضرورية: هي الأماكن التي يعتمد عليها المحل الرئيسي، ورفض التجديد يؤدي إلى تهديد استغلاله ويعرض المحل الرئيسي للخطر وينعكس سلباً على النشاط التجاري، وإن مثل هذا النوع من الأماكن نص عليها المشرع في المادة 169 ق ت ج.³

¹ - جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص 28.

² - تنص المادة 182 على " ويجوز للمؤجر رفض تجديد الإيجار على الجزء الخاص بالمحلات التجارية ليسكن فيها...".

³ - جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص 28-29.

ثالثا: الإيجارات الواردة على الأماكن ذات الطبيعة الخاصة

قد يشغل المنشآت التجارية أماكن ثانوية الى جانب مراكزها الرئيسية، وقد تشغل بصفة أساسية أماكن ذات طبيعة خاصة، وهذه الأخيرة لا يتم الانتفاع بها بموجب عقد إيجار بل بموجب ترخيص إداري وهي كآتي:

أ- الإيجارات الواردة على الأماكن المؤقتة:

قد يجد التاجر حاجته في استئجار أماكن مؤقتة للاستغلال التجاري، ولكنها لا ينطبق عليها وصف العقار وهذه الأماكن مؤقتة وسيتم إزالتها، منه فهل تسري على هذه الأماكن الحماية القانونية للإيجارات التجارية؟¹

فرق القضاء بين إيجار المحلات التجارية التي يمارس فيها التاجر نشاطه بصفة مستمرة كائنة بعقارات تتميز بالثبات عن تلك التي يرد استغلالها بصفة مؤقتة، حيث استبعد القضاء هذه الأماكن عن الحماية القانونية ومن استبعاد هذه الأماكن عن الحماية القانونية وجد القضاء صعوبة في التمييز بين عقود الإيجار المستمرة عقود الإيجار المؤقتة. ومنه أقر قضاء النقض (الجزائري) السلطة الواسعة لقاضي الموضوع استخلاص الظروف من، نية الأطراف في تعاقدهم وطبيعة المكان المؤجر وحسب التطبيقات القضائية مكنت المؤجر من استرجاع المكان في أي وقت دون إنذار مسبق ودون تعويض.

وقد استنتى المشرع الجزائري الأماكن المؤقتة في نص المادة 170 ق ت ج حيث لا تسري عليها احكام الإيجارات التجارية إذا ما كان استغلال هذه الأماكن بصفة مؤقتة على إثر ترخيص عمل مؤقت.²

¹ - أحمد محرز، القانون التجاري، (العقود التجارية)، ج4، دار النهضة العربية للطباعة والمشر، بيروت، 1982، ص

51.

² - أحمد محرز، المرجع السابق، ص ص 50-51.

ب- الاستغلال التجاري في أماكن تقع داخل مؤسسات تجارية:

قد يتعاقد التجار مع المؤسسات التجارية الكبرى ذات أنشطة متعددة على تأجير مساحات محددة تقع في مؤسساتها التجارية. سواء كانت هذه الأماكن رئيسية أو ملحقة متصلة بالأماكن الرئيسية للاستغلال التجاري فجميعها يجمعها شيء واحد هو العمل التجاري.¹

هل هذه الأماكن المؤجرة داخل المؤسسات التجارية تعتبر عملا تجاريا وتمتد إليها الحماية القانونية؟

انقسم القضاء الفرنسي لتكييف الاستغلال التجاري لهذه الأماكن إلى جانبين:

فهناك جانب رفض إضفاء الحماية القانونية لمثل هذه الأماكن على أساس أن هذه المحلات لا تتمتع بعملاء مستقلين عن عملاء السوق الكبيرة، والجانب الآخر أقر بالحماية القانونية لها. وأيدته في ذلك محكمة النقض فأقر بتطبيق أحكام الإيجار على تأجير استغلال هذه الأماكن لأنه ليس ضروريا اعتبار عقد الإيجار التجاري للاستغلال دائما بل يكفي الانتفاع به لأن له خاصين بهم يجذبهم موقعه والبضائع التي تباع فيه.²

¹ - المرجع نفسه، ص 51-52.

² - فضيل نادية، النظام القانوني للمحل التجاري، (المحل التجاري والعمليات الواردة عليه)، ج1 و2، دار هومة، الجزائر

2014، ص 172.

المطلب الثاني

تجديد عقد الإيجار التجاري واجراءات ذلك

عقد الإيجار من العقود المحددة المدة بمجرد انتهاء المدة المتفق عليها بين الأطراف ينتهي عقد الإيجار، لكن قد يرغب الطرفان في تجديد عقد الإيجار ويكون ذلك بالتعبير الصريح بينهما بالإيجاب والقبول على استمرار العقد في عقد لاحق لتمديد مدة عقد الإيجار السابق، وإما يواصل عقد الإيجار ضمناً إلى ما بعد الآجال المحدد في العقد، شرط قيام المستأجر بمجموعة من الاجراءات القانونية التي نصت عليها المادة 174 من الأمر 59/75 ذلك قبل تعديله بالقانون 02-05 الذي يطبق على تجديد عقد الإيجار أحكام نص المادة 187 مكرراً ج ت ج التي تخضع لإرادة الأطراف المستقلة.

وعليه نتطرق في (أولاً) تجديد عقد الإيجار التجاري (ثانياً) إجراءات تجديد عقد الإيجار التجاري

الفرع الأول

تجديد عقد الإيجار التجاري

تنص المادة 1/172 ق ت ج على أنه " لا يجوز التمسك بحق التجديد إلا من طرف المستأجرين أو المخول إليهم أو ذوي الحقوق الذين يثبتون بأنهم يستغلون متجراً بأنفسهم أو بواسطة تابعهم إما منذ سنتين متتابتين وفقاً لإيجار واحد أو أكثر متتالية شفاهية كانت أو كتابية..."¹

يفهم من نص المادة أن للمستأجر حق التمسك بتجديد الإيجار إذ استغل المحل بنفسه أو بواسطة تابعه إما بسنتين أو أكثر بموجب عقد رسمي، وفي العقد الشفهي لمدة أربع سنوات متتالية دون انقطاع وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر سنة 1997 " من المقرر قانوناً أنه

¹- تنص المادة 1/172 على " لا يجوز التمسك بحق التجديد إلا من طرف المستأجرين أو المخول إليهم أو ذوي الحقوق..."

يجوز للمستأجر أن يتمسك بحق تجديد الإيجار إذا ثبت أنه يستعمل المحل التجاري إما منذ أربع سنوات في العقد الشفهي أو سنتين في العقد الرسمي¹

أولاً: تجديد عقد الإيجار التجاري في ظل الامر رقم 59/75

أ- التجديد الصريح

وهو عبارة عن طلب يقدمه المستأجرين أو المخول إليهم أو ذوي الحقوق الذين يثبتون بأنهم يستغلون متجراً بأنفسهم أو بواسطة تابعهم، ويكون ذلك في ستة (6) أشهر السابقة لانتهاء عقد الإيجار أو عند الاقتضاء لتاريخ تمديده،² حسب ما هو منصوص عليه في المادة 1/173 ق ت ج يعتبر التاريخ الأخير بمثابة التاريخ أو الذي طلب فيه التجديد،³ وعليه فالمشرع طبقاً لأحكام هذه المادة كرس حماية للمستأجر من الأضرار التي تلحقه نتيجة رفض تجديد عقد الإيجار، فأعطى حق التمسك في التجديد لمدة سنتين متتابعتين بموجب عقد كتابي وأربع سنوات متتابعة في عقد شفهي، وفي حالة عدم توفر شرط استغلال المحل فإن المستأجر ليس له حق التمسك بالتجديد ويكون ملزماً من الخروج من المحل بموجب الدعوى استعجالية.

وهذا ما قضت به المحكمة العليا بموجب قرارها المؤرخ في 13/07/1999 ملف رقم 218477: " حيث انه يتبين من القرار المنفذ أن قضاة الاستئناف قضوا على المستأجر الطاعن بإخلاء المحل التجاري المتنازع فيه على أساس ان المستأجر لا يستفيد بتجديد عقد ايجار الذي ابرم بموجب عقد رسمي لمدة 23 شهر، ويتعين عليه الخروج من المحل بعد انتهاء المدة المتفق عليها والتسبب سليم ويتماشى ومقتضيات المادة 186 ق إ م. ذلك أن المستأجر استغل

¹ - قرار الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا، رقم 670851، المؤرخ في 16/12/1997، م ق، عدد 01 1997، ص 135.

² - شريقي نسرين، المرجع السابق، ص 88.

³ - تنص المادة 1/173 على " لا ينتهي إيجار المحلات الخاصة بهذه الأحكام ... وفي مدة ستة أشهر قبل الأجل على الأقل".

الأماكن دون حق لانتهاء مدة العقد المتفق عليها لمدة اقل من سنة وفقا لأحكام المادة 172 ق ت ج ¹.

- المخول إليه حق الإيجار:

تنص المادة 200 ق ت ج على أن " تلغى التعاقدات أيضا مهما كان شكلها إذا كانت ترمي إلى منع المستأجر من التنازل عن إيجار لمشتري محله أو مؤسسته، كذلك الاتفاقيات التي تجعل مشتري المحل خاضعا لقبول المالك".²

إن كل بند في عقد الإيجار يمنع المستأجر التنازل عن الحق في الإيجار لمشتري محله التجاري الذي يحل محله في المحل التجاري ويعتبر مستأجر وتنتقل إليه كل الامتيازات بما فيه حق التمسك بالتجديد إذ يتوفر شرط استغلال المحل التجاري لمدة سنتين.³

- من له حق في الإيجار: ينقسم إلى ثلاث:

مالك الشيء: له أن يتصرف في ملكه بكل حرية كالبيع أو الهبة أو غير ذلك.

من له حق الانتفاع: لمن هذا الحق أن يبرم عقد الإيجار في مدة انتفاعه بهذا الشيء.

من له حق إدارة الشيء: يمكن لمن هذا الحق أن يبرم عقد الإيجار لمدة لا تفوق 3 سنوات

ويمكن أن تمتد بترخيص من القاضي.

كذلك الورثة أو الموص له إذا ثبت أنه يستغل المحل التجاري بنفسه أو عن طريق تابعيه

أو مدير شركة إذا كانت النيابة اتفاقية، أو الحارس القضائي أو الموصي أو القيم أو الوكيل عن

الغائب إذا كانت نيابة قضائية أو الوالي أو الوكيل المتصرف القضائي إذا كانت النيابة قانونية

¹- قرار الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا رقم 774812، المؤرخ في 13/07/1999، م ق، عدد1، 2000، ص 137.

²- تنص المادة 200 على " تلغى التعاقدات أيضا مهما كان شكلها إذا كانت ترمي إلى منع المستأجر من التنازل عن إيجار لمشتري محله أو مؤسسته، كذلك الاتفاقيات التي تجعل مشتري المحل خاضعا لقبول المالك".

³- جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص 59.

ويؤكد حق الحارس القضائي أو الوكيل المتصرف القضائي في تجديد إيجار المحل التجاري ما قضت به المادة 201 ق ت ج.¹

- مستأجر المحل التجاري للتسيير

عندما يقوم المستأجر الأصل بالتصرف في المحل التجاري بتأجيله لفائدة الغير بموجب عقد تسيير حر فيجوز للمستأجر الجديد التمسك بحق تجديد العقد إذا توفرت فيه شروط استغلال المحل التجاري لمدة سنتين متتابعين بموجب عقد كتابي، وأربع سنوات بموجب عقد شفهي.² رغم أن المشرع كرس أحقية المستأجر أو المخول بالتمسك بالتجديد إلا أنه وضع شرط موافقة المؤجر بذلك أو إدراج تسويات التي يكون من شأنها إسقاط الحق في تجديد الإيجار وتلغى وتصبح عديمة المفعول وهو ما قضت به نص المادة 199 ق ت ج.

ب: التجديد الضمني

في حالة نهاية المدة المتفق عليها في عقد الإيجار والمؤجر لم يقر بتوجيه تنبيه بإخلاء المحل والمستأجر لم يغادر العين المؤجرة، يعني ذلك رضا المؤجر ببقاء المستأجر ويعتبر ذلك تجديد ضمني لعقد الإيجار، ولتجديد العقد ضمناً يجب أن يكون هناك إيجار سابق معين المدة دون ذلك حسب نص المادة 173 /2 ق ت ج.³

التجديد الضمني لعقد إيجار المحل لا يشترط موافقة المؤجر لأن سكوتة وعدم توجيه إخطار بالإخلاء يعتبر موافقة على البقاء في المحل، و مدة الإيجار الجديد يجب أن تكون مساوية لمدة الإيجار الذي حل أجله على أن لا تتجاوز تسع سنوات(9)، هذا ما قضت به المادة 175 في الفقرة الأولى ق ت ج، ولكي يتحقق التجديد الضمني يجب أن تكون نية المستأجر واضحة للبقاء

¹ - تنص المادة 201 على " لا يترتب بحكم القانون على الإفلاس أو التصفية القضائية، فسخ إيجار العمارات المخصصة للصناعة أو التجارة أو الصناعة التقليدية التابعة للمدين بما في ذلك المحلات التابعة لهذه العمارات...".

² - جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص 60.

³ - أنظر المادة 173/2 تنص على " وفي حالة عدم التنبيه بالإخلاء يتواصل الإيجار المنعقد كتابة...".

في العين المؤجرة و يستغله طبقا للنشاط السابق، ولا يمكن للمؤجر أن ينهي عقد الإيجار الضمني بتوجيه التنبيه بالإخلاء إلا إذا وافق المستأجر على ذلك.¹

أما إذا رغب الطرفان في جعل مدة الإيجار أطول من الإيجار السابق وجب عليهما إبرام عقد إيجار جديد بإيجاب و قبول صريحين، أما إذا رغب طرف في إنهاء الإيجار سواء كان محدد المدة أو غير محدد المدة يجب عليه القيام بإجراءين توجيه تنبيه بالإخلاء والتعويض الإستهقافي للمستأجر نتيجة ما يصيبه من ضرر.

ثانيا: تجديد عقد الإيجار التجاري في ظل القانون 02/05

بعد تدارك المشرع الجزائري للنقائص والثغرات والتناقضات التي احتواها الأمر 59/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري قام بتعديله بموجب القانون 02/05 المؤرخ في 06/02/2005 المتضمن القانون التجاري²، حيث قام في هذا الأخير بتغيير أهم ما أحرزه نظام الإيجار المذكور أعلاه حيث أن المشرع قدم للمستأجر مركز ممتاز وفضله على مركز المؤجر بتكريس حق التجديد والحق في التعويض الإستهقافي هذا ما أدى إلى الإضرار بالمؤجر وحرمة من الانتفاع بملكه.

إن كثرة النزاعات في موضوع الإيجارات التجارية كانت الدافع إلى التعديل في ذلك نتيجة تضارب حقوق كل من المؤجر والمستأجر، كما أن العقود التي شاع استعمالها بين المؤجرين أصبحت عاملا من عوامل عدم استقرار المعاملات التجارية لذا أدرجها المشرع في سياق اقتصاد السوق بإخضاع علاقة المؤجر والمستأجر لحرية التعاقد، وفيما يخص أحكام الإيجارات التجارية في تعديل 02/05 المشرع لم يبلغ حكم من أحكام الإيجار الوارد في المواد 129 إلى 202 بل قام بتعديل ثلاث (3) مواد فقط وهذا ما كرسه القانون 02/05 بموجب هذه المواد حيث أنه في:

¹ - جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص 61.

² - شريقي نسرين، المرجع السابق، ص 95.

المادة 187 مكرر ق ت ج قام بإعفاء المؤجر من إجراءات التنبيه بالإخلاء والتعويض الإستهقائي، كما تدارك أغلب الإشكالات العملية التي واجهت المستأجر والمؤجر في إثبات عقد الإيجار ذلك بإخضاع عقود الإيجار للشكالية.¹

لكن ما ورد في نص هذه المادة ليس من النظام العام يجوز مخالفته أي أن يقوم المؤجر بإجراء التنبيه بالإخلاء ويلتزم المستأجر مغادرة الأماكن المؤجرة بعد ذلك أو لا يغادر إلا بعد حصوله على التعويض الإستهقائي إذا ما حصل له ضرر، أما إذا لم تورد هذه الشروط في العقد فتطبق أحكام المادة 187 مكرر ق ت ج.²

والمشرع حافظ على الحقوق المكتسبة في ظل القانون القديم وهذا ما تؤكدته المادة 187 مكرر ق ت ج وعليه فإن عقد الإيجار التجاري في القانون الجزائري يخضع لنظامين (القديم والجديد) وبهذه الشكل المشرع قد تبنى نظام مختلط ومنح المتعاقدين حرية الاختيار وهنا يطرح السؤال هل النظام الجديد هو القاعدة والقديم هو الاستثناء أم العكس؟

بالرجوع إلى أحكام المادة 187 مكرر ق ت ج التي تنص على حرية المتعاقدين فإنه يتضح منها أن النظام الجديد هو الأصل والنظام القديم هو الاستثناء.³

المادة 187 مكرر ق ت ج توحى إلى أن المادة 172 ق ت ج ملغاة ضمناً فمدة استغلال المستأجر للنشاط التجاري في العقار المؤجر فإنه يلزم من مغادرة الأمكنة متى حل أجل العقد إلا إذا وافق المؤجر على خلاف ذلك، لكن هذا الإلغاء ليس مطلقاً فالعقود المبرمة بعد التعديل يطبق عليها أحكام القانون الجديد بأثر فوري، أما العقود المبرمة قبل التعديل تطبق عليه أحكام القانون

¹ - المجلة القضائية، جامعة وهران، (القطب الجامعي - بالفايد - مخبر)، القانون الاجتماعي، ع4، الجزائر، 2013 ص 8-9.

² - تنص المادة 187 مكرر من الأمر رقم 59/75 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم على " يلزم المستأجر بمغادرة الأمكنة المستأجرة بانتهاء الأجل المحدد في العقد دون حاجة إلى توجيه تنبيهه بالإخلاء ودون الحق في الحصول على تعويض الإستهقائي المنصوص عليه في هذا القانون ما لم يشترط الأطراف خلاف ذلك " .

³ - شريقي نسرين، المرجع السابق، ص 96.

التقديم بأثر رجعي هذا ما نصت عليه المادة 187 مكرر¹ التي تنص "عقود الإيجار المبرمة قبل النشر المذكورة في المادة 187 مكرر أعلاه خاضعا للتشريع الساري المفعول بتاريخ إبرام عقد الإيجار".¹

الفرع الثاني

إجراءات تجديد عقد الإيجار التجاري

أخضع المشرع تجديد عقد الإيجار لإرادة الأطراف ويتم بإيجاب وقبول صريحين وقد يتفقا على استمرار العقد سواء بشروط جديدة أو الشروط السابقة للعقد الذي حل أجله وبالرغم من حرية الأطراف في تجديد العقد من عدمه إلا أن المشرع وضع مجموعة من الإجراءات وهي وجوبية لتجديد عقد الإيجار وعليه سنتناول تقديم طلب تجديد عقد الإيجار التجاري (أولا) وموقف المؤجر من طلب التجديد (ثانيا).

أولا: تقديم طلب تجديد عقد الإيجار التجاري.

إذا ما رغب المستأجر البقاء في العين المؤجرة عليه بتقديم طلب تجديد عقد الإيجار وإتباع الإجراءات التي حددها المشرع في نص المادة 1/174 ق ت ج والتي تنص على أنه في حالة عدم التنبيه بالإخلاء يتعين على المستأجر الذي يرغب في الحصول على تجديد عقد الإيجار أن يقوم بطلب إما في ستة (6) أشهر السابقة لانتهاء عقد الإيجار أو عند الاقتضاء في كل وقت أثناء تجديده.²

⁴ - تنص المادة 187 مكرر¹ على "يبقى تجديد عقود الإيجار قبل النشر المذكور في المادة 187 مكرر أعلاه خاضعا للتشريع الساري المفعول بتاريخ إبرام عقد الإيجار".

² - جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص 63.

ويقدم هذا الطلب إلى الشخص الذي تتوفر فيه الصفة الكافية وفي حالة تعدد الملاك أو مؤجرو المحل يكون التبليغ موجه لأحدهم ويكون ساري على الجميع، أما إذا كان هناك شروط مغايرة في الإيجار الجديد يجب إعادة تكوين عقد جديد ذلك حسب نص المادة 174/2 ق ت ج ويتم تقديم طلب التجديد عن طريق عقد غير قضائي أو عن طريق محضر قضائي.¹

ومن قرارات المحكمة العليا التي تناولت طلب التجديد القرار المؤرخ في 15/02/1987 ملف رقم 97414 " حيث يتضح من نص المادة 175 ق ت ج أن المشرع قرر حماية قانونية للمستأجر عندما يوجه له إنذار بالإخلاء بالتالي يتعين على المؤجر أن يراعي انتهاء مدة تجديد الإيجار...".²

ثانيا: موقف المؤجر من طلب التجديد.

ألزم المشرع المؤجر بالرد على طلب التجديد خلال مدة ثلاثة (3) اشهر من تاريخ تبليغ الطلب، ويحيط الطالب علما بنفس الإجراء إذا كان يرفض التجديد مع إيضاح سبب الرفض وإن لم يبين نواياه في هذه الآجال فإن تجديد عقد الإيجار الجديد يكون موافق للإيجار السابق نص المادة 174/4 ق ت ج.

أما إذا وافق المؤجر على طلب التجديد يقوم بتبليغ المستأجر بموافقته وفي هذه الحالة يجدد العقد بنفس شروط العقد السابق على أن لا تزيد مدة الإيجار تسع (9) سنوات ويكون ساري المفعول اعتبارا من يوم انتهاء الإيجار السابق.

أما إذا رفض المؤجر التجديد ثم عدل عن رأيه فوافق فأبلغ المستأجر بموافقته فالتجديد هنا يسري من يوم تبليغ المستأجر بهذه الموافقة بعقد غير قضائي هذا ما نصت عليه المادة 175

¹ - نص المادة 174 الفقرة الأخيرة على "ويتعين على المؤجر في أجل ثلاثة أشهر من تاريخ تبليغ طلب التجديد أن يحيط الطالب علما بنفسه بالإجراء إن كان يرفض التجديد مع إيضاح دوافع هذا الرفض، ويعتبر المؤجر إن لم يكشف عن نواياه في هذا الآجال موافقا على مبدأ تجديد الإيجار السابق".

² - قرار الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا، رقم 41479، المؤرخ في 15/02/1987، م ق، 1992، ص75.

الفقرة الأخيرة من ق ت ج، أما إذا وضع المؤجر شروط جديدة فإنه يبرم عقد جديد وفق الشروط المتفق عليها.

وفي حالة نشوء نزاعات بين الأطراف فإن الاختصاص القضائي يكون للمحكمة التي يكون موقع العمارة تابع لها ويكون عن طريق رفع دعوى قضائية،¹ وهذا ما أشارت إليه المادة 197/197 ت ج.²

¹ - جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص 69.

² - تنص المادة 197 على "إذا رفض المؤجر تجديد الإيجار ورغب المستأجر إما في منازعة سبب هذا الرفض، أو طلب سداد تعويض الإخلاء فإنه يجب على هذا الأخير أن يرفع دعوى على المؤجر أمام المحكمة التي يكون موقع العمارة تابعاً لها".

خلاصة الفصل الأول

نستخلص أن عقود الإجراءات التجارية لها أهمية بالغة في النشاط التجاري، ذلك لكثرة تداولها بين الملاك والمستأجرين وأن أغلب المحلات التجارية ليست ملكا للمستأجرين التجار بل يشغلون أنشطتهم في أماكن مؤجرة مما يجعلهم على اتصال دائم طوال مدة العقد.

المشرع الجزائري أضاف حماية للمستأجرين في ظل الأمر 59/75 حيث أعطى امتيازات خاصة فيما يتعلق بتوجيه التنبيه بالإخلاء والتعويض الإستحقاقى مما أدى إلى ظهور نقائص وثغرات في هذا القانون أدت بالملاك إلى عدم تأجير أملاكهم.

ونظرا لهذه الثغرات والصعوبات التي يتلقاها المؤجرين من استغلال أملاكهم والمشاكل التي يواجهها القضاة في حل النزاعات المعروضة عليه قام المشرع الجزائري بتعديل الأمر 59/75 المتضمن القانون التجاري بالأمر 02/05 المتضمن تعديل القانون التجاري حيث أحدث فيه نوع من المرونة لتخفيف عن المؤجرين وحفاظا على استقرار المعاملات التجارية.

الفصل الثاني

آثار الإجراءات التجارية وطرق انهاءها

إن عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين والتبادلية، ويترتب على انعقاده بشكل صحيح عدة آثار تنشأ في العقد وهي التزامات في ذمة المؤجر والتزامات في ذمة المستأجر.

لم يتناول المشرع الجزائري في القانون التجاري آثار عقد الإيجار بالتالي يقتضي علينا الرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني الذي نظم آثار عقد الإيجار في التعديل الأخير للقانون المدني في القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، من المواد 476 إلى 507.

إنعقاد الإيجار كغيره من العقود ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها ورغبة من المؤجر استرجاع ملكية عقاره. وليحقق رغبته هذه عليه اتباع إجراءات قانونية نصت عليها المادة 1/173 ق ت جوقد ينتهي عقد الإيجار برفض التجديد والتعويض الإستمحاقى من قبل المؤجر عن طريق التنبيه بالإخلاء ذلك لعدم تنفيذ المستأجر التزاماته المتفق عليها أو إحداث ضرر في العين المؤجرة.

لذا سنتناول في هذا الفصل آثار عقد الإيجار (المبحث الأول)، ثم كيفية إنهاء عقد الإيجار (المبحث الثاني).

المبحث الأول

أثار عقد الإيجار التجاري بين المتعاقدين

كما عرّفنا سابقا أن عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين يربط بين شخصين بإيجاب وقبول صريحين حيث تترتب التزامات في ذمة الطرفين (المؤجر والمستأجر) منصوص عليها في العقد فعلى كلا الطرفين الالتزام بتنفيذها والنقيد بها، لكن كاستثناء يمكن للمتعاقدين إدخال تعديلات على بعض الالتزامات وذلك قد يزيد من التزامات أحدهم وينقصها من التزامات الطرف الآخر ويكون ذلك بنص في العقد وإلا اعتبر باطلا وبالرجوع إلى القانون التجاري الجزائري نجده لم ينص على هذه الالتزامات، وبالتالي يقتضي علينا الرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني لتعرف على التزامات المتعاقدين التي خصصناها في مطلبين حيث:

نتناول آثار عقد الإيجار بالنسبة للمؤجر في (المطلب الأول) وآثار عقد الإيجار بالنسبة للمستأجر في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

أثار عقد الإيجار التجاري بالنسبة للمؤجر

المؤجر هو ذلك الشخص المالك للعين التي يقوم بتأجيرها لشخص آخر ومنه تنشأ بينهما علاقة تعاقدية حيث تترتب عن هذه العلاقة التزامات في ذمة المؤجر محصورة في المواد من 476 إلى 483 من القانون المدني تتمثل في: الالتزام بتسليم العين المؤجرة، الالتزام بصيانة العين المؤجرة، الالتزام بضمان التعرض، الالتزام بضمان العيوب الخفية.

الفرع الأول

الالتزام بتسليم العين المؤجرة وصيانتها

أولاً: الالتزام بتسليم العين المؤجرة

تنص المادة 476 ق م ج على أنه " يلتزم المؤجر أن يسلم العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح للانتفاع المعد لها تبعاً للاتفاق الوارد بين الطرفين أو حسب طبيعة العين " .

يتضح من نص هذه المادة أنه على المؤجر أن يلتزم بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها خالية من العيوب التي تحول دون الانتفاع بها،¹ وطبقاً لما تم الاتفاق عليه في العقد أو بطبيعة العين²

يسلم في عقد الإيجار الشيء المؤجر وملحقاته وعلى المؤجر تسليم العين المؤجرة وفق ما اتفق عليه في العقد وهنا يكون مسؤولاً حسب ما حدد في العقد ولا يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد لنقص في العين المؤجرة إلا إذا كان النقص كبيراً ينقص من منفعة العين عندها يطلب فسخ عقد الإيجار أو الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الأمر، أما

¹ - فضيل نادية، المرجع السابق، ص 184.

- محمد أنور حمادة، التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري، (البيع-الرهن-التأجير)، دار الفكر الجامعي، مصر

إذا كان في العين المؤجرة زيادة تفوق ما اتفق عليه يرفع بدل الإيجار إن كان ذلك ممكناً أما إذا كانت الزيادة كبيرة لا يتحملها المستأجر فله طلب فسخ العقد.¹

ويجب على المؤجر أن يسلم العين المؤجرة في حالة يصلح الانتفاع بها دون مانع يعيق هذه المنفعة وإبقاء العين المؤجرة في يد المستأجر والانتفاع بها حتى تنتضي مدة الإيجار²، أما إذا حصل خلل في العين بفعل المؤجر أو من يقوم مقامه أو أتباعه فعلى المؤجر إصلاح الخلل قبل التسليم أو جاز أن يصلحه المستأجر على حساب المؤجر³، وقد يرفض المستأجر أخذ العين بهذا العيب فيتعين عليه إثبات ذلك بمحضر قضائي يبين فيه بأن العين غير صالحة للانتفاع بها وإن كانت في حالة تعرض المستأجر لخطر جاز له طلب فسخ العقد طبقاً لنص المادة 477 ق م ج.⁴

يتبع عقد الإيجار في زمان ومكان التسليم عقد البيع حتى تكون العين وملحقاتها تحت تصرف المستأجر لاستغلالها حتى الميعاد المتفق عليه والمادة 483 ق م ج تمنع المؤجر من القيام بأي عمل يمنع المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة.⁵

أما مكان التسليم فلا يوجد نص يحدد مكانه لذلك يجب الرجوع إلى القواعد العامة ومنه نجد أن مكان تسليم شيء معين بالذات وهذا في العقار وجب تسليمه في المكان الذي وجد فيه وقت إبرام العقد، أما إذا كان الشيء المؤجر منقولاً فيكون في موطن المؤجر أو مركز أعماله، وهذا إذا لم يتفق المتعاقدان على مكان آخر.⁶

¹ - محمد أنور حمادة، المرجع السابق، ص 215.

² - العبودي عباس، شرح أحكام العقود المسماة، (البيع والإيجار)، دار الثقافة والنشر، الأردن، 2011، ص 282.

³ - السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 222.

⁴ - جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص 34.

⁵ - فضيل نادية، المرجع السابق، ص 138.

⁶ - السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 234.

وفي حال عدم الاتفاق على موعد التسليم فيكون عند إبرام العقد ويدفع بدل الإيجار في وقت لاحق ما لم يتفقا على تسديد مبلغ الإيجار قبل التسليم، هنا يجوز للمؤجر الامتناع عن التسليم حتى يستوفي بدل الإيجار.¹

وفيما يخص نفقات التسليم هنا أيضا تطبق القواعد العامة وتكون هذه النفقات على المؤجر فهو المدين بالتسليم لذا يتحمل نفقات التسليم التي تستلزم وضع الشيء المؤجر تحت تصرف المستأجر.² وهذا هو الأصل ونفقات قبض الإيجار تكون على نفقة المستأجر هذا إذا لم يكن نص أو اتفاق يقضي بغير ذلك.

جزاء إخلال المؤجر بالتزام التسليم.

تطبيقا للقواعد العامة إذا لم يتم المؤجر بالتزام تسليم العين المؤجرة تسليمًا سليمًا وجب على المستأجر طلب تنفيذ الالتزام عينًا أو إنقاص الإيجار أو فسخ العقد وله حق طلب التعويض في كل الأحوال.³

إذا اختار المستأجر التنفيذ عينًا فله أن يطلب من المحكمة أن تلزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها ويكون التنفيذ عينًا ممكنًا لا يرهق المؤجر، وإذا اختار المستأجر إنقاص الأجرة إذا وجد أن العين لا تصلح لاستقاء المنفعة المقصودة سواء كان الهلاك كليًا أو جزئيًا، أما إذا اختار فسخ العقد فله ذلك لكن بعد إعدار المؤجر إذا لم يتم بتسليم العين تسليمًا صحيحًا، أما إذا اختار التعويض فعلى المؤجر التعويض عن الضرر الذي أصابه نتيجة هذا التصرف.⁴

¹ - العبودي عباس، المرجع السابق، ص 282.

² - السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 235.

³ - المرجع نفسه، ص 238.

⁴ - العبودي عباس، المرجع السابق، ص 284.

ثانيا: الالتزام بصيانة العين المؤجرة

من التزامات المؤجر صيانة العين المؤجرة طيلة مدة سريان العقد وهذا ما نصت عليه المادة 479 ق م ج " يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر".

الترميمات الضرورية: هي ترميمات ضرورية ومستعجلة لحفظ العين المؤجرة من الهلاك فوجب على المؤجر التعهد القيام بها حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بها كترميم الأسقف ودفع الضرائب... كما يجوز للمستأجر أن يشترط على المؤجر القيام بهذه الترميمات في العقد وإن وجد هذا الشرط في العقد كان على المؤجر القيام بها وإن لم يقم بها المؤجر فإن للمستأجر أن يلزمه القيام بها أو يقوم هو بها على نفقة المؤجر، كما يجوز له طلب فسخ العقد أو التعويض عن الضرر نتيجة تأخر المؤجر القيام بالتزاماته.¹

وحتى لو لم يشترط المستأجر في العقد قيام المؤجر بالترميمات الضرورية وجب القيام بها وفي حال هلك الشيء يحق للمستأجر طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة و نميز بين هلاك الشيء في حالتين حالة الهلاك الكلي التي يحق للمستأجر في هذه الحالة بفسخ العقد دون اللجوء إلى القضاء، أما في حالة الهلاك الجزئي فيكون للقاضي الحق في تقدير مدى جسامه الضرر ثم يبين إن كان الضرر يؤدي إلى فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، أما في حال هلكت العين قبل التسليم ولو لسبب أجنبي فللمستأجر طلب فسخ العقد لأن المؤجر ليس بمقدوره تنفيذ الالتزام.²

أما الترميمات التأجيرية: هي على المستأجر فهو الذي يتحمل مصروفاتها مثل: إصلاح النوافذ، الأبواب... والترميمات الضرورية للانتفاع بالعين هي ترميمات لازمة حتى ينتفع بها

¹ - السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص ص 242-249.

² - المرجع نفسه، ص ص 251-252.

المستأجر انتفاعا كاملا حتى لو لم تكن ضرورة لحفظ العين المؤجرة من الهلاك فالعين تبقى سالمة مثل إصلاح دورة المياه، المصعد.¹

جزاء الإخلال بالتزام صيانة العين المؤجرة.

في حال عدم قيام المؤجر بصيانة العين المؤجرة للمستأجر حق الحصول من المحكمة على إذن للقيام بالترميمات إن كانت مستعجلة، أو طلب فسخ العقد لكن يجب على المستأجر إعدار المؤجر أولا قبل التنفيذ العيني حسب نص المادة 480 ق م ج.

وكما يجوز للمستأجر القيام ببعض الترميمات الضرورية دون اللجوء إلى المحكمة ذلك بتوفر شرطين:

- أن تكون هذه الترميمات مستعجلة و ضرورية للانتفاع بها ولا تتطلب نفقات كثيرة لا تستدعي اللجوء إلى القضاء لما يطلبه من جهد ووقت.
- تأخر المؤجر أو تماطله عن القيام بالترميمات بعد طلب المستأجر أو تعذر الوصول إليه وإبلاغه، في هذه الحالة يقوم المستأجر بهذه الترميمات على نفقه المؤجر.
- يجب على المؤجر إخطار المستأجر القيام بهذه الترميمات.

الفرع الثاني

الالتزام بضمان التعرض (الشخصي والغير) وضمان العيوب الخفية

أولا: الالتزام بضمان التعرض (الشخصي والغير)

يضمن المؤجر للمستأجر التعرض له للانتفاع بالعين المؤجرة حيث يضمن له التعرض الصادر منه شخصيا سواء كان مادي أو مبني على أساس قانوني ويضمن كذلك التعرض الصادر من الغير إذا كان مبني على سبب قانوني ولا يضمن التعرض المادي.¹

¹- السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 260.

أ_ ضمان المؤجر التعرض الشخصي.

هو ما نصت عليه المادة 483 ق م ج وهو أن يضمن المؤجر الأفعال الصادرة منه والأفعال الصادرة من أتباعه سواء تعرض مادي أو تعرض قانوني.

التعرض المادي: هو قيام المؤجر بأفعال مادية تحدث تغيير في العين المؤجرة التي تخل الانتفاع بها أو يزاحم المستأجر في نفس النشاط الذي يمارسه ويبعد عليه العملاء أو منعه من استخدام المصعد أو سطح المنزل، والتصرفات القانونية التي يعطيها المؤجر للغير حقا عينيا أو شخصيا يتعارض مع منافع المستأجر كأن يبيع المؤجر العين وتاريخ نهاية مدة الإيجار لم تحدد، أو يرهن العين رهنا حيازيا يوجب انتقال العين المرهونة إلى الدائن المرتهن وهذا يتعارض مع منافع المستأجر بالعين.²

التعرض المبني على أساس قانوني: يتحقق هذا التعرض عندما يدعي المؤجر حقا على العين المؤجرة في مواجهة المستأجر كما لو قام بتأجير شيء مملوك للغير ثم أصبح ملكا له فلا يجوز له الاحتجاج على المستأجر لاسترداد العين المؤجرة. ويشترط لتحقيق التعرض الشخصي بنوعيه أن:

- يكون التعرض وقع فعلا فلا يجوز الرجوع على المؤجر بالضمان.

- أن يقع التعرض خلال مدة الإيجار.

- أن يؤدي هذا التعرض إلى الإخلال بانتفاع المستأجر - ألا يستند المؤجر في الأعمال التي يقوم بها إلى حق ثابت له، فإذا كان للمؤجر هذا الحق سواء استعده من عقد الإيجار بوضعه كشرط للقيام ببعض الأعمال أو بحكم قضائي أو بمقتضى القانون.³

¹- السنهوري عبد الرزاق المرجع السابق ، ص 297.

²- المرجع نفسه، ص ص 300-301.

³- العبيدي علي هادي، العقود المسماة، (البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفق التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2011، ص ص 287-288.

صور التعرض الشخصي

- دخول المؤجر العين المؤجرة أو استعمالها وهي في يد المستأجر.
- التغيير في العين المؤجرة أو ملحقاتها.
- التغيير في وجوه الانتفاع بالعين كسماع المؤجر بإقامة استغلال غير صحي أو غير أخلاقي في مكان يتصل بالعين المؤجرة.
- منافسة المستأجر في نفس النشاط الذي يمارسه لإبعاد عنه العملاء

الجزاء المترتب على التعرض الشخصي

إذا فشل المؤجر بتنفيذ التزامه وصدر منه تعرض مادي أو مبني على سبب قانوني للمستأجر أن يطلب وقف التعرض بأن يلجأ إلى قاضي الأمور المستعجلة لتعيين حارس يتولى بنفسه القيام بالالتزامات على نفقة المؤجر، أو يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الإيجار عوضاً عن طلب التنفيذ العيني أو الفسخ فإن له التعويض عن الضرر الذي أصابه من اخلال المؤجر بالتزاماته.¹

ب_ ضمان المؤجر التعرض الصادر من الغير

يضمن المؤجر تعرض الغير المبني على سبب قانوني الذي يكون بادعاء حق على العين المؤجرة و يتعارض مع حق المستأجر.² وليضمنه المؤجر يجب أن يتوفر على شروط وهي:

- أن يصدر من الغير و ليس من المؤجر أو أتباعه.
- أن يكون التعرض مبني على أساس قانوني أي بوجود حق له في العين المؤجرة و يتعارض مع حق المستأجر.

- أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار.

¹- السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص ص 328-332.

²- العبيدي علي هادي، المرجع السابق، ص 289.

- وقوع التعرض بالفعل.

إن توفرت هذه الشروط على المؤجر أن يضمن تعرض الغير المبني على أساس قانوني ما دام حق المستأجر قائماً، سواء التعرض حاصلًا قبل تسليم العين المؤجرة أو بعد التسليم، ويكون على المؤجر تنفيذ التزاماته بالضمان إما بإنقاص الأجرة أو فسخ العقد مع التعويض في كلتا الحالتين¹، حيث يتعين على المستأجر إخبار المؤجر إذا وقع له التعرض من الغير وإذا تقاعس في ذلك فوت على نفسه التعويض عن الضرر الذي يصيبه ذلك حسب نص المادة 1/484 ق م ج²، والتعرض المادي الصادر من الغير بفعل أجنبي لا يضمنه المؤجر.

ثانياً: الالتزام بضمان العيوب الخفية

يلتزم المؤجر بضمان جميع ما يوجد من العيوب الخفية في العين المؤجرة التي قد تمنع الانتفاع بها أو ينقص من الانتفاع هذا ما نصت عليه المادة 576 الفقرة الأولى ق م ج " يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها، أو تنقص من الانتفاع إنقاصاً كبيراً "³.

شروط الالتزام بضمان العيوب

نصت المادة 1/488 ق م ج " يضمن المؤجر للمستأجر باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها أو نقص من هذا الاستعمال نقصاً محسوساً، ما لم اتفق على خلاف ذلك". ومن نص هذه المادة نستخلص شروط الالتزام بالضمان وهي:

¹- السنهاوري عبد الرزاق ، المرجع السابق، ص ص 341-346.

²- تنص المادة 484/1 على " يتعين على المستأجر، إخطار المؤجر بالدعوى المرفوعة...".

³- تنص المادة 488/ " يضمن المؤجر للمستأجر باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها أو نقص من هذا الاستعمال نقصاً محسوساً، ما لم اتفق على خلاف ذلك".

أ- يجب أن يكون العيب مؤثراً: يقصد به العيب الذي ينقص من الانتفاع بالعين المؤجرة أو يحول الانتفاع بها والمستأجر لو كان عالماً بهذا العيب لما قام باستئجاره مثلاً استأجر أرضاً لزراعة الفاكهة ولم تكن صالحة لهذه الفاكهة فالعيب مؤثر لأنه يخل بالانتفاع المقصود من الإيجار.¹

ب- يجب أن يكون العيب خفياً: يكون العيب خفياً إذا لم يكن بإمكان المستأجر اكتشافه ولو قام بفحص العين عناية الرجل العادي أو أخفى المؤجر العيب غشاً منه وإن لحقه ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب.² والعيب الخفي لا يضمنه المؤجر في حالتين هما: إذا كان ظاهراً وقت التسليم ولم يعارض المستأجر على وجوده، وفي حال يمكن للمستأجر أن يكتشفه لو بذل عناية الرجل العادي.³

ج- يجب أن يكون المستأجر غير عالماً به (العيب الخفي): يقصد بهذا الشرط أن يكون المستأجر جاهلاً بوجود هذا العيب عند إبرام العقد فيجوز له الرجوع بالضمان على المؤجر أما بفسخ العقد أو انقاص الأجرة، أما إذا كان على علم بهذا العيب عند إبرام العقد اعتبر متنازلاً عن حقه في الضمان.

جزاء الإخلال بالتزام الضمان

أما فيما يخص الجزاء المترتب على ثبوت العيب الخفي في الضمان نصت عليه المادة 483 ق م ج التي يتضح منها أن الجزاء المترتب من شرط الضمان هو التنفيذ العيني أو إنقاص الأجرة أو فسخ العقد مع التعويض.⁴

- فالتنفيذ العيني هو إصلاح العيب الموجود في العين المؤجرة من طرف المؤجر أو يصلحه المستأجر على نفقة المؤجر.

¹- العبودي عباس، المرجع السابق، ص 294.

²- محمد أنور حمادة، المرجع السابق، ص 89.

³- السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 443.

⁴- أنظر المادة 483 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

- وانقاص الأجرة هو الإنقاص من بدل الإيجار بقدر ما أنقص من الانتفاع بالعين والقاضي هو الذي يحكم حسب ما نقص في العين.
- وطلب الفسخ في حال استحالة التنفيذ العيني أو رفض المؤجر إنقاص الأجرة.

المطلب الثاني

أثر عقد الإيجار التجاري بالنسبة للمستأجر

المستأجر هو الطرف الثاني من العلاقة التعاقدية، الذي تنشأ عليه علاقة تعاقدية مع الطرف الآخر حيث ينتفع من العين المؤجرة وتنشأ في ذمته عدة التزامات تتمثل في: استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له، المحافظة على العين المؤجرة، التزام الوفاء بالأجرة، الالتزام برد العين المؤجرة.

الفرع الأول

استعمال العين بحسب ما أعدت له والالتزام بدفع الإيجار

أولاً: استعمال العين بحسب ما أعدت له

نص المشرع في نص المادة 491 ق م ج على أن " يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين حسب ما أعدت له " .

يتضح من نص المادة أنه على المستأجر استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له ولا يقوم المستأجر بتغييرات في العين دون ترخيص من المؤجر كما لا يجوز له تركها دون استعمال خاصة وإن كان تركها يسبب ضرراً للعين.¹

قد يكون استعمال العين المؤجرة حسب ما هو مبين في العقد وهو أن ينص صراحة أنه يؤجر الأرض للزراعة فعلى المستأجر اتباع ما هو منصوص في العقد فلا يستعملها في شيء آخر، لكن

¹ - حساين سامية، رفض تجديد عقد إيجار المحلات التجارية في القانون التجاري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزر، 2003، ص 28.

يمكن للمستأجر مخالفة هذه القاعدة فالعرف يعدل فيها إن كانت التجارة التي يضيفها شبيهة بالتي منصوص عليها في العقد.¹

تنص المادة 2/492 ق م ج " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير ينشأ عنه ضرر للمؤجر"، يفهم من نص المادة أنه على المستأجر أن لا يحدث تغييرا في العين المؤجرة دون علم المؤجر كأن يقوم بفتح نوافذ جديدة أو بناء صور... كل هذه تصرفات غير قانونية تحرم المستأجر من حقه في التجديد، ومنه على المستأجر المحافظة على العين المؤجرة كما هي عند التسليم. وإن قضت الضرورة على أحداث تغيير في العين المؤجرة ذلك لحسب نشاطه أو لضرر وشيك سيلحقه.²

جزاء الإخلال بالتزام استعمال العين المؤجرة حسب ما أعدت له

إذا أخل المستأجر بتنفيذ التزامه باستعمال العين المؤجرة حسبما أعدت لها فالمؤجر طبقا للقواعد العامة أن يطالب المستأجر بتنفيذ الالتزام عينيا أو إلزامه إلى رد الأماكن إلى ما كانت عليه وبالتعويض إذا اقتضى الحال حسب نص المادة 177 ق ت ج إذا اقتترف المستأجر مخالفة على المؤجر توجيه إنذار له ليوقف المخالفة. أما في حال لم ينفذ المستأجر التزامه حتى بعد إنذاره فالمؤجر طلب فسخ العقد مع التعويض عن الضرر الذي أصابه.³

ثانيا: الالتزام بدفع بدل الإيجار

لم يحدد القانون طريقة معينة لدفع الإيجار لذا تدفع بالطريقة التي اتفقا عليها الأطراف سواء كان نقدا أو بواسطة شيك أو مقابل عمل أو غير ذلك،⁴ أما مقدار الأجرة فقد نصت عليه المواد من 190 إلى 193 ق ت ج،¹ التي بينت مقدار الإيجار وإعادة النظر فيها في حالات هي:

¹ - السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص ص 517-518.

² - حساين سامية، المرجع السابق، ص 29.

³ - جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص 37.

⁴ - العبيدي علي هادي، المرجع السابق، ص 298.

- لا يجوز تقديم طلب إلا بعد مرور ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ بدء الاستغلال المادة 1/193 ق ت ج.

- يقدم الطلب من طرف أحد الأطراف بعقد غير قضائي أو رسالة موصى عليها مع العلم بالوصول.

- يجوز طلب أو تقديم طلبات كل ثلاث سنوات اعتباراً من اليوم الذي يطبق فيه البديل الجديد المادة 2/193 ق ت ج.

أما إثبات دفع الأجرة فإنه يقع على عاتق المستأجر ذلك حسب نص المادة 499 ق م ج التي تنص على " الوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك".

زمان و مكان دفع الإيجار

على المؤجر أن يسهر على استقاء الإيجار في مواعيد استحقاقها ولا يجعلها تتراكم مدة طويلة لأن الأجرة من الديون الدورية المتجددة المادة 1/498 ق م ج، والقانون وضع مدة خمس سنوات (5) تبدأ من اليوم التالي لتاريخ الاستحقاق.²

جزاء الإخلال بالتزام دفع الأجرة

يعتبر عدم دفع المستأجر الأجرة إخلالاً بالتزاماته لذا فالقواعد العامة تقضي إعدار المؤجر المستأجر بحقه في المطالبة بالتنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض في كلتا الحالتين جراً ما أصابه من ضرر.³

¹- أنظر المواد من 190 إلى 193 من الأمر رقم 59/75 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم.

²- مرقس سليمان، عقد الإيجار، ط3، دار النشر للجامعات، مصر، 1954، ص 300.

³- العبودي عباس، المرجع السابق، ص 302.

ويتحقق الإخلال بالالتزام عندما يمتنع المستأجر عن دفع الأجرة كاملة أو إذا تأخر عن دفعها في ميعاد استحقاقها أو لم يدفعها في المكان والزمان المنفق عليه.¹

الفرع الثاني

المحافظة على العين المؤجرة والالتزام بردها

أولاً: المحافظة على العين المؤجرة

يجب على مستأجر العين المؤجرة بغرض الاستغلال المحافظة على العين والعناصر المكونة لها كما سلمت له أول مرة، ويلزم المستأجر بذل عناية الرجل العادي في حفظ العين المؤجرة. وذلك بالقيام بالترميمات التأجيرية الضرورية وإخطار المؤجر بكل شيء يستوجب تدخله كأن يظهر عيب فيها أو يقع عليها اغتصاب أو تعدي من الغير بالتعرض أو الإضرار المادة 497 ق م ج.²

ويكون المستأجر مسؤول عن هلاك أو تلف العين المؤجرة إذا كان نتيجة الاستعمال الغير المألوف للعين كما توضحه المادة 495/2 ق م ج، زيادة على هذا الالتزام فالمستأجر مسؤول عن حريق العين المادة 496/1 ق م ج إلا إذا ثبت أن الحريق ليس من فعله، ولدفع مسؤوليته من نشوب الحريق يجب عليه أن يثبت أنه ليس السبب في وقوعه، وهذا ما نصت عليه المادة 1737 ق ف التي تقابلها المادة 496 ق م ج، وعدم إثبات المستأجر للسبب الأجنبي أو القوة القاهرة عليه دفع قيمة الذي أتلفه الحريق أو إعادتها إلى حالتها قبل الحريق.³

جواز الاتفاق على تعديل أحكام الالتزام

المستأجر ملزم ببذل عناية الرجل العادي في المحافظة على العين في استعمالها، لكن هذا ليس من النظام العام يمكن الاتفاق على غير ذلك كتشديد على هذا الالتزام كاشتراط بذل العناية

¹- العبيدي علي هادي، المرجع السابق، ص 301.

²- محمد أنور حمادة، المرجع السابق، ص 34.

³- Jeun Derruppe , locations et loyers, (beaux d'habitation, beaux professionnels beaux commerciaux, 6eme édition, Dallloz, France,1998, p18 .

في العين كالعناية بملكه ويجوز كذلك التخفيف من هذه المسؤولية أو الإعفاء عنه فقط بذل العناية المحافظة على العين المؤجرة كإعفائه من المسؤولية عن التلف أو الهلاك راجعا إلى خطأه أن كان غير عمدي.¹

جزاء الإخلال بالتزام المحافظة على العين المؤجرة

إذا تحقق وأن خالف المستأجر هذا الالتزام ولم يستطع إثبات أنه بذل عناية الرجل العادي ولم يثبت بأن التلف أو الضرر أو الهلاك راجع لسبب أجنبي بالرغم من بذله عناية الرجل العادي فإنه يكون مسؤولا عن كل ما وقع للمؤجر من ضرر حتى ولو لم ينتهي الإيجار، فيجوز للمؤجر العودة عليه بالتعويض أو يطلب منه إصلاح العين وإرجاعها إلى ما كانت عليها قبل الهلاك إن كان ذلك ممكنا، أو يقوم المؤجر بإصلاحها على نفقة المستأجر كذلك يمكنه طلب الفسخ مع التعويض، فالمحكمة هي التي تقدره إن وجدت من الأسباب ما يبرر ذلك.²

ثانيا: الالتزام برد العين المؤجرة

إن المستأجر ملزم برد العين المؤجرة عند نهاية عقد الإيجار هذا ما نصت عليه المادة 502 ق م ج التي تنص " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار، فإن أبقاها تحت يده دون حق، وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإيجارية للعين و باعتبار ما لحق المؤجر من ضرر".³

¹ - السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 542-543.

² - المرجع نفسه، ص ص 545-546.

³ - تنص المادة 502 على " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار، فإن أبقاها تحت يده دون حق، وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإيجارية للعين و باعتبار ما لحق المؤجر من ضرر".

يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة بعد انتهاء الإيجار مباشرة و لابد أن يعيد نفس العين التي سلمت له عند إبرام العقد. فلا يجوز أن يرد بدلها شيئاً آخر دون رضا المؤجر كما لا يجوز رد قيمتها¹، ويرد كذلك ما تسلمه من ملحقات العين.

وفي حالة وقوع نزاع بين المؤجر والمستأجر في رد العين المؤجرة أو خلاف حول ملحقاتها يجب الرجوع إلى محضر الجرد إن كان حرر عند بداية الإيجار، وفي حالة عدم وجود محضر الجرد وادعى المؤجر أن العين المؤجرة ليست كما كانت عليها عند التسلم كادعاء نقص في ملحقاتها أو عجز فيها فعبئ الإثبات يقع على المؤجر بكل طرق الإثبات حسب نص المادة 30 ق ت ج.²

يكون دائما رد العين المؤجرة عند نهاية عقد الإيجار ذلك لنهاية مدة الإيجار أو بفسخ العقد قبل انتهاء المدة ويكون رد العين حسب ما تم تأجيله، فإذا كان الشيء المؤجر عينا يكون معين بالذات وجب ردها في المكان الذي وجدت فيه وقت نشوء الالتزام كالعقار، ومصروفات الرد طبقا للقواعد العامة واجبة على المدين وهو المستأجر بالتالي هو الذي يتحمل نفقات رد العين المؤجرة مالم يتفقا على غير ذلك.³

¹ - حساين سامية، المرجع السابق، ص 32.

² - تنص المادة 30 على أنه "يثبت عقد الإيجار ب

- بسندات عرفية.

- بسندات رسمية.

- بفاتورة مقبولة.

- بالرسالة.

- بدفاتر الطرفين.

- بالإثبات بالبينة أو بأي وسيلة أخرى إذا رأت المحكمة وجوب قبولها.

³ - السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 610-611.

جزاء الإخلال بالتزام رد العين المؤجرة

المستأجر لا يستطيع التخلص من مسؤوليته حول ما يصيب العين المؤجرة سواء في ردها ناقصة أو بسبب التلف الذي يصيبها أثناء الاستعمال الغير المألوف أو في حال لم يردها أصلا ففي هذا الأحوال يكون المستأجر مسؤول حسب نص المادة 503 ق م ج،¹ وتكون مسؤولية المستأجر عن التعويض عن الضرر إن لم يثبت أنه ليس السبب في هلاك الشيء بالتعويض للمؤجر بقدر ما أصابه من ضرر ذلك تطبيقا للقواعد العامة، أو يقوم بالتنفيذ العيني إذا كان ممكنا إعادة العين إلى حالتها الأولى،² وفي حال بقاء المستأجر في العين بعد انتهاء مدة الإيجار فللمؤجر طلب الحكم عليه بإخراجه قهرا أو يلجأ إلى قاضي الأمور المستعجلة لطلب إخلاء العين وطردها المستأجر منها.³

¹- تنص المادة 503 " المستأجر مسؤولا عما أصاب العين المؤجرة من هلاك أو تلف، ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه " .

²- السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 611.

³- المرجع نفسه، ص ص 612-613.

المبحث الثاني

إنهاء عقد الإيجار التجاري

إن الحق في الإيجار عنصر من العناصر المعنوية للمحل التجاري، ويتميز بطابع زمني محدد المدة ينتهي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد تطبيقاً لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين، إلا أنه ونظراً لأهمية الإيجار في استقرار المعاملات التجارية فإن المشرع أخرج عقد الإيجار من القواعد العامة فلا يتوقف على الإرادة المطلقة للأطراف في إنجائه، بل يخضع لأحكام عقدية وقانونية؛ التي خولت للمستأجر حق التمسك بتجديد عقد الإيجار عن طريق توجيه طلب التجديد قبل انتهاء المدة المتفق عليها، إلا أن المشرع ولحماية المؤجر من تعسف المستأجر في استعمال حقه في تجديد، أقر مبدأ رفض التجديد وذلك ليس بحرية مطلقة، يجب أن يكون لسبب جدي.

لذا سنتطرق في (المطلب الأول) إلى انقضاء عقد الإيجار التجاري قبل انتهاء المدة وفي (المطلب الثاني) انقضاء عقد الإيجار التجاري بانتهاء المدة.

المطلب الأول

انهاء عقد الإيجار التجاري قبل انتهاء المدة

لقد نظم المشرع في عقد الإيجار التجاري أسباب انتهاء العلاقة التعاقدية ما بين المؤجر والمستأجر ذلك في نظام تحديد العلاقة ما بين المالك والمستأجر وبما أنّ عقود الإيجار تتميز بالطابع الزمني فقد تنتهي بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد أو تنتهي لأسباب أخرى قبل انقضاء المدة.

ومنه سنتطرق إلى انهاء عقد الإيجار لأسباب عارضة عامة في (الفرع الأول) وإلى انهاء عقد الإيجار لأسباب عارضة خاصة في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

انهاء عقد الإيجار التجاري لأسباب عارضة عامة قبل انقضاء المدة

ينتهي عقد الإيجار في بعض الأحيان لأسباب عارضة لا يد لأطرافها وعقود الإيجار كغيرها من العقود ينتهي لأسباب ترجع للقواعد العامة من نقص الأهلية وعيب في الإرادة أو الفسخ في حالة إخلال المتعاقدين بالتزاماته بالإضافة إلى ذلك هناك أسباب عارضة تؤدي إلى انتهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته استناد لنظرية الظروف الطارئة.

أولاً: التقايل (الاتفاق على انتهاء العقد)

في عقد الإيجار قد يتفق الطرفان على انتهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته ولا شك في جواز ذلك لأنهما كما استطاعا باتفاقهما أن يتعهدا بالتزامات يجوز لهما كذلك أن يتحلا من هذا الالتزامات ويكون رضا كل من الطرفين بالتقايل صريحا أو ضمنيا وفي الرضا الضمني ما على المستأجر سوى إخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة ودون تحفظ، وإذا رفع أحدهما دعوى بفسخ الإيجار كان ذلك ايجابا صريحا من جهته لإنهاء الإيجار ويتحتم على المحكمة النطق بالفسخ لأنه مبني على التراضي لا على حكم القضاء، ويترتب على التقايل انتهاء عقد الإيجار فيما يتعلق بالمستقبل دون أثر رجعي، إن كان المستأجر عجل في دفع بدل الإيجار يستردها وإن كان له أجرة مستحقة الوفاء استوفاهما منه المؤجر.¹

ثانياً: الفسخ

يكون فسخ عقد الإيجار لعدم وفاء أحد المتعاقدين بالتزاماته وإذا فسخ عقد الإيجار وهو عقد مستمر لا يزيل ما ترتب عليه من الآثار في الماضي لأن المدة التي انتفع بها المستأجر بالعين المؤجرة قبل الفسخ نقابل 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.

أ_ 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 هذا حسب نص المادتين 194 و195 من ق م ج، كما لا يمكنه تغيير نشاطه التجاري المتفق عليه في العقد وإلى جانب هذه الأسباب كذلك يمكن للمؤجر طلب فسخ العقد إذ لم يقم المستأجر بدفع بدل الإيجار حسب نص المادة 191 ق ت ج.²

¹- السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 748.

²- تنص المادة 191 على " كل اشتراط مدرج في الإيجار ينص على الفسخ بقوة القانون فس حالة عدم دفع بدل الإيجار "

ب_ طلب فسخ العقد من المستأجر: للمستأجر كذلك الحق في طلب فسخ العقد إذا لحقه ضرر بسبب العين المؤجرة ذلك في حالة عدم قيام المؤجرة الترميمات اللازمة عليه وهذا أدى بإضرار من منفعة العين المؤجرة هذا 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 كأن يعلق المستأجر استأجره للمحل على أن لا يشتري محلا آخر وإن اشترى يفسخ الإيجار قبل انقضاء مدته هذا ما نصت عليه المادة 207 ق م ج،¹ وقد لا يتحقق هذا الشرط ويبقى الإيجار ساريا إلى غاية المدة المتفق عليها والشرط الفاسخ لا يكون له أثر رجعي كما هو الأمر بالنسبة لعقد البيع.²

رابعا: اتحاد الذمة

قد ينتهي عقد الإيجار باتحاد الذمة فقد يرث المؤجر المستأجر وقد يرث المستأجر المؤجر فيحل هذا الأخير محل المؤجر هنا ينتهي عقد الإيجار باتحاد الذمة وإذا كان السبب في اتحاد الذمة قد زال أثره بأثر رجعي كما لو اشترى المستأجر العين المؤجرة ثم فسخ العقد هنا يعتبر الإيجار كأنه لم ينتهي وجب على المستأجر دفع بدل الإيجار، وإن زال اتحاد الذمة بدون أثر رجعي كما لو اشترى المستأجر العين ثم باعها فإن هذا لا يؤثر في انتهاء عقد الإيجار باتحاد الذمة،³ وفي حالة شراء المستأجر العين المؤجرة فتنقل ملكية العين بمجرد إبرام عقد الشراء فتجتمع في المستأجر صفتا المؤجر والمستأجر وهذا ما يتضح من نص المادة 1/304 ق م ج التي تنص على " إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد، انقضى هذا الدين بالقدر الذي اتحدت فيه الذمة"، ومنه ينقضي التزام المستأجر برد العين المؤجرة وينقضي التزام المؤجر بتسليم المبيع و هكذا ينتهي عقد الإيجار.

¹ - تنص المادة 207 ق م ج على " يزول الالتزام إذا تحقق الشرط الفاسخ"

² - السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص ص 754 755.

³ - المرجع نفسه، ص 755.

الفرع الثاني

انهاء الإيجار التجاري لأسباب عارضة خاصة قبل انتهاء المدة

عقود الإيجار من العقود الملزمة لجانبين فلا يجوز لأحد الأطراف انهاءها من تلقاء نفسه إلا بمسوغ شرعي يسمح بذلك والأسباب العارضة الخاصة هي تلك الاسباب التي تتعلق بأطراف العقد (المؤجر والمستأجر) ولكنها تؤثر في العقد كونه ينتهي بأحد هذه الأسباب دون حلول آجال نهاية العقد وهي كالآتي:

أولاً: انتقال ملكية العين

غالباً ما يكون المستأجر هو نفسه الذي تنتقل إليه العين المؤجرة كأن يشتريها من المؤجر ففي هذه الحالة ينتهي الإيجار بمجرد وقوع البيع، ذلك لأن المستأجر بشراؤه العين المؤجرة حل محل المؤجر واجتمعت فيه صفتا المستأجر والمؤجر فيبقى الالتزام باتحاد الذمة وينتهي الإيجار وإن كان المستأجر المشتري قد دفع بدل الإيجار مقدماً للمؤجر البائع فله بالرجوع عليه واسترجاع ما دفعه حسب نص المادة 469 مكرر 3 ق م ج.¹

ثانياً: موت المستأجر

إن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا يؤدي إلى انقضاءه فالحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار تنتقل إلى الورثة فعقد الإيجار لا ينعقد لاعتبارات شخصية، فموت المؤجر يبقى العقد قائماً ويلتزم المستأجر اتجاه الورثة ويؤدي بدل الإيجار إليهم، وكقاعدة عامة ينتهي عقد الإيجار بموت المستأجر حسب نص المادة 469 مكرر 2 الفقرة الأولى " لا ينتقل الإيجار إلى الورثة " لكن كاستثناء يمكن لورثة المستأجر البقاء في العين المؤجرة ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك إذا كانوا يعيشون معه منذ ستة أشهر ذلك حسب نص المادة 469 مكرر 2 الفقرة الثانية.

¹ - تنص المادة 469 مكرر 3 ق م ج على " إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة ... نافذاً في حق من انتقلت إليه الملكية "

بما أنّ عقد الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر والمستأجر لكن قد ينتهي بموت هذا الأخير ذلك في حالة إذا ما كان:

بسبب حرفة كان يشغلها: إذا أجر المستأجر مكان مثلا ليكون مكتب محاماة هنا عقد العقد لسبب حرفي ولا يجوز للمؤجر إجبار الورثة البقاء قبل انقضاء المدة ذلك يعوج لعدم كفليتهم لهذه الحرفة، أما إذا كان بين الورثة من له حرفة المورث وأراد استمرار هذه الحرفة يكون ذلك لقد إيجار جديد بينه وبين المؤجر.¹

أو لاعتبارات شخصية: إذا أجر المؤجر للمستأجر العين لاعتباره الشخصي فيجوز له انهاء الإيجار بإعلان لورثة المستأجر ذلك، كما يحق للورثة انهاء الإيجار إن لم تتوفر فيهم المهارة المطلوبة.

أو كان الإيجار عبئ مثقل على الورثة: هنا العقد مرهق بالنسبة للورثة ذلك أنه قد يتجاوز قدراتهم على الاستمرار بالعقد وهم لا طاقة لهم في دفع بدل الإيجار بعد أن انقطع عنهم كسب مورثهم فأجاز له المشرع طلب انهاء العقد هذا ما نصت عليه المادة 469 مكرر 2 ق م ج الفقرة الثانية²، ويكون طلب الفسخ عن طريقتين أن يطلبوا من المؤجر انهاء العقد في ستة أشهر من موت المستأجر وإخلاء الأماكن في المواعيد.

ثالثا: إعسار المستأجر

إذا كان المستأجر معسرا دون أن يشهر اعساره والذي يقابله الإفلاس في القانون التجاري ونظرا لخطورة الأمر أجاز القانون للمؤجر طلب فسخ العقد قبل انقضاء مدته ودون حاجة لتوجيه التنبيه بالإخلاء ذلك لإمكانية عجز المستأجر عن دفع بدل الإيجار أو قد يتأخر عن المواعيد المتفق عليها كما أجاز القانون لهذا الأخير أن يطلب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته ذلك لأنه لا يسمح له التصرف في أمواله وتعود مهامه للوكيل المتصرف القضائي هذا حسب نص المادة

¹ - السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 772.

² - تنص المادة 469 مكرر 2 ق م ج على "... إنهاء عقد الإيجار إذا أصبحت تكاليفه باهضة بالنسبة إلى مواردهم...".

247 ق ت ج، والإعسار هنا يعتبر عذر طارئ ويستوي أن يكون العقد معين المدة أو غير معين المدة.¹

رابعاً: العذر الطارئ

إذا كان عقد الإيجار معين المدة جاز للمتعاقدين أن يطلب فسخ عقد الإيجار قبل انقضاء المدة إذا وجدت ظروف خطيرة غير متوقعة تجعل تنفيذ العقد مرهقا، فإذا كان المؤجر هو الذي طلب فسخ العقد فلا يغادر المستأجر الأماكن حتى يستوفي التعويض عن الضرر الذي يلحقه وإن طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الواقع توقعها وأصبح تنفيذ العقد مرهقا للمدين بحيث يهدده بخسارة جاز للقاضي تبعا للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، كذلك لم يجز للطرف المرهق أن يتحلل من العقد دون أن يتحمل نصيبه من الخسارة إذ وجب على الطرف الآخر أن يراعي المواعيد القانونية للتنبيه بالإخلاء والتعويض للطرف الآخر تعويض عادل، ولقيام العذر الطارئ يجب توفر مجموعة من الشروط وهي:

- أن يكون العقد محدد المدة.
- أن يجد بعد إبرام عقد الإيجار ظروف خطيرة ولا يشترط أن تكون هذه الظروف الخطيرة عامة بل يصح أن تكون خاصة بأحد المتعاقدين.
- أن تكون هذه الظروف الخطيرة غير متوقعة.
- أن تجعل هذه الظروف الخطيرة تنفيذ العقد مرهقا.²

¹- السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 855.

²- المرجع نفسه، ص 859.

المطلب الثاني

انتهاء عقد الإيجار التجاري بانتهاء المدة

يجوز للمؤجر أن يرفض تجديد علاقة الإيجار التي تربطه بالمستأجر عند انتهاء مدة العقد وممارسة هذا الحق نابعة من الملكية العقارية ذاتها التي تخول لصاحبها حق التمتع بما له في حدود القوانين والأنظمة¹، إلا أن المشرع أعطى بموجب الأمر 59/75 مركز ممتاز وذلك بحمايته عن طريق الحق في التجديد والحق في التعويض الاستحقاقى²، فالحق في رفض التجديد مخول للمؤجر فلا يمكن إلزامه بالتخلي عليه على أن يكون ملزم بتقديم التعويض للمستأجر.

لذا سننظر إلى رفض تجديد عقد الإيجار مقابل التعويض الاستحقاقى في (الفرع الأول)، وإلى رفض التجديد بدون مقابل التعويض الاستحقاقى (الفرع الثاني).

الفرع الأول

رفض تجديد عقد الإيجار التجاري مقابل التعويض الاستحقاقى

الأصل أن إيجار المحلات التجارية لا ينتهي إلا بتبنيه بالإخلاء، ونفس الشيء المعمول به في القانون المدني لإنهاء إيجار الأماكن السكنية وفقا لنص المادتين 474 و475 ق م ج، لذلك فالمؤجر ملزم بالإجراءات المنصوص عليها في القانون المدني عامة والقانون التجاري خاصة .

¹ - حمدي باشا عمر، القضاء التجاري، دار هومة لطباعة والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 9.

² - المجلة القضائية، جامعة وهران، المرجع السابق، ص 9.

أولاً: إجراءات رفض التجديد مقابل التعويض الإستمقائي وطرق تقدير مقابل التعويض الإستمقائي

أ _ إجراءات رفض التجديد مقابل التعويض الإستمقائي

- توجيه تنبيه بالإخلاء: وهو إجراء قانوني وجوبي فوفقاً لنص المادة 173 ق ت أنه لا ينتهي عقد إيجار المحلات الخاصة إلا بإصدار توجيه بإخلاء، والمشرع الجزائري لم يشترط شكلاً معيناً في التنبيه، ويمكن أن يكون عن طريق عقد غير قضائي¹.

- رفع دعوى قضائية:

تنص المادة 194 ق ت ج على أن " في حالة عدم اتفاق الطرفين عند انتهاء مهلة ثلاثة أشهر من تاريخ التبليغ ومهما كان مبلغ الإيجار ترفع كل النزاعات المتعلقة بتطبيق"، إلى جانب نص المادة 197 ق ت ج تنص على " إذا رفض المؤجر تجديد الإيجار ورغب المستأجر منازعته بسبب الرفض أو طلب سدد تعويض الإخلاء فإنه يجب على هذا الأخير أن يرفع دعوى على المؤجر أمام المحكمة المختصة"²

من نص المادتين 194 و197 ق ت ج يتضح أن الإجراء الذي يلي توجيه تنبيه بالإخلاء في حالة عدم اتفاق الطرفين هو رفع دعوى قضائية أمام المحكمة، لكن شرط أن يكون مضت ثلاثة أشهر من تاريخ التبليغ، كما أن للمستأجر حق مقاضاة المؤجر إذا رفض طلب التجديد الموجه منه ب: تقدير التعويض الإستمقائي:

كرس المشرع مبدأ حق المستأجر بالتمسك بتجديد عقد الإيجار في ظل القانون 59/75 وفي حالة الرفض يجوز له أن يطالب التعويض الإستمقائي، ومنح بمقابل ذلك حق المؤجر في رفض

¹ - جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص 77.

² - تنص المادة 197 على " إذا رفض المؤجر تجديد الإيجار ورغب المستأجر منازعته بسبب الرفض أو طلب سدد تعويض الإخلاء فإنه يجب على هذا الأخير أن يرفع دعوى على المؤجر أمام المحكمة المختصة."

لطلب التجديد، لكن حماية للملكية التجارية فرض على المؤجر تعويض استحقاق، المنصوص عليه في القانون التجاري وهي محددة كما يلي:

- الحالات التي تستوجب التعويض الإستحقاقى برفض التجديد :

تنص المادة 176 ق ت ج على أنه " يجوز للمؤجر أن يرفض تجديد الإيجار غير أنه ينبغي عليه فيما عاد الاستثناءات المنصوص في المادة 178 وما يليها أن يسدد للمستأجر المخلي تعويض"¹.

- رفض تجديد الإيجار دون سبب شرعي فالرفض غير مسبب يؤدي إلى التزام المؤجر بدفع تعويض استحقاق ويقع عليه إثبات السبب الجدي للرفض ، وهذا ما أشارت إليه المادة 177 ق ت ج .

- ممارسة حق استرداد في حالات أخرى كالحالة التي جاءت به نص المادة 178 لإعادة بناء أو بناء العمارة .

- الحالة المنصوص عليها في المادة 182 ق ت ج لاسترجاع الجزئي للمحلات ليسكن بها أو ليسكن بها فروعها.

- الحالة المنصوص عليها في المادة 181 ق ت ج لارتفاع العمارة، ويستلزم ذلك طرد المستأجر مؤقتا ويدفع التعويض له.

ثانيا: رفض التجديد بالفسخ وأثار التجديد مقابل التعويض الإستحقاقى

يمكن إنهاء عقد الإيجار قبل إنهاء المدة المتفق عليها، إلا أن القانون التجاري لم ينص على فسخ عقد الإيجار بل ترك تنظيمها للقواعد العامة للقانون المدني الذي أشارت إلى الفسخ من خلال

¹- تنص المادة 176 على " يجوز للمؤجر أن يرفض تجديد الإيجار غير أنه ينبغي عليه فيما عاد الاستثناءات المنصوص في المادة 178 وما يليها أن يسدد للمستأجر المخلي تعويض"

المادة 119 ق م ج " في العقود الملزمة لجانبين إذا لم يقر المتعاقدان بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذاره، المدين أن ينفذ العقد أو فسخه".

أ: رفض التجديد بالفسخ

الفسخ طريقة من طرق إنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء المدة المتفق عليها في العقد، ويكون ذلك بطلب من المستأجر أو بطلب من المؤجر .

- **فسخ العقد بطلب من المستأجر:** للمستأجر أن يطلب بفسخ العقد إذا كان الضرر الذي لحقه جسيماً، وذلك بعد المطالبة من المؤجر بالتنفيذ العيني للعقد، كأن يقوم المالك المؤجر بإصلاحات أو ترميمات في العين المؤجرة أي في المحل التجاري؛ وهذه ما أشارت إليه نص المادة 480 ق م ج التي تنص على "عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة وبعد اعذاره.....".

كما أن المادة 477 ق م ج تشير إلى أن الإنقاص من الانتفاع من العين المؤجرة يحق للمستأجر المطالبة بفسخ العقد على أساس ذلك.

- **أن يطلب المؤجر بفسخ العقد:** يجوز للمؤجر طلب فسخ العقد نتيجة لإخلال المستأجر للالتزامات التعاقدية، فلا يجوز للمستأجر طبقاً لأحكام نص المادة 194 و195 ق م ج أن يحدث أي تغيير في العين المؤجرة دون موافقة المؤجر؛ كذلك لا يمكن له تغيير نشاط التجاري إلا بعلمه إلى جانب هذه الأسباب نجد أن للمؤجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار إذا لم يقر المستأجر بدفع بدل الإيجار المتفق عليه وهذا ما أقرت به نص المادة 191 ق م ج¹.

ب : آثار رفض تجديد عقد الإيجار التجاري

بعد انتهاء الدعوى القضائية الرامية إلى رفض تجديد عقد الإيجار مقابل تعويض استحقاقه يلتزم المستأجر بإخلاء المحل التجاري، والمؤجر يلتزم بدفع التعويض؛ ومع ذلك تنتج مجموعة من الآثار بينهما بعد الفصل في الدعوى.

¹- تنص المادة 191 على " كل اشتراط مدرج في الإيجار ينص على الفسخ بقوة القانون في حالة عدم دفع بدل الإيجار في الاستحقاقات المتفق عليها.....".

- بالنسبة للمؤجر

يحق للمؤجر مالك الأمكنة المؤجرة العدول عن رفض تجديد عقد الإيجار؛ عند خسارته للمنازعة القضائية بشرط أن يبلغ المستأجر مالك المحل التجاري المحكوم لصالحه برغبته في تجديد الإيجار من جديد، خلال مدة زمنية حددها القانون ب 15 يوم¹، وهذا ما نصت عليه المادة 197 ق ت ج، فمن خلال نص المادة يتضح أن المشرع لحماية المستأجر من تلاعب المؤجر فإنه اشترط في العدول أن لا يكون المستأجر ترك المحل، أو استأجر في عمارة أخرى، فقبول التجديد نهائي والزامي ليس له العدول عنه .

_ بالنسبة للمستأجر

له حق البقاء في المحل التجاري، فإن لم يثقل التعويض الاستحقاقى ضمانا له للحق في التعويض قبل الخروج من المحل.

غير أنه لا يجوز للمستأجر البقاء في الأماكن بعد سداد التعويض، طبقا لأحكام نص المادة 187/2 ق ت ج، وفي حالة الإخلاء تسلم الأماكن للمؤجر في أول يوم اعتبار من تاريخ تسديد التعويض الاستحقاقى للمؤجر أو للحارس القضائي، وفي حالة عدم رد المفاتيح خلال التاريخ المحدد ينقص الحارس القضائي (1) بالمائة من قيمة التعويض لكل يوم تأخير وهذا ما أشارت إليه نص المادة 187 ق ت ج.²

الفرع الثاني**إنهاء عقد الإيجار التجاري بدون مقابل التعويض الإستحقاقى**

إن المشرع الجزائري بصدور القانون التجاري سنة 1975 منح حماية خاصة للتاجر المستأجر على محله التجاري لاستقراره في المحل المؤجر، فالتزام المستأجر بإخلاء العين المؤجرة في المدة المتفق عليها قد يلحق به ضرر، فتحديد المدة مطلقا يؤدي إلى عدم استقرار النشاط

¹- مقدم مبروك، المرجع السابق، ص 56.

²- جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص 159.

التجاري أو الصناعي، ذلك كون المعاملات التجارية تعتمد على عنصر اعتياد العملاء على المحل التجاري، فانتهاء المدة ورفض المؤجر تجديد عقد الإيجار والمطالبة باسترجاع المحل التجاري من بين حقوقه، إلا أن المشرع ألزمه بدفع تعويض للضرر الذي يلحق المستأجر وذلك في حدود، فحق المستأجر بالتمسك في تجديد عقد الإيجار أو المطالبة بالتعويض للإخلاء ليس مطلق بعد تعديل الأمر 59/75 بالقانون 02/05 في المادة 187 مكرر، فأحكام نص المادة منحت للمؤجر حق في رفض التجديد واسترجاع المحل دون دفع التعويض الإستحقاقى، ذلك بعد توفر مجموعة من الشروط والأسباب التي تلزم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة.

نتطرق للحالات التي يلتزم فيها المستأجر بإخلاء العين المؤجرة دون تلقي التعويض الإستحقاقى (أولاً)، وإجراءات رفض التجديد دون دفع تعويض استحقاق (ثانياً).

أولاً: حالات رفض التجديد دون تعويض

إن صاحب الحق في الإيجار هو المستأجر الذي يحق له التمسك بالتجديد عن طريق توجيه طلب التجديد في اجل ستة أشهر (6) قبل انتهاء عقد الإيجار، فالمؤجر يمكن أن يوافق على تجديد العقد صراحة أو ضمناً كما له أن يرفض التجديد بتوجيه تنبيه بالإخلاء، ورفض التجديد دون تعويض استحقاق على أساس الحالات المنصوص عليها في المادة 177 ق ت ج، وهي كما يلي:

أ_ إذا وجود سبب خطير ومشروع في جانب المستأجر

المشرع في هذه الحالة لم يبين مفهوم السبب الخطير والمشروع بل ترك السلطة التقديرية للقاضي المعروض عليه النزاع، فتقدير خطورة السبب هي مسألة واقعية وليست قانونية.¹

فإذا قام المستأجر بممارسة نشاط غير مشروع في العين المؤجرة كبيع المخدرات فهو نشاط تجاري إلا أنه مخالف للأصل وهذا ما أشارت إليه المادة 491 ق م ج التي تنص على أن "

¹ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 79.

المستأجر ملزم باستعمال العين المؤجرة حسب ما وقع عليه الاتفاق، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له ¹.

من نص المادة يتضح أنه لا يحق للمستأجر تغيير النشاط التجاري المتفق عليه في العقد فكل تغيير في النشاط دون علم أو موافقة المؤجر يؤدي إلى إنهاء عقد الإيجار ورفض التجديد دون دفع التعويض الاستحقاقى.

كما يمكن أن يكون السبب اعتداء المستأجر على المؤجر سواء بالسب أو الضرب، فهي جريمة ولا يتطلب من المؤجر اعدار المستأجر مسبقاً²، فطبقاً لأحكام نص المادة 177/2 ق ت ج التي تنص على أن " إذا برهن عن سبب خطير و مشروع تجاه المستأجر المحلي المحل" إلى جانب ذلك حالة تغيير في العقار دون طلب موافقة المؤجر وينتج عن ذلك إنقاص من منفعة العين المؤجرة ، وهذا ما أشارت إليه نص المادة 492 ق م ج التي تنص على أن " ليس للمستأجر أن يحدث أي تغيير دون إذن من المؤجر ولهذا الأخير أن يبرهن على ذلك " ³.

ب_ حالة توقف المستأجر عن استغلال المحل التجاري دون سبب جدي و مشروع

يحق للمؤجر أن يرفض تجديد عقد الإيجار دون دفع تعويض للمستأجر إذا توقف هذا الأخير دون سبب جدي عن استغلال المحل التجاري⁴، فتوقف المستأجر عن استغلال المحل التجاري يضر بالمتجر ذاته، لكون القيمة التجارية للمتجر تكمن في جلب أكبر عدد من الزبائن لهذا فبمجرد التوقف عن استغلال المحل التجاري دون سبب جدي يؤدي إلى رفض التجديد دون تعويض و هذا ما أشارت إليه نص المادة 177/2 ق ت ج إلا أنه يمكن للمستأجر تبرير الغلق لأسباب اقتصادية لحقت بالمستأجر أو لأسباب صحية، لا يمكن له مزاوله النشاط التجاري .

²- تنص المادة 491 على " المستأجر ملزم باستعمال العين المؤجرة حسب ما وقع عليه الاتفاق، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له".

²- جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص 80.

³- تنص المادة 492 على " ليس للمستأجر أن يحدث أي تغيير دون إذن من المؤجر...".

⁴- جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص 81.

ج_ حالة الرفض نتيجة وضعية المبنى

من نص المادة 3/177 ق ت ج يتضح أنه لممارسة المؤجر حق استرجاع دون تعويض على أساس خطورة المبنى يجب أن يتوفر على شرطين أساسيين:

- ضرورة الهدم الكلي أو الجزئي للبنية: هذا ما أقرت به الغرفة التجارية " متى كان من المقرر قانونا أنه يجوز للمستأجر أن يرفض تجديد عقد الإيجار إذا أثبت وجوب هدم العمارة أو جزء منها وفي هذه الحالة لا يشترط القانون فالتنبيه بالإخلاء صحيحا دونه".¹

- عدم توفر البنية على شروط صحية: ولذلك يستحيل شغلها دون خطر فالمؤجر ليس مقيد بطريقة معينة لإثبات الخطر فعليه أن يقدم للمحكمة ما يثبت حالة العقار المادية كمحضر التقنية صادر عن الجهة المختصة لمعاينة مثل هذه الأوضاع، فطبقا لأحكام نص المادة 43 ق إ م إ في مجال اختصاص معاينة صحة العقار.²

- رفض التجديد للجزء الخاص بالمحلات السكنية:

نصت عليه المادة 182 ق ت ج إذا كان عقد الإيجار المبرم لاستعمال المزدوج أي لاستعمال جزء منها للنشاط التجاري والجزء الآخر للسكن فالمستأجر وفقا لنص المادة أعلاه يحق له أن يمارس حق استرجاع المحل التجاري على الجزء الخاص بالمحل أو المحلات الملحقة دون أن يكون ملزم بأداء تعويض وذلك وفقا لشروط يلتزم بها المؤجر، فاستعمال المحل الملحق من طرف المستأجر للغرض السكني وفي حالة تعدد الشقق فإن طبيعة المحل هو الذي يشير إلى مدى استحقاق المؤجر للعين المؤجرة فالحق ينصب على الشقق المستعملة للغرض السكني فقط.³

¹- قرار الغرفة البحرية والتجارية، للمحكمة العليا، رقم 44453، مؤرخ في 1985/04/06، م ق، عدد ، 1985 ص 120.

¹- أمر رقم 09/08، المؤرخ في 2008/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بريتي للنشر، الجزائر. 2014.

³- حزيط محمد، المرجع السابق، ص 104.

د- قيام المستأجر بالمخالفات العقدية

بما أن عقد الإيجار هو عقد ملزم لجانبين فإن من بين الالتزامات المقررة على المستأجر تسديد بدل الإيجار ففي حالة عدم تنفيذ المستأجر للالتزامات العقدية المتفق عليها في العقد يؤدي إلى رفض التجديد دون تعويض استحقاق ومنها:

_ عدم تسديد بدل الإيجار

بما أن عقد الإيجار هو عقد ملزم لجانبين ومن بين الالتزامات الملقاة على عاتق المستأجر تسديد بدل الإيجار، ففي حالة إخلال المستأجر بالزام دفع بدل الإيجار المتفق عليه في العقد، فإن المشرع في أحكام القانون المدني المادة 498 ق م ج التي تنص على " يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها...". ففي حالة تعسف المستأجر في تسديد بدل الإيجار يخول الحق للمؤجر برفض التجديد دون دفع تعويض استحقاق؛ إلا أن المشرع يلزم المؤجر بتوجيه إنذار للمستأجر قبل فسخ العقد وذلك بعقد غير قضائي حتى يتمكن من اخلاء الأماكن المؤجرة.¹

_ الإيجار من الباطن الغير المرخص

المستأجر لا يتمتع في العين المؤجرة بحق التنازل إلا بإذن من المؤجر وهذا ما أشارت إليه نص المادة 188 ق ت ج، فتنازل المستأجر عن حقه في الإيجار متوقف على موافقة المؤجر وهذا ما نصت عليه المادة 505 ق م ج.²

والإيجار من الباطن هو عقد إيجار مرخص للمستأجر للتنازل في حقه أو جزء من حقه للمستأجر فرعي، حيث يكون الإخطار بعقد غير قضائي والمؤجر ملتزم بالرد خلال 15 يوم؛ وفي

¹ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 96.

² - تنص المادة 505 على " لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو يجري إيجاراً من الباطن دون موافقة المؤجر كتابياً ما لم يوجد نص قانوني يقضي خلاف ذلك".

حالة الرفض ومع ذلك قام بتأجيله فإنه من حق المؤجر أن يرفض التجديد دون دفع تعويض استحقاقه.¹

ثانيا: إجراءات رفض التجديد دون تعويض

يحق للمؤجر رفض تجديد عقد الإيجار دون عوض إذا أثبت الحالات والأسباب المنصوص عليها في المادة 177 ق ت ج، إلا أن حرিতে في رفض التجديد ليست مطلقة وإن كان بسبب فهو مقيد فليس له أن يرفض التجديد قبل القيام بالإجراءات القانونية المنصوص عليها في الأحكام العامة للقانون المدني والخاصة المنصوص عليها في القانون التجاري، ويكون ذلك حسب الأسباب الدافعة للرفض.

أ_ إجراءات رفض التجديد دون عوض لقيام المستأجر بأعمال خطيرة

نصت المادة 177/2 ق ت ج على أن " إذا برهن على سبب خطير ومشروع تجاه المستأجر المخل للمحل... " من نص المادة يتضح أنه كل إخلال بعدم تنفيذ التزام أو التزامات تعاقدية بمثابة مخالفة مقترفة من المستأجر فالمؤجر ملزم بإثباتها وإتباع إجراءات المنصوص عليها في أحكام نص المادة أعلاه التي تنص على أنه لا يجوز الادعاء بالمخالفة المقترفة من طرف المستأجر نظرا لأحكام المادة 172 إلا إذا تواصل لارتكابها أو تجديدها لأكثر من شهر بعد إنذار المؤجر بتوقفها.²

من خلال نص المادة بين المشرع الإجراءات التي يجب على المؤجر إتباعها قبل رفع الدعوى وهو ملزم بها وإلا كان رفض التجديد باطلا، فالمؤجر ملزم بإنذار المستأجر وذلك بأمره بالتوقف عن ارتكاب الجريمة والعدول عنها سواء حالة شتمه أو بيع ما لم يكن متفق عليه في العقد؛ ويكون بموجب عقد غير قضائي مع بيان السبب المستند إليه وذكر مضمون نص المادة 177 ق ت ج، وإن لم يتوقف المستأجر عن ذلك في مهلة 30 يوم يقوم المؤجر بعدها برفع

¹ - السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 622.

² - تنص المادة 177/2 على " إذا برهن على سبب خطير ومشروع تجاه المستأجر المخل للمحل... "

الدعوى، وفي حالة ما إذا رفض الإخلاء بعد ثلاثة أشهر من تاريخ التبليغ بالإخلاء يلتزم برفض التجديد.

ب_ إجراءات رفض التجديد دون عوض نتيجة وضعية المبنى تميز بين حالتين

- حالة ما إذا كانت العمارة التي يوجد بها المحل التجاري في وضعية غير قابلة للشغل والاستغلال أو لسبب المنفعة العامة، ويؤكد ذلك عن طريق قرار صادر من الجهة المختصة. ويلتزم المؤجر بإعادة البناء وفقاً لنص المادة 173 ق ت ج، حيث يقوم بأول إجراء وهو توجيه التنبيه بالإخلاء مرفقاً بالقرار الأمر بهدم البناء حتى يسبب له رفض التجديد، وهذه ما انتهجته المحكمة العليا في قرار صادر في 5 مارس 1989¹، إن المؤجر في حالة ما أعاد بناء العمارة وأراد استئجار المحلات التجارية المبنية فالأولوية للمستأجر السابق؛ وذلك عن طريق عقد إيجار جديد.

- حالة ما إذا كان رفض التجديد للسكن فيجوز للمؤجر توجيه تنبيه بالإخلاء ليسكن فيها أو أحد فروعها؛ إذا كان بأمس الحاجة إلى المحل وشرط أن يكون قد مضت ستة سنوات على تأجيرها وأن يوجه تنبيه بالإخلاء في ستة أشهر قبل انتهاء المدة المتفق عليها

ج_ رفض التجديد لقيام المستأجر بعدم تنفيذ التزام دفع بدل الإيجار

إن المشرع اعتبر كل شرط مدرج في عقد الإيجار ملزماً على أطرافه، ومن بين الالتزامات تسديد بدل الإيجار الذي يقع على عاتق المستأجر، وفي حالة ما إذا لم يدفع هذا الأخير بدل الإيجار في أوقاتها ووفق للشروط المتفق عليها، يحق للمؤجر بعدها طلب فسخ العقد ورفض تجديده؛ دون أن يكون ملزم بدفع تعويض استحقاق، إلا أن المؤجر يلتزم بمجموعة من الإجراءات يجب أن يقوم بمعاينة تثبت بواسطة عقد غير قضائي عدم تسديد بدل الإيجار، ثم يقوم بإعداره في أجل شهر من تاريخ تبليغ الإعدار وبعدها يوجه تنبيه بالإخلاء.²

¹ - جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص 129.

² - المرجع نفسه، ص 130.

خلاصة الفصل الثاني

نستخلص أن المشرع الجزائري نظم علاقة أطراف عقد الإيجار والاثار المترتبة عنه في القانون المدني، حيث أُلزم كلا الطرفين بتنفيذ الالتزامات الخاصة بالعين المؤجرة حتى يتمكننا بالانتفاع بها على الوجه المخصصة له.

وللتأكيد على ضرورة الالتزامات ولتقاضي كثرة النزاعات الناشئة على عدم تنفيذها، وضع المشرع إلى جانب الأحكام جزاءات تخلف أحد الأطراف على عدم تنفيذ التزاماته، فالمؤجر المخل بالتزاماته يدفع تعويض عن ذلك كما يحق للمستأجر طلب فسخ العقد مع التعويض، أما إذا كان المستأجر هو الذي أخل بالتزاماته فيحق للمؤجر إجباره على مغادرة العين المؤجرة سواء كان ذلك قبل أو بعد انتهاء المدة المتفق عليها في العقد، إلى جانب ذلك لا يدفع له تعويض.

أما ما يتعلق بنهاية عقد الإيجار التجاري فإنه يخضع لنفس أحكام نهاية العقود الأخرى، إلا أن المشرع عدّل بعض الأحكام نظرا للطبيعة الخاصة التي تتميز بها المعاملات التجارية، فانتهاء المدة لا ينهي آثار العقد مباشرة فيحق للمستأجر البقاء في العين المؤجرة بطلب تجديد الذي منحه القانون كحق من حقوق المستأجر.

منه فنهاية العقود التجارية يكون إما لانتهاء المدة المحددة في البند، أو عن طريق الفسخ أي قبل انتهاء المدة.

خاتمة

من خلال عرضنا لموضوع الإيجارات التجارية توصلنا إلى أن المشرع الجزائري أدرج عنصر الحق في الإيجار ضمن العناصر المعنوية وخاصة ما يتعلق منها بإيجار المحلات التجارية، من ذلك استنتجنا أنّ هناك فرق بين أحكام وقواعد الإيجارات المنصوص عليها في ظل الأمر 59/75 والقواعد المنصوص عليها في القانون 02/05 المتضمن القانون التجاري.

- عقود الإيجارات التجارية المبرمة قبل التعديل في ظل الأمر 59/75 جُلها قواعد أمر لا يجوز للأطراف الاتفاق على مخالفتها.

- أما عقود الإيجارات المبرمة بعد التعديل أي في ظل القانون التجاري 02/05 فالمشرع من خلال الأحكام التي جاء بها القانون منح حرية أكثر للأطراف للتصرف في العقد خاصة بالنسبة للمؤجر.

- كما أن عقد الإيجار المبرم في ظل الأمر 59/75 من العقود الرضائية يكفي لإبرامه تبادل الإيجاب والقبول بين المؤجر والمستأجر برضا سليم ومحل وسبب مشروعين حتى يرتب العقد آثاره، فالمشرع لم يشترط الرسمية في العقد فبإمكان الأطراف إبرام العقد في ورقة رسمية أو عرفية شفهيًا أو كتابيًا وهذا ما أشارت إليه نص المادة 30 ق ت ج، أما الإيجارات المبرمة بعد التعديل تشترط تحرير العقود في قالب رسمي تحت طائلة البطلان.

- الإيجارات التجارية عقود ذات طابع زمني أي أنها محددة المدة، إذ أن العقود المبرمة قبل التعديل انتهاء العقد يكون عن طريق توجيه التنبيه بالإخلاء فلا ينتهي العقد إلا بإجراء التوجيه بالإخلاء، أما بعد التعديل فالعقد ينتهي بانتهاء المدة المحددة في العقد دون توجيه التنبيه بالإخلاء.

- منح المشرع في ظل الأمر 59/75 حصانة لمستأجر العقار لاستغلاله في النشاط التجاري إذ 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 بعد التاريخ اللاحق للتعديل إذ يخضع العقد لإرادة الأطراف وحرية اتفقاتهم ويتضح ذلك من خلال الطبيعة القانونية لنص المادة 187 مكرر.

- أما في ظل القانون 02/05 أعطى حصانة أكبر للمؤجر (مالك العقار) خاصة بعد اشتراط الشكلية، وإعفاءه من دفع التعويض الإستحقاقي وإجراء توجيه التتبيه بالإخلاء، وذلك وفقا لتوفر مجموعة من الشروط والأسباب التي كانت دافع قانوني لرفض التجديد.

وفي الأخير نتوصل إلى أن القانون 02/05 المعدل والمتمم للأمر 59/75 المتضمن القانون التجاري جاء ليرسخ مبدئين وهما مبدأ الثقة وسرعة في المعاملات التجارية، إلا المشرع غفل عن بعض الأساسيات ويمكن الإشارة إلى بعضها كما يلي:

- كان على المشرع أن يحدد بصفة دقيقة المقياس الذي يجب اتباعه لتقدير قيمة التعويض الإستحقاقي التي تنصب على قيمة المحل التجاري، حيث أنه خول للقاضي السلطة التقديرية في تقدير التعويض الإستحقاقي، فكان عليه أن يحدد قيمة التعويض بصفة دقيقة وواضحة وينص صريح.

- وكان على المشرع أن يبيّن الاختلاف الموجود بين المحلات التجارية من حيث المكان المستأجر فيه ونوع العمل التجاري الممارس في المحل التجاري.

- كما أنّ المشرع لم ينظم مكان التسليم وحده ومكان الرد وحده، مادام أن مكان التسليم يقع على عاتق المؤجر وهذا ما أشارت إليه المادة 487 ق م ج ولكن يستوجب الرجوع إلى أحكام التسليم في عقد البيع، ومكان الرد يقع على عاتق المستأجر لذا كان عليه أن ينظمها في نص صريح منفرد بدلا من تقييد أحكام مختلفة في مادة واحدة.

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

1- الكتب

- 1) أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، ج4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1982.
- 2) آدم وهيب نداوي، شرح القانون المدني، (العقود المسماة)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، د ب ن، 1999.
- 3) إبراهيم عنتر فتحي الحياي، تصرف المستأجر بحقوقه الناشئة عن عقد الإيجار، (دراسة مقارنة)، دار الحماد للنشر والتوزيع، الأردن، 2012.
- 4) السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، (الإيجار والعارية)، ج6 ط3 منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 5) السيد عيد نايل، عقد الإيجار، (في القانون المدني وقوانين ايجار الأماكن وفقاً آخر التعديلات التشريعية)، دار النهضة العربية، مصر، 2000.
- 6) الشادلي نور الدين، القانون التجاري، (الأعمال التجارية- التاجر- النحل التجاري)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 7) العبيدي علي هادي، العقود المسماة، (البيع والإيجار)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن 2012.
- 8) العبودي عباس، شرح أحكام العقود المسماة، (البيع والإيجار)، دار الثقافة والنشر، الأردن 2011.
- 9) بومخيلة سميرة، الإيجار التجاري، (في ظل القانون القديم والتعديلات الجديدة)، دار الكتب العلمية، الجزائر، 2008.
- 10) تناغو سمير عبد السيد، عقد الإيجار، منشأة المعارض، مصر، 1998.

- (11) جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر، 2001.
- (12) حزيط محمد، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، دار هومة، الجزائر، 2008.
- (13) حمدي باشا عمر، القضاء التجاري، دار هومة، الجزائر، 2003.
- (14) رمضان أبو السعود، العقود المسماة، (عقد الإيجار)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1999.
- (15) زراوي صالح فرحة، الكامل في القانون التجاري الجزائري، (المحل التجاري والحقوق الفكرية)، نشر و توزيع ابن خلدون، 2001.
- (16) عمورة عمار، العقود والمحل التجاري في القانون التجاري، دار الخلدونية، الجزائر، د س ن.
- (17) عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2000.
- (18) فضيل نادية، النظام القانوني للمحل التجاري، (المحل التجاري والعمليات الواردة عليه) ج 1 و 2 دار هومة، الجزائر، 2014.
- (19) مقدم مبروك، المحل التجاري، ط2، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- (20) محمد أنور حمادة، التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري، (البيع-الرهن-التأجير) دار الفكر الجامعي، مصر، 2001.
- (21) مرقس سليمان، عقد الإيجار، ط3، دار النشر للجامعات، مصر، 1954.
- (22) شريقي نسرين، الأعمال التجارية، (التاجر- المحل التجاري)، دار بلقيس للنشر، الجزائر 2013.

2- الرسائل والمذكرات الجامعي

- حساين سامية، رفض تجديد إيجار المحلات التجارية في القانون التجاري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2003.

3- النصوص القانونية

أ- النصوص التشريعية

(1) الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 الصادرة في 1975/09/30، المعدل والمتمم.

(2) الأمر رقم 59/75، المؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 101 الصادرة في 1975/12/19، المعدل والمتمم.

(3) قانون 02/05، المؤرخ في 2005/02/06، المعدل والمتمم للأمر رقم 59/75 يتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 11، الصادرة في 2005/02/9.

(4) الأمر رقم 09/08، المؤرخ في 2008/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية برتي للنشر، الجزائر، 2014.

ب- النصوص التنظيمية

- المرسوم التنفيذي رقم 41197 المؤرخ في 1997/01/18، المتعلق في شروط القيد في السجل التجاري، ج ر عدد 05، الصادرة في 1997/01/19، المعدل والمتمم.

4) الاجتهادات القضائية

(1) قرار الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا، رقم 44453، مؤرخ في 1985/04/06، عدد 2 .1985.

(2) قرار الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا، رقم 41449، مؤرخ في 15/02/1987، م ق 1992.

(3) قرار الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا، رقم 95649، مؤرخ في 16/02/1992، م ق عدد خاص، 1992.

(4) قرار الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا، رقم 670851، المؤرخ في 16/12/1997، عدد 1، 1997.

(5) قرار الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا، رقم 774812، المؤرخ في 13/07/1999، عدد 1، 2000.

5- المجالات

- المجلة القضائية، المحكمة العليا، ديوان الوطني لأشغال التربية، عدد 1، 2000.

- المجلة القضائية، جامعة وهران، (القطب الجامعي-بالقايد-مخبر)، القانون الاجتماعي، عدد 4 الجزائر، 2013.

ثانيا: باللغة الفرنسية

الكتب

-Jean Derruppe, locations et loyers, (beaux d'habitions, beaux professionnels, beaux commerciaux) , 6^{eme} Edition, Dallaz, France, 1998.

الفهرس

مقدمة.....ص2

الفصل الأول: الأحكام العامة للإيجارات التجارية.....ص3

المبحث الأول: مفهوم الإيجارات التجارية.....ص8

المطلب الأول: تعريف الإيجارات التجارية وخصائصها.....ص9

الفرع الأول: تعريف الإيجارات التجارية.....ص9

أولاً: الإيجار الأصلي.....ص10

أ: العقد المكتوب.....ص10

ب:العقد الشفهي.....ص11

ثانياً: الإيجار من الباطن.....ص12

الفرع الثاني: خصائص الإيجارات التجارية.....ص13

أولاً: عقد الإيجار عقد رضائي.....ص13

ثانياً: عقد الإيجار عقد ملزم لجانبين.....ص14

ثالثاً: عقد الإيجار عقد معاوضة.....ص14

رابعاً: عقد الإيجار عقد شكلي.....ص14

خامساً: عقد الإيجار من العقود المستمرة.....ص15

سادساً: عقد الإيجار يرد على منفعة الشيء دون ملكيته.....ص16

المطلب الثاني: شروط الإيجارات التجارية.....ص18

الفرع الأول: وجود عقار.....	ص18
أولاً: إيجار المحلات أو العمارات الملحقة بالعقار.....	ص18
ثانياً: إيجار الأراضي العارية.....	ص18
الفرع الثاني: أن يكون من أجل ممارسة نشاط تجاري.....	ص19
الفرع الثالث: ضرورة وجود عقد أيجار يربط بين الطرفين.....	ص20
المبحث الثاني: أركان الإيجارات التجارية وتجديدها.....	ص21
المطلب الأول: أركان الإيجارات التجارية.....	ص22
الفرع الأول: الأركان العامة للإيجارات التجارية.....	ص22
أولاً: التراضي في عقد الإيجار.....	ص23
أ: شروط الإنعقاد.....	ص23
ب: شروط الصحة.....	ص24
ثانياً: المحل في عقد الإيجار.....	ص25
أ: الشيء المؤجر.....	ص25
ب: سعر بدل الإيجار.....	ص25
ج: مدة الإيجار.....	ص25
ثالثاً: السبب في عقد الإيجار.....	ص26
الفرع الثاني: الأركان الخاصة للإيجارات التجارية.....	ص27
أولاً: الإيجارات الواردة على العقارات.....	ص27

ثانيا: الإيجارات الواردة على المحلات.....	ص27
أ: المحل الرئيسي في عقد الإيجار التجاري.....	ص28
ب: المحل الملحق في عقد الإيجار التجاري.....	ص38
ثالثا: الإيجارات الواردة على الأماكن ذات الطبيعة الخاصة.....	ص29
أ: الإيجارات الواردة على أماكن مؤقتة.....	ص30
ب: الاستغلال التجاري في أماكن تقع داخل مؤسسات تجارية.....	ص30
المطلب الثاني: تجديد عقد الإيجار واجراءاته.....	ص32
الفرع الأول: تجديد عقد الإيجار.....	ص32
أولاً: تجديد عقد الإيجار في ظل الأمر رقم 59/75.....	ص33
أ: التجديد الصريح.....	ص33
ب: التجديد الضمني.....	ص35
ثانيا: تجديد عقد الإيجار في ظل القانون رقم 02/05.....	ص36
الفرع الثاني: اجراءات تجديد عقد الإيجار.....	ص38
أولاً: تقييم طلب تجديد عقد الإيجار.....	ص38
ثانيا: موقف المؤجر من طلب التجديد.....	ص39

الفصل الثاني: آثار الإيجارات التجارية وكيفية انهاءها.....ص42

المبحث الأول: آثار عقد الإيجار بين المتعاقدين.....ص44

المطلب الأول: آثار عقد الإيجار بالنسبة للمؤجر.....ص45

الفرع الأول: الالتزام بتسليم العين المؤجرة وصيانتها.....ص45

أولاً: الالتزام بتسليم العين المؤجرة.....ص45

ثانياً: صيانة العين المؤجرة.....ص48

الفرع الثاني: الالتزام بضمان التعرض والعيوب الخفية.....ص49

أولاً: الالتزام بضمان التعرض (الشخصي والغير).....ص49

ثانياً: ضمان العيوب الخفية.....ص52

المطلب الثاني: آثار عقد الإيجار بالنسبة للمستأجر.....ص55

الفرع الأول: استعمال العين بحسب ما اعدت له ودفع الإيجار.....ص55

أولاً: استعمال العين حسب ما اعدت له.....ص55

ثانياً: الالتزام بدفع الإيجار.....ص56

الفرع الثاني: المحافظة على العين المؤجرة وردها.....ص58

أولاً: المحافظة على العين المؤجرة.....ص58

ثانياً: الالتزام برد العين المؤجرة.....ص59

المبحث الثاني: إنهاء عقد الإيجارات التجارية.....ص62

المطلب الأول: نهاية عقد الإيجار التجاري قبل انتهاء المدة.....ص63

الفرع الأول: انتهاء عقد الإيجار لأسباب عارضة قبل انتهاء المدة.....	ص63
أولاً: التنازل (الاتفاق على إنهاء العقد).....	ص64
ثانياً: الفسخ.....	ص64
ثالثاً: تحقق الشرط الفاسخ.....	ص55
رابعاً: اتحاد الذمة.....	ص65
الفرع الثاني: انتهاء عقد الإيجار لأسباب عارضة خاصة.....	ص66
أولاً: انتقال ملكية العين.....	ص66
ثانياً: موت المستأجر.....	ص66
ثالثاً: إعسار المستأجر.....	ص67
رابعاً: العذر الطارئ.....	ص68
المطلب الثاني: نهاية عقد الإيجار التجاري بانتهاء المدة.....	ص69
الفرع الأول: رفض تجديد عقد الإيجار التجاري مقابل التعويض الإستحقاقي.....	ص69
أولاً: إجراءات رفض التجديد وطرق تقدير مقابل التعويض الإستحقاقي.....	ص70
أ: إجراءات رفض التجديد مقابل التعويض الإستحقاقي.....	ص70
ب: التعويض الإستحقاقي.....	ص70
ثانياً: رفض التجديد بالفسخ وأثار التجديد مقابل التعويض الإستحقاقي.....	ص71
أ: رفض التجديد بالفسخ.....	ص72
ب: آثار رفض التجديد عقد الإيجار التجاري.....	ص72

الفرع الثاني: إنهاء عقد الإيجار بدون التعويض الإستحقاقى.....	ص73
أولاً: حالات رفض التجديد بدون تعويضاً الإستحقاقى.....	ص74
أ: إذا وجد سبب خطير و مشروع في جانب المستأجر.....	ص74
ب: حالة توقف المستأجر عن استغلال المحل التجارى دون سبب جدي ومشروع.....	ص75
ج: حالة الرفض نتيجة وضعية المبنى.....	ص76
د: قيام المستأجر بالمخالفات العقدية.....	ص77
ثانياً: إجراءات رفض التجديد دون التعويض الإستحقاقى.....	ص78
أ: إجراءات رفض التجديد دون التعويض لقيام المستأجر بأعمال خطيرة.....	ص78
ب: إجراءات رفض التجديد دون التعويض نتيجة وضعية المبنى.....	ص79
ج: رفض التجديد لقيام المستأجر بعدم تنفيذ التزام دفع بدل الإيجار.....	ص79
خاتمة.....	ص81
قائمة المراجع.....	ص84
الفهرس.....	ص89

ملخص

إنّ الإيجار التجاري ينصب على المحل التجاري لكونه عقار مستأجر إلى جانب العنصر المعنوي الذي يعد عنصر للمحل التجاري فقيمته تأخذ على أساس كثرة العملاء، لهذا أخضع المشرع الإيجار التجاري لأحكام الأمر 59/75 الذي منح فيه عدة امتيازات للمستأجر، إذ يسمح له بتجديد إيجاره عند نهاية الإيجار أو الحصول على التعويض الإستحقاقى في حالة رفض التجديد ولصد هذه الثغرات والنقائص التي وقع فيها المشرع في ظل الأمر 59/75 ولحماية المؤجر أصدر قانون 02/05 الذي يمنح بموجبه الحرية الكاملة للمؤجر في انهاء عقد الإيجار بعد انقضاء مدته وهكذا وضع حد للتعويض الإستحقاقى وفقا لمجموعة من الشروط والإجراءات.

Résumé

La location commercial se fait s'il s'agit d'un local pour une Activité commerciale car il est considéré comme un bien immobilier commercialisé qui constitué un élément fondamental pour le local commercial où sa valeur est principalement relative par apport à la densité de la clientèle qui détermine sa valeur réelle et c'est par apport à le principe que le législateur a soumis la location commercial à l'ordonnance 75-59 qui donne plusieurs Avantages aux locataires dont il lui permet le renouvellement du contrat de location à la fin d'échéance, comme il lui permet aussi le droit au rembourse dans le cas de refus de renouvellement en effet à cause de plusieurs vides juridique que constitue l'ordonnance 75-59 le législateur a émis la loi 05-02 qui donne stipule , la liberté total et entier pour le propriétaire de l'immobilier à une fin commercial le non renouvellement du contrat de location à la fin de l'échéance, et grâce à cette loi qui a mis fin aux remboursement on respectant l'ensemble de précédés juridique.