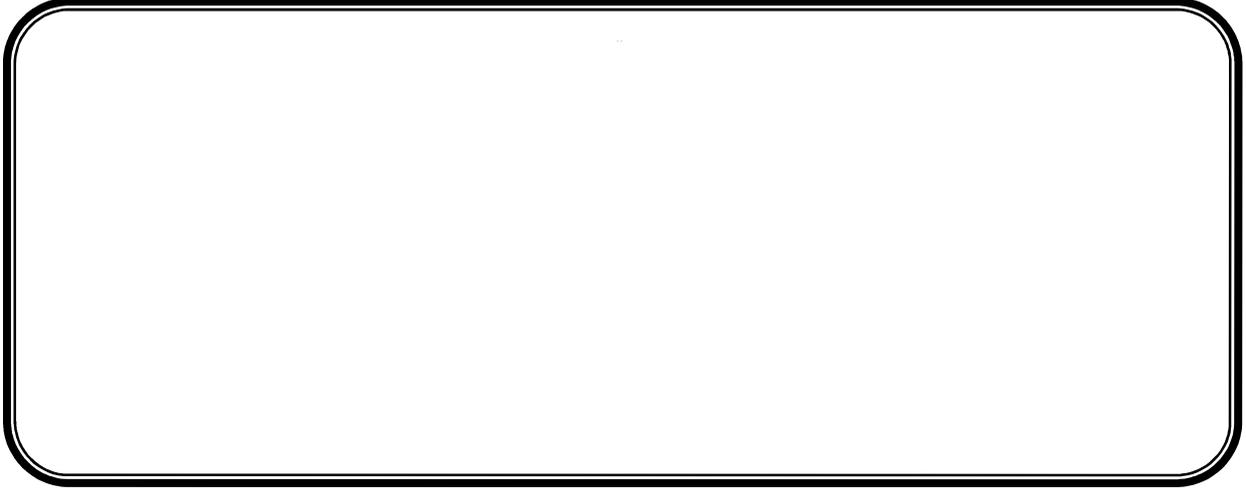




جامعة وولونغونغ - تيزي وزو

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون - نظام (ن.م.و)



مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون

تخصص: قانون الأعمال

تحت إشراف الأستاذة:

د / حمادوش أنيسة

من إعداد الطالبتين:

- محيوز صبرينة

- مزياب جميلة

لجنة المناقشة:

- د/ نسيب نجيب، أستاذ محاضر (ب) جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... رئيسا
- د/ حمادوش أنيسة، أستاذة محاضرة (أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... مشرفة ومقررة
- أ/ حامل صليحة، أستاذة مساعدة (أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... ممتحنة

تاريخ المناقشة: 2018,07, 04

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ"

سورة البقرة - الآية - 32

# پہلے پہلے



# إهداء

كلمة جميلة



## الإهداء

الى من لا يمكن للكلمات أن توفي حقهما، و لا يمكن للأرقام أن تحصي فضلهما.

الى روح والدي رحمه الله،

و الى الوالدة أطل الله في عمرها بالصحة و العافية.

و الى أحبائي إخواني أخواتي.

و الى جميع من عرفتني بهم الحياة الدراسية أصدقائي، زميلاتي، زملائي.

الى كل من كان عوناً لي و سبباً لوصولي لهذه المرحلة بتعليماتهم و توصياتهم من اساتذتي الكرام .

أهدي لكم جميعاً هذا العمل المتواضع

جميلة

## مقدمة

يحتل عقد الإيجار التجاري مكانة هامة في مختلق الميادين فهو من العقود المهمة و المتداولة في حياتنا اليومية. تعود ظهور فكرة الإيجار إلى عهد الرومان و ذلك عند بروز الطبقة الوسطى التي كانت بحاجة إلى العمل في الأراضي المملوكة لطبقة الأسياد من هنا ظهرت الحاجة إلى نظام يحكم هذه العلاقة فظهرت فكرة الإيجار التي لها أهمية بالغة في الحياة الاجتماعية و الاقتصادية.

تبنت معظم التشريعات العربية و الغربية هذا النظام و نظم المشرع الجزائري عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري<sup>1</sup> من المواد 467 الى 537 و دعمها بأحكام خاصة في القانون التجاري<sup>2</sup> من المواد 169 الى 202 و ذلك من خلال أحكام الإيجار التجاري والذي عرف تعديل أحكامه في 2005 بموجب القانون 02-05<sup>3</sup>.

يعد عقد الإيجار التجاري من أهم التصرفات التي تطرأ على المحل المخصص للاستعمال التجاري الذي يحتل مكانة هامة في مختلف ميادين التعامل فهو من أكثر العقود إبراما في الحياة العملية ويعود السبب في ذلك إلى مساهمته الفعالة في تيسير المعاملات التجارية و تداول الأموال و بالتالي تنشيط الحركة الاقتصادية.

---

<sup>1</sup> - أمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجديدة الرسمية العدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975 معدل و متمم.

<sup>2</sup> - أمر رقم 75-59، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري الجديدة الرسمية العدد 101، الصادر 19 سبتمبر 1975.

<sup>3</sup> - قانون رقم 05-02، المؤرخ في 6 فبراير 2005 يعدل و يتم الأمر رقم 75-59، المؤرخ في 26 سبتمبر، 1975، المتضمن القانون التجاري، جريدة رسمية العدد 11، الصادر في 09 فبراير 2005.

كما يعد عقد الإيجار التجاري الوسيلة التي تسمح للمؤجر من استثمار أمواله أو أملاكه عن طريق استئجارها و الحصول في مقابل ذلك على أموال و أرباح في شكل بدل الإيجار الذي يلتزم المستأجر بالوفاء به لمالك الشيء.

فنتيجة لظروف معينة يلجأ مالك المحل إلى تأجير محله المعد للإستغلال التجاري، فيسمح بذلك لشخص المستأجر من الانتفاع به بسبب عدم قدرته على اقتناء المحل .

نصت المادة 467 من القانون المدني الجزائري على أن: " الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم... ". يتبين من مضمون هذه المادة أن العلاقة الإيجارية تلزم المؤجر بان يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، فوسع المشرع الجزائري من نطاق التزامات المؤجر لقاء بدل الإيجار الذي يلزم للمستأجر بدفعه و. بذلك يكون التزام كل طرف يقابله التزام الطرف الآخر نظرا للارتباط الوثيق بينهما.

فلما كانت العلاقة الإيجارية بين المؤجر و المستأجر من أهم العلاقات و أكثرها انتشارا في الحياة العملية، فكثيرا ما تشهد هذه العلاقة اختلالا بسبب الالتزامات التي يتحملها كل طرف. و في الواقع، فعادة ما يتعسف المؤجر في استعمال حقه من خلال فرض جملة من الشروط تجعل المستأجر تحت رحمته، الأمر الذي دفع بالمشرع بالتدخل بهدف إرساء قواعد العدالة و الحد من هذه التجاوزات من أجل حماية الطرف الضعيف.

ونظرا لأهمية عقد الإيجار التجاري لاسيما من الناحية العملية و لكن أغلب الدراسات قد تناولت موضوع إيجار المحل التجاري، قد ركزت أغلبها على عمليات البيع أو الرهن أو تسيير المحل التجاري، مهمة عملية تأجير المحل المخصص لاستغلال النشاط التجاري رغم أهميته القصوى. الأمر الذي دفعنا إلى البحث في هذا الموضوع المتمثل في التوازن القانوني

---

في عقد الإيجار التجاري من خلال البحث عن مدى تحقق التوازن القانوني في عقد الإيجار التجاري؟

و الإجابة على هذه الإشكالية تكون من خلال دراسة الموضوع في فصلين. تعرضنا أولاً إلى مفهوم التوازن القانوني في عقد الإيجار التجاري (الفصل الأول) و مدى تحقق التوازن القانوني في عقد الإيجار التجاري (الفصل الثاني).

## الفصل الأول

### ماهية التوازن القانوني في عقد الإيجار التجاري

يعد عقد الإيجار التجاري من العقود أكثر تداولاً في الحياة التجارية، و يجمع بين طائفتين مهمتين طائفة المؤجرين و هم ملاك العقارات و المحلات و طائفة المستأجرين الذين هم بحاجة إلى حق لمزاولة النشاط التجاري.

وعقد الإيجار هو عقد يربط بين طرفين المؤجر و المستأجر، فيرتب التزامات لكل طرف تجاه الطرف الآخر، و للتوفيق بين مصالح الأطراف تدخلت معظم التشريعات و من بينها التشريع الجزائري لتنظيم أحكام هذا العقد، و ذلك بهدف تحقيق التوازن و التكافؤ بين حقوق و التزامات أطراف العلاقة الإيجارية، حتى لا يتمكن الطرف القوي في العلاقة و هو عادة ما يكون المؤجر، باعتباره مالك المحل أو العقار على فرض شروط على الطرف الآخر الضعيف لأنه بحاجة للمحل أو العقار ليزاول فيه نشاطا تجاريا و بالتالي يصبح ضحية استغلال مالك المحل.

و لبيان مدى تحقق التوازن القانوني في عقد الإيجار التجاري يستوجب منا تحديد أولا مفهوم التوازن القانوني في عقد الإيجار التجاري (المبحث الأول) و تبيان مواطن اختلال و انعدام التوازن القانوني (المبحث الثاني).

### المبحث الأول

#### مفهوم التوازن القانوني في العقد

تعد مسألة تحقيق التوازن في العقد بصفة عامة و عقد الإيجار التجاري بصفة خاصة ذات أهمية كبيرة. فالضرورة القانونية و العملية فرضت تدخل التشريعات في تنظيم العقود بمختلف أنواعها تبعا للمصلحة التي ترى انه من الضروري المحافظة عليها، وهي في غالب

الأحيان مصلحة الطرف الضعيف في العقد، الذي يقابله طرف ثاني يتمتع بوضع اقتصادي متفوق يستغله عادة لفرض الشروط التي تخدم مصلحته، دون الالتفاف إلى مصلحة الطرف الآخر<sup>1</sup>، مما يسبب في اختلال التوازن بين طرفي العقد.

لذا سنحاول ضبط مضمون التوازن القانوني في العقد (المطلب الأول)، ذلك أن عدم المساواة و انعدام التكافؤ بين أطراف العلاقة العقدية ، قد تكون سببا في اختلال التوازن القانوني في العلاقة الإيجارية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### مضمون التوازن القانوني في العقد

يتوقف التوازن القانوني في عقد الإيجار على ما يمنحه المشرع من ضمانات قانونية لأطراف العلاقة العقدية. فهدف كل التشريعات هو تحقيق التوازن التعاقدية من خلال تحقيق المساواة بين قيمة الاداء المتقابلة، فيكون العقد تبادليا من حيث الحقوق و الواجبات متى التزم أحد الطرفين بالقيام أو الامتناع عن فعل شيء يعتبر معادلا في الالتزامات لما يمنح أو يقدم بين أطراف العقد<sup>2</sup>.

ولكن ما المقصود بالتوازن القانوني في العقد (الفرع الأول) و ما هي الشروط الواجبة توفرها لتحقيق التوازن القانوني في العقد (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> - مصطفى العويجي، القانون المدني، الجزء الأول، العقد، طبعة الخامسة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2011، ص 90.

<sup>2</sup> - محمد حسين منصور، مصادر الالتزام العقد و الإرادة المنفردة، دون طبعة ، دار الجامعية للنشر و التوزيع، مصر، 2000، ص 59.

## الفرع الأول

### تعريف التوازن في العقد

كقاعدة عامة يخضع العقد لمبدأ سلطان الإرادة و أحكام القانون المنظمة له فبمجرد إبرام العقد تصبح بنوده ملزم للطرفين. فالعقد إذا هو توافق إرادتين علي نحو يرتب من الناحية القانونية أثرا معيناً و هو توافق الإيجاب و القبول على نحو يحدث أثراً للتوازن بين مصالح الأطراف في العقد<sup>1</sup>.

و عليه، يراد بالتوازن العقدي في القانون المعادلة و المقاربة بين شيئين. أما في مجال العقد فيكون ملزم للطرفين متى تبادل المتعاقدان الالتزامات بينهما<sup>2</sup>.

وهنا تظهر فكرة التوازن في العقد من خلال التزامات الأطراف، فالتوازن يمكن أن تتحقق في العقود التي تنشئ التزامات على عاتق الأطراف و هي عقود المعاوضة كعقد الإيجار.

إن فكرة التوازن العقدي لا تعد شرطاً لإبرام أو انعقاد العقود، ولا حتى شرط لصحتها و لعل السبب في ذلك يعود إلى مبدأ سلطان الإرادة، حيث بمجرد إبرام العقد يصبح مبدأ سلطان الإرادة هو قانون المتعاقدين و في مجال عقود الإيجارات التجارية، يمكن تلمس فكرة التوازن من خلال التزامات المؤجر و التزامات المستأجر<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عدنان إبراهيم سرحان، شرح القانون المدني (العقود المسماة)، دون طبعة، دار الثقافة للنشر، د. ب. ن، 2009، ص 11.

<sup>2</sup> - المادة 55 من القانون المدني الجزائري، السالف الذكر. "يكون العقد ملزم للطرفين متى تبادل المتعاقدان الالتزام بعضهما البعض"

<sup>3</sup> - أياد عبد الجبار ملوكي، "التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار في القانون العراقي"، مجلة العلوم القانونية، العدد الأول، جامعة بغداد، ص ص 153، 154

## الفرع الثاني

### شروط تحقيق التوازن العقدي

إذا كان التوازن العقدي يقصد منه المساواة في قيمة الأداءات المتقابلة، ذلك انه عندما يكون العقد تبادليا أي متى التزم احد الطرفين بمنح أو فعل شيء يعتبر معادلا لما يمنح أو يفعل له<sup>1</sup>.

ولا يتحقق التوازن في العقد إلا بتوفر شروط و هي النية الحسنة لدي طرفي العقد(أولا)، ضرورة التعاون بين الطرفين (ثانيا)،و أخيرا تمتع الطرفين بالحرية الكاملة في التعاقد (ثالثا).

### أولا: شرط حسن النية في تحقيق التوازن العقدي

يعد مبدأ حسن النية من المبادئ الأساسية التي يجب ان تسيطر على العقود،سواء عند إبرامها أو تنفيذها. فالقاعدة المتفق عليها،أن العقد شريعة المتعاقدين بحيث يجب أن يكون تنفيذ العقد طبقا لما اتفق عليه في العقد و بطريقة تتفق مع حسن نية الأطراف المتعاقدة<sup>2</sup>. فحسن النية شرط في إبرام العقود حتى و لو لم يكن منصوص عليه صراحة،في العقد و يمكن الاستدلال على مبدأ حسن نية الأطراف عليه من خلال مظاهره، كالالتزام في حدود القانون و عدم اللجوء على ما يخالف القانون كالغش و التواطؤ أو التدليس أو التحايل باعتبار هذه الأخيرة من مظاهر سوء النية حيث أن القضاء يستخدم حسن النية كمرادف لنزاهة التعامل و الثقة و الأمانة<sup>3</sup>. لذا يقضي القانون أن يقوم المتعاقد بتنفيذ العقد بالطريقة التي تقتضيها الأمانة و النزاهة لتحقيق المصلحة المشتركة، ففي عقد الإيجار على المستأجر.

<sup>1</sup> - المادة 57 من القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - عبد القادر الفار، مصادر الالتزام،مصادر الحق الشخصي في القانون المدني، الطبعة الاولى، دار الثقافة للنشر و التوزيع،عمان،2004،ص 123.

<sup>3</sup> - دالي بشير،دور القضاء في حماية الطرف الضعيف في العقد،رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، جامعة ابو بكر بلقايد، كلية الحقوق، تلمسان،2016، ص ص 82، 83.

إخطار المؤجر بكل اعتداء يقع أو يتعرض له محل الإيجار فمبدأ حسن النية يقضي من الأطراف المتعاقدة التحلي بنية التعاون و الأخلاق الحسنة في تنفيذ الالتزام<sup>1</sup>.

### ثانيا: واجب التعاون بين أطراف التعاقد

لا يتحقق التوازن في العقد إلا بوجود تعاون و تضامن بين حقوق و واجبات الأطراف المتعاقدة فيكون التعاون في العقد، عندما يعرف المتعاقد بأنه مرتبط بمصالح مشتركة مع الطرف الآخر يصل إلي درجة ضمان توازن عقدي يؤسس لعلاقات تعتمد على الثقة المتبادلة و التي تسعى إلى تحقيق عمل مشترك<sup>2</sup>.

و يمتاز واجب التعاون في التوازن العقدي بعناصر تتمثل في التضامن و التقاء المصالح و بالتالي يجب أن يكون التعاون تبادلي بين كلا طرفي العلاقة التعاقدية و الذي يظهر من خلال التضامن بين المتعاقدين بسبب الهدف المشترك. فعنصر التعاون يسمح بتقدير سلوك الأطراف المتعاقدة، إن كانت مطابقة للهدف الذي يسعى إليه الأطراف، لذا يعتبر التعاون من بين الأسس التي يقوم عليها عقد الإيجار<sup>3</sup>.

### ثالثا: شرط تمتع الأطراف بالحرية في إبرام العقد

إن الأساس في تكوين العقد انه يكون للأطراف المتعاقدة كامل الحرية في تحديد موضوع العقد من خلال وضع كل الشروط، دون المساس بمصلحة احد المتعاقدين علي حساب مصلحة الطرف الآخر. فالإرادة المشتركة تعد مظهر من مظاهر التوازن العقدي من خلال الموازنة و المساواة بين الأطراف من حيث الحقوق و الواجبات التي ترتبها هذه الإرادة عند التعاقد فالمتعاقدين لهم الحرية في تضمين عقودهم بما يشاءون من شروط. بشرط أن تكون هذه الأخيرة مطابقة مع مصالح الأطراف، و خالية من أي امتيازات بالنسبة لأحد المتعاقدين

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام العقد و الإرادة المنفردة، طبعة الرابعة، دار الهدى للنشر، الجزائر، 2009، ص 350.

<sup>2</sup> - علي فيلاي، الالتزامات (النظرية العامة للعقد)، دون طبعة، موفم للنشر، الجزائر، 2008، ص 370.

<sup>3</sup> - عرارة عسالي، التوازن العقدي عند نشأة العقد، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2015، ص 208 و 220.

على حساب الطرف الآخر، كما هو الحال في عقد الإيجار الذي يقوم على أساس المساواة و  
التعادل في الأداء<sup>1</sup>.

و في الإيجارات التجارية ارتبطت الحرية العقدية، بمبدأ سلطان الإرادة و الذي يعني أن  
الإرادة هي أساس و مصدر الحقوق و الالتزامات بين الأطراف. و من مظاهر سلطان الإرادة  
في حالة التجديد الصريح لعقد الإيجار التجاري حيث يتم هذا التجديد بتبادل الإيجاب و القبول  
بين المؤجر و المستأجر، أي أن إرادة طرفي العقد توجهت صراحة إلى تجديد عقد الإيجار إما  
من قبل المستأجر أو من قبل المؤجر<sup>2</sup>.

## المطلب الثاني

### اختلال التوازن في العقد

في الأصل أن المراكز القانونية للمتعاقدين تكون متوازنة و متكافئة عند إبرام العقد، و لكن  
قد يحدث أن يكون أحد المتعاقدين في مركز أقوى من المتعاقد الآخر، قد يرجع السبب في ذلك  
إلى وجود احد الشروط التعسفية التي يفرضها الأطراف، مما تؤدي إلى إحداث عدم المساواة  
بين الأطراف المتعاقدة (الفرع الأول). لذا تدخل المشرع الجزائري لمحاولة معالجة هذا الإخلال  
في التوازن العقدي عن طريق فرض أحكام تجعل طرفي العقد في مركز متساوي (الفرع  
الثاني).

### الفرع الأول

#### اسباب اختلال التوازن العقدي

ان اختلال التوازن في العقد يعود الي عدة اسباب التي تؤدي الي اختلال مراكز  
الأطراف في العقد و من بين هذه الأسباب إدراج شرط تعسفي كبند في العقد لكن ما  
المقصود بالشرط التعسفي المؤدي إلى اختلال التوازن العقدي (أولاً)، و إذا كان الشرط التعسفي

<sup>1</sup> - دالي بشير، دور القضاء في حماية الطرف الضعيف في العقد...، المرجع السابق، ص 13 14

<sup>2</sup> - خالد بن مخلوف، دور الإرادة في تجديد عقد الإيجار التجاري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، فرع قانون  
الأعمال، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة كلية الحقوق بن عكنون، 2013، ص ص 47، 51.

من الأسباب المؤدية إلى اختلال التوازن في العقد فما هو مجال أو نطاق الشرط التعسفي (ثانياً).

### أولاً المقصود بالشرط التعسفي:

يقصد بالشرط التعسفي في العقد ذلك الشرط الذي يترتب عليه خلل و انعدام التوازن في العقد لمصلحة الطرف الذي فرض الشرط على حساب الطرف الآخر و هو الشرط المحرر مسبقاً من جانب الطرف الأكثر قوة و يمنح له ميزة أكبر<sup>1</sup>.

و قد جاءت المادة 3 فقرة 5 من قانون رقم 02/04 الخاص بالممارسات التجارية<sup>2</sup> أن الشرط التعسفي هو كل بند أو شرط بمفرده أو مشتركاً مع بند واحد أو عدة بنود أو شروط أخرى، من شأنه الإخلال بالتوازن الظاهر بين الحقوق و واجبات أطراف العقد، و لما كان العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز إنقاص في أحكامه و لا تعديلها إلا باتفاق الطرفين و لأسباب التي يقرها القانون.

### ثانياً نطاق الشروط التعسفية:

إن نطاق الشروط التعسفية امتد إلى كل العقود، بما فيها عقد الإيجار التجاري و هو أمر خطير لما فيه من أثر كبير بسبب في اختلال التوازن العقدي، الذي بدوره يسبب تفاوتاً كبيراً ما بين المتعاقدين من حيث المراكز القانونية، نتيجة فرض احد المتعاقدين شروطاً تعسفية على متعاقد آخر.

فالشروط التي تكون محل الحظر هي الشروط العقدية المقيدة للمسؤولية عن الضمانات المتولدة عن العقد كضمان الاستحقاق و ضمان العيوب الخفية. كالشروط التي تسمح لأحد المتعاقدين بتغيير المواصفات المتعلقة بالشيء، أو بالسلطة محل التعاقد و كذا شروط التي

<sup>1</sup> - دالي بشير، دور القضاء في حماية الطرف الضعيف...، المرجع السابق، ص، 169.

<sup>2</sup> - قانون رقم 02/04 المؤرخ في 23 يونيو 2004، يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، جريدة رسمية الصادرة في 27 يونيو 2004، العدد 41 .

تهدف إلى تعطيل أو إنقاص من حقوق المستأجر في التعويض عن الأضرار التي تلحقه من جراء تقصير المؤجر في القيام بأي من التزامه. فقد ينفرد المؤجر وحده في فرض شروط تعسفية على المستأجر و يمكن أن تكون مصدر هذه الشروط التعسفية هو المستأجر و ذلك نتيجة استغلال حاجة المالك الملحة فيستغل المستأجر هذه الفرصة و يفرض شروط على المؤجر مما تجعل تحت رحمة المستأجر<sup>1</sup>.

كما قد يمر المؤجر بأزمة مالية فيستغل المستأجر وضعه فيقوم بفرض بدل إيجار لا يتلاءم مع قيمة المحل فهذا يحدث اختلالا و عدم التوازن في العلاقة الإيجارية.

## الفرع الثاني

### مجال اختلال التوازن في العقد

أدت أزمة قلة العقارات إلى قلة المحلات المعدة للاستعمال التجاري، و انتهاز المؤجرين ملاك المحلات هذه الوضعية ليفرضوا ما يشاءون من شروط تعسفية على طالبي هذه المحلات مما احدث خلل في التوازن القانوني بين طرفي العقد ،و لحماية طرفي عقد الإيجار تدخلت معظم التشريعات لمواجهة مسألة اختلال التوازن في عقود الإيجار، عن طريق وضع أحكام قانونية تحقق المساواة بين الأطراف،و لما كانت حقوق المؤجر و المستأجر بين المد و الجزر ظهر نوع جديد من الملكية و هي الملكية المعنوية التي تمنح بعض المستأجرين حق مواجهة الملكية العقارية التي تمنح للمؤجر و ضمان حقوقه.

لقد قامت العديد من التشريعات كالمشروع الفرنسي و اللبناني و المصري بتنظيم عقود الإيجارات التجارية و ذلك بتأمين و ضمان حق الملكية التجارية ، بمعنى حماية حق المستأجر في البقاء في الأماكن المستأجرة،و هو ما فعله المشروع الجزائري الذي بدوره حرص

<sup>1</sup> - حسن عبد الله عبد الرضا الكلابي، "اختلال التوازن العقدي الناجم عن الشروط التعسفية دراسة مقارنة"، مجلة العلوم القانونية، كلية القانون جامعة بغداد، 2011، ص ص 204 و 258.

على تحقيق التوازن بين مصالح الأطراف و حاول معالجة مسألة التوازن العقد<sup>1</sup> عبر عنصر الحق في الإيجار (أولا) و الحق في التجديد (ثانيا) و الحق في الاسترجاع (ثالثا).

### أولا: الحق في الإيجار:

يقصد بحق الإيجار ذلك الحق الممنوح لصالح مالك المحل التجاري أو (القاعدة التجارية)<sup>2</sup> في الانتفاع بالأماكن التي يزاول فيها تجارته ،و إذا كان الحق في الإيجار ليس من العناصر الجوهرية و الإلزامية للمحل التجاري إلا انه اعتبر من العناصر اللازمة في إنشاء القاعدة التجارية (المحل التجاري).فحق الإيجار عنصر معنوي من عناصر المحل التجاري له قيمة مادية و يعتبر حقا ذات طبيعة شخصية،لأنه يقابله إلزام المؤجر بتحديد بدل الإيجار فإذا أخل المؤجر بحق تجديد الإيجار بدون مبرر شرعي فيكون قد أخل بالتزاماته<sup>3</sup>.

و الشروط الواجب توافرها في الحق في الإيجار، هي تلك الأحكام التي نصت عليها المواد من 169 إلى 202 في القانون التجاري .و لكي يستفيد المستأجر من حق الإيجار التجاري يجب أولا وجود عقار أو محل مخصص لمزاولة النشاط التجاري ،و ثانيا إبرام عقد الإيجار لمدة محددة<sup>4</sup>.

و الحق في الإيجار عنصر معنوي من عناصر المحل التجاري و له قيمة مادية و لكن هذه القيمة ليست واحدة فقد تكون ذات أهمية كبيرة في المحلات التجارية التي تستمد أهميتها

---

<sup>1</sup>- حساين سامية، حق الإيجار في القانون التجاري الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه تخصص قانون،جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2013، ص 20.

<sup>2</sup>- المحل التجاري أو القاعدة التجارية هي مصطلحات مترادفة.تستخدم لدلالة علي معني واحد،ناتج عن اجتماع عناصر مادية و معنوية،مكونة كيانا قانونيا عن العناصر المشكلة له،يعتبر مالا معنويا مخصصا لاستثمار تجاري أو صناعي معين مستقل و معد للاستثمار التجاري ومن بين الركائز الأساسية لمباشرة النشاط التجاري.

<sup>3</sup>-فرحة زراوي صالح، الكامل في قانون التجاري الجزائري،المحل التجاري و الحقوق الفكرية،ابن خلدون للنشر و التوزيع، الجزائر،2011، ص 31.

<sup>4</sup>- المادة 170 و 171، من القانون التجاري الجزائري، السالف الذكر.

علي جذب العملاء من موقعها كالمقاهي الموجودة التي توجد على شاطئ البحر، و قد لا تكون له نفس الأهمية في محلات أخرى.<sup>1</sup>

### ثانيا: حق في التجديد

يقصد بحق التجديد ذلك الحق الممنوح للمستأجر في البقاء في الأمكنة المؤجرة و مواصلة ممارسة النشاط التجاري فيها عند انتهاء مدة العقد.<sup>2</sup>  
غالبا ما تكون المبادرة في تجديد الإيجار صراحة أو ضمنا من طرف المستأجر و يترتب عن هذا انعقاد إيجار جديد وفقا لما اتفق عليه الأطراف.<sup>3</sup>

### ثالثا: حق الاسترجاع

يقصد بحق الاسترجاع في الإيجارات التجارية ذلك الحق في استعادة المبني أو المحل الذي يشتغل فيه النشاط التجاري أو صناعي أو حرفي، دون أن يكون المؤجر ملزما بأداء التعويض الإستهقاقي بسبب الإخلال بالالتزامات من طرف المستأجر، أو لأسباب أخرى كإعادة البناية من جديد أو لهدم البناية أو لغرض الإسكان الشخصي للمالك أو أحد أفراد عائلته.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> -عمار عمورة، العقود و المحل التجاري في القانون الجزائري، دون طبعة، دار الخلدونية ، الجزائر، 2001، ص 215.

<sup>2</sup> - المادة 172 من القانون التجاري الجزائري، السالف الذكر.

<sup>3</sup> - حساين سامية، حق الإيجار في القانون التجاري...، المرجع السابق، ص 20.

<sup>4</sup> - محمد حزيط، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، دار الهومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2005، ص 159.

## المبحث الثاني

### مواطن انعدام التوازن القانوني في عقد الإيجار التجاري

يعد عقد الإيجار التجاري من أهم التصرفات التي تقع على المحل التجاري الذي يشكل عنصرا هاما من عناصر المحل التجاري، حتى ينعقد الإيجار صحيحا يجب توفر الأركان العامة الموجودة في كل العقود المتمثلة في الرضا، المحل، السبب كما أضافه المشرع الجزائري على الإيجار الشكلية و الرسمية بموجب القانون 02/05 المتضمن القانون التجاري المعدل للقانون التجاري الجزائري.

و حتى يكون عقد الإيجار نافذا و له قوة إلزامية يجب أن يتوفر جملة من الأركان التي تعتبر من أهم خصائص عقد الإيجار. ففي حالة انعدام هذه الأركان تؤدي إلى اختلال التوازن في عقد الإيجار بسبب عدم استقاء عقد الإيجار أركانه الأساسية .

لذا سنحاول تحديد مواطن انعدام التوازن في عقد الإيجار من حيث أركانه (المطلب الأول)، ومن حيث آثار المترتبة عن عقد الإيجار التجاري (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول

##### انعدام التوازن القانوني من حيث تخلف أركان عقد الإيجار التجاري

جاء في موضوع التوازن في عقد الإيجار التجاري بيان مدي تحقق هذا التوازن من عدمه. وذلك من خلال التطرق إلى بعض جوانب هذه العلاقة التعاقدية، و معرفة مواطن الخلل التي تخل بتوازنها و اضطرابها و بالتالي يؤثر هذا الموضوع في شريحة واسعة من المجتمع و هي شريحة المؤجرين و المستأجرين. و من بين مناطق اختلال التوازن من حيث أركان عقد الإيجار التجاري نجد الأهلية (الفرع الأول)، المدة (الفرع الثاني)، بدل الإيجار (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول

##### من حيث أهلية الأطراف

لإبرام عقد الإيجار يجب أن تتوفر في المتعاقدين الأهلية الكاملة. باعتبار أن عقد الإيجار من العقود الدائرة بين النفع و الضرر فلا يمكن تصور انعقاد هذا العقد بدون توفر الأهلية فعدم توفرها تؤدي حتما إلى اختلال التوازن في العقد كونه يعتبر من بين الشروط

الأساسية في إبرام أي عقد كما يجب أن يحصل التراضي على العناصر الجوهرية في عقد الإيجار إلي جانب الأهلية يجب أن تكون أولا الإرادتين متطابقتين عند إبرام العقد كما يلزم لصحة التراضي تمتع طرفي العقد أي المؤجر و المستأجر بالأهلية القانونية و صدور إيجار من شخص يملك هذا الحق<sup>1</sup>.

تتأثر الأهلية بعدة عوامل أهمها السن حيث يشترط في الأهلية البلوغ كما تتأثر بعوامل أخرى تسمى بعوارض الأهلية و هي الجنون، العته، الغفلة و السفه التي تؤدي إلى اختلال التوازن في العقد فالشخص المتمتع بالأهلية الكاملة هو كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية و لم يحجر عليه. يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية و سن الرشد 19 سنة كاملة<sup>2</sup>. وتعتبر الأهلية من النظام العام فلا يسوغ التنازل عنها و لا الحصول عليها بمقتضى الاتفاق فيجب تمتع كل من المؤجر و المستأجر بالأهلية الكاملة، عند إبرام عقد الإيجار التجاري.

#### أ: أهلية المؤجر:

إن الإيجار لا يعتبر عملا من أعمال التصرف بالنسبة للمؤجر بل عملا من أعمال الإدارة و ذلك لأن عقد الإيجار التجاري، لا يرتب عنه إخراج ملكية العقار المؤجر من ذمة مالكة، بل يترتب عنه مجرد الانتفاع بالمحل المؤجر من طرف المستأجر. و عليه فإن الأصل في المؤجر كمال الأهلية، وبالتالي فإن القاصر أو فاقد الأهلية لا يمكنه أن يؤجر فالتصرفات التي يبرمها باطلة.

#### ب: أهلية المستأجر:

إن الإيجار التجاري بالنسبة للمستأجر يعد عملا تجاريا، لأن المستأجر يقوم باستئجار عقار موجه للاستعمال التجاري، لكي يمارس فيه نشاطا تجاريا، و منه فإن الأهلية المطلوبة في المستأجر هي الأهلية التجارية بمعنى صلاحية المستأجر لممارسة التجارة.

<sup>1</sup> - علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع و الإيجار و قانون المالكين وفقا لآخر التعديلات، دون طبعة، دار التوزيع و النشر، الأردن، 2000، ص 219.

<sup>2</sup> - المادة 40، من القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

فإذا بياشر القاصر التجارة يشكل خطورة ليس بالنسبة له فحسب بل حتى بالنسبة لمصالح الغير الذين يلحقهم الضرر من جراء تعاقدهم في ظروف غير قانونية<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### من حيث المدة

تعد المدة من أركان عقد الإيجار التجاري فالإيجار من العقود الزمنية فتعتبر المدة عنصر جوهري فيه لأنه مقياس الانتفاع بالمكان المؤجر<sup>2</sup>. و لا يمكن تصور أداءات المتعاقدين منفصلة عن الزمن حيث يحال إلى الزمن لتقدير أداء كل من المؤجر و المستأجر<sup>3</sup>. فالمدة ركن أساسي في العقد فإذا اختلف الطرفان حول تحديد هذه المدة لا ينعقد العقد<sup>4</sup>، كونه يؤدي إلى اختلال التوازن في العقد .

تكمن أهمية المدة في عقد الإيجار في طلب تجديد الإيجار و التمسك به والتي حددت بسنتين على الأقل بموجب عقد مكتوب رسميا كان أو عرفيا، و 4 سنوات متتابعة و فق لإيجار واحد أو أكثر شفوية كانت أو كتابة<sup>5</sup>. فعقد الإيجار المبرم شفاهة هو العقد الذي اتفق فيه الأطراف على إيجار محل رئيسي كلي أو ملحق دون إفراغه في قالب رسمي. فللمؤجر الحق في إنهاء عقد الإيجار التجاري المبرم شفاهة في أية مرحلة من مراحل العقد. مما يفسر عدم الاستقرار و التوازن في العقد المبرم شفاهة.

أما المدة في عقد الإيجار المكتوب تخضع لإرادة الطرفين و يتفقان عادة على مدة معينة ،و بانتهاء المدة ينتهي العقد المبرم بينهما<sup>6</sup>.

<sup>1</sup>-علي شروانة، الإيجار التجاري على ضوء التشريع و القضاء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2012، ص ص 31،32.

<sup>2</sup>-سميرة بومخيلة، الإيجارات التجارية في ظل القانون القديم و التعديلات الجديدة له، في ظل القانون 05-02، الطبعة الأولى، دار الكتب المعلوماتية للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2008، ص 85.

<sup>3</sup>- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2000، ص 53.

<sup>4</sup>- أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، الجزء الرابع، دار النهضة العربية للطباعة و النشر، لبنان، 1980، ص 151.

<sup>5</sup>- المادة 172 من القانون التجاري الجزائري، السالف الذكر.

<sup>6</sup>- سميرة بومخيلة، الإيجارات التجارية ...، المرجع السابق، ص ص 59،60.

ان المدة في عقد الإيجار التجاري المكتوب التي تخول للمستأجر التمتع بالحماية القانونية فقد يلجأ فمعظم التجار إلى التحايل بإبرام عقود الإيجار لا تتجاوز 23 شهرا حتى لا يكون للمستأجر الحق في التعويض لاستحقاقه، ففي حالة تجاوز عقد الإيجار هذه المدة يكون للمستأجر الحق إما بالتجديد أو الحصول على تعويض الاستحقاق، و هذا ما يخلق نوع من الاختلال في العلاقة التعاقدية و هذا ما يفسر تدخل المشرع الجزائري من خلال القانون 05-02، بإلغاء التعويض الاستحقاق<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث

#### من حيث تحديد بدل الإيجار

تعتبر الأجرة من أهم أركان عقد الإيجار و هي التي تضفي عليه صفة الإيجار و بدونها لا يعتبر العقد عقد إيجار. فالأجرة هو المال الذي يلتزم المستأجر بإعطائه للمؤجر في مقابل الانتفاع بالشيء المؤجر فهي محل التزام المستأجر و يشترط فيه كما يشترط في أي محل الالتزام أن تكون موجودة و مشروعة و معينة و قابلة للتعين.<sup>2</sup>

عقد الإيجار من عقود المعاوضة. فكل طرف يتنازل عما يخصه بمقابل ما يحصل عليه من الطرف الثاني و منه فإن كل من المؤجر و المستأجر يأخذ مقابل لما أعطي<sup>3</sup>. فالأجرة ركنا في عقد الإيجار فإذا انتفت الأجرة انتفي عن العقد صفة الإيجار<sup>4</sup>، فانعدام الأجرة يؤدي إلى اختلال التوازن في العقد كونه ركن أساسي في عقد الإيجار.

و يعد بدل الإيجار من العناصر الأساسية في عقد الإيجار التجاري إلا أنه قد يحدث اختلال في العقد إذا حصل نزاع بين الأطراف على مقدار بدل الإيجار فنجد أن بعض المؤجرين

<sup>1</sup> - منصور بختة، التوازن العقدي في نطاق الإيجار التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية

الحقوق، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2008، ص 92.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق سنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (الإيجار و العارية)، جزء 6، طبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص 158.

<sup>3</sup> - سمير عبد السيد تانغو، عقد الإيجار، طبعة جديدة، منشأة توزيع المعارف، مصر، 1997، ص 5.

<sup>4</sup> - ادم وهيب النداوي، شرح القانون المدني العقود المسماة في القانون المدني البيع و الإيجار و قانون المالكين و المستأجرين،، طبعة الأولى، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 1999، ص 138.

هروبا من الضريبة العقارية يتم التصريح على مبلغ إيجار معين أقل بكثير من المبلغ الذي دفع.<sup>1</sup>

كما قد يحدث بعد انعقاد عقد الإيجار التجاري أن يفاجئ المؤجر بعدم دفع المستأجر بدل الإيجار في التاريخ المتفق عليه في العقد. مما يرتب على هذا الأثر جزاء مقابل هذا الإخلال و هو فسخ عقد الإيجار، لأن هنا عقد الإيجار لم يستوفي عناصره الأساسية، و لكن هذا الفسخ لا ينتج أثره إلا بعد مرور شهرا كاملا من الإخطار بالدفع الذي يبقي دون نتيجة و يجب أن يشار في هذا الإخطار إلى هذه المهلة<sup>2</sup>.

كما قد يحدث عدم التوازن في العقد حول عدم تقدير البديل في عقد الإيجار التجاري أو حصل نزاع عند حلول أجل تسديد بدل الإيجار ، فإذا جدد العقد لمدة أخرى فيجب أن تتطابق الأجرة عن المدة الجديدة<sup>3</sup>. و هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1993/11/20 و الذي جاء فيه على أنه : من المقرر قانونا أنه يجب أن يطابق مبلغ بدل الإيجار الذي يراد تجديده أو إعادة النظر فيه القيمة الإيجارية العادية و من ثم فإن قضاة الموضوع لما صادقوا على تقرير الخبير الذي اعتمد على مساحة و موقع المحل و مقارنته بالمحلات المماثلة لمراجعة سعر الإيجار يكونون قد تسببوا قرارهم تسببا كافيا<sup>4</sup>.

## المطلب الثاني

### اختلال التوازن من حيث آثار عقد الإيجار التجاري

عقد الإيجار التجاري يولد علاقة إيجار بين المؤجر و المستأجر. و يجعلهما في اتصال طوال مدة الإيجار و بما أن الإيجار من العقود الملزمة للجانبين فبمجرد انعقاده يرتب التزامات متبادلة في ذمة المؤجر و ذمة المستأجر، فإذا أخل أحد الطرفين بأحد التزاماته الأمر الذي يؤدي إلى اختلال التوازن في العقد سواء من حيث التزامات المؤجر (الفرع الأول)، أو من حيث التزامات المستأجر (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> - جنادي الجبالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 42.

<sup>2</sup> - المادة 191 من القانون التجاري الجزائري، السالف الذكر..

<sup>3</sup> - أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، المرجع السابق، ص 148.

<sup>4</sup> - نقلا عن حمدي باشا، القضاء التجاري، دون طبعة، دار الهومة للنشر و التوزيع، الجزائر، ص 136.

## الفرع الأول

### من حيث التزامات المؤجر

عقد الإيجار يرتب على المؤجر مجموعة من الالتزامات ففي حالة الإخلال بهذه الالتزامات يؤدي إلى عدم التوازن في عقد الإيجار التجاري. فالالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر هي تلك الالتزامات التي تشكل في الواقع إلزاما واحدا إلا و هو تمكين المؤجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ومن أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر هي: الالتزام بالتسليم ، لالتزام بالصيانة، الالتزام بالضمان<sup>1</sup>.

يؤدي اختلال التوازن في العقد بسبب عدم تسليم المؤجر العين المؤجرة للمستأجر وقيام المؤجر بأي عمل من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو بملحقاته و أي تغيير يخل بهذا الانتفاع ، و إن قام المؤجر بتسليم العين المؤجرة مع وجود عيب فيها يحول دون الانتفاع المعد لها ففي هذه الحالة يجوز للمستأجر فسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة.<sup>2</sup> كما ينعدم التوازن في العقد حول ما إذا لم يلتزم المؤجر بضمان جميع العيوب التي تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو تنقص من هذا الانتفاع نقصا محسوسا .

عدم وجود الصفات التي يتعهد بها المؤجر صراحة أو خلوها من صفات الضرورية للانتفاع ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك، فإذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان يجوز للمستأجر حسب الظروف أن يطلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب ألزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - زهيرة جيلالي قيسي، تأجير المحل التجاري، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الرابطة للنشر و التوزيع، عمان، 2011، ص 152.

<sup>2</sup> - المادة 477 ، 483 من القانون التجاري الجزائري، السالف الذكر .

<sup>3</sup> - نادية فضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، المحل التجاري و العمليات الواردة عليه، الجزء الأول و الثاني، دار الهومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2011، ص 185.

## الفرع الثاني

### من حيث التزامات المستأجر

قد يخل العقد بسبب عدم التزام المستأجر بالتزاماته المقررة في العقد فالمؤجر يلتزم بمقتضى عقد الإيجار بدفع بدل الإيجار و بحفظ المأجور و عدم إهماله و استعماله فيما أعد له و الإلزام برد المأجور بعد انقضاء الإيجار<sup>1</sup>.

يتحمل المستأجر في سبيل تمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة إلزاما يتمثل في دفع بدل الإيجار إلى المؤجر إذ لا يمكن تصور وجود عقد الإيجار، دون الوفاء به و يعتبر هذا الالتزام من الالتزامات الرئيسية التي تقع على عاتق المستأجر فإنه يعد أيضا ركنا في العقد و من بين الالتزامات التي تؤدي إلى اختلال توازن في العقد<sup>2</sup>. فالأجرة لا بد من وجودها في عقد الإيجار وإلا كان العقد من عقود التبرع فلا يعتبر إيجارا بل عارية أو هبة حق الانتفاع. ومع ذلك فإن لم يحم المستأجر بهذا الالتزام فللمؤجر أن يلزمه للقيام بالوفاء ببديل الإيجار طبقا للقواعد العامة و له في ذلك إما أن يطلب تنفيذ الالتزام أو أن يفسخ الإيجار<sup>3</sup>.

كما يستوجب على المؤجر لمباشرة النشاط التجاري ان يحدد النشاط التجاري المراد مزاولته في عقد الإيجار.

فمثلا أن يتم الاتفاق بين الطرفين على أن يكون لبيع المواد الغذائية، أو محل لصناعة آلات الفلاحة. فإذا خالف النشاط المحدد في عقد الإيجار يكون قد أخل بالتزامه. كما لا يجوز التوقف عن ممارسة النشاط التجاري و إلا كان توقفه سببا في فسخ عقد الإيجار و باختلال التوازن في عقد الإيجار التجاري<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - جعفر الفضيلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع الإيجار المقاوله، دراسة في ضوء التطور القانوني و معززة بالقرارات القضائية، دون طبعة، مكتبة الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 1997. ص 255.

<sup>2</sup> - سيار عز الدين، التزامات طرفي عقد الإيجار، وفقا لقانون 07-05، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014، ص 72.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار و العارية، المرجع السابق، ص 159، 427.

<sup>4</sup> - نادية فضيل، النظام القانوني للمحل التجاري...، المرجع السابق، ص 182.



## الفصل الثاني

### مدى تحقق التوازن القانوني في العلاقة الإيجارية

بمجرد أن ينعقد عقد الإيجار التجاري بتوفر جميع أركانه و يكون مستوفيا لجميع الشروط القانونية، و نظرا أن عقد الإيجار التجاري يربط بين طرفين و هما المؤجر و المستأجر، مما يترتب عنه مجموعة من الآثار، منها ما يتعلق بمحل عقد الإيجار بمعنى العين المؤجرة و هي تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة.

ومن الآثار المترتبة كذلك على عقد الإيجار التجاري، منها ما يدخل ضمن أركان العقد، حيث نجد منها ما يتعلق بالأجرة التي تمثل بدل الانتفاع بالمأجور، و منها ما يتعلق بمدة الإيجار، باعتبار أن عقد الإيجار يقوم على شرط المدة (المبحث الأول).

و إلى جانب كل هذه الآثار السابقة الذكر، هناك آثار أخرى تتعلق بالأطراف المتعاقدة، و التي لم يتطرق إليها القانون التجاري الجزائري، بل يتم الرجوع لأحكام القانون المدني، و تتمثل في التزامات كل طرف، يقابلها حقوق الطرف الآخر في عقد الإيجار (المبحث الثاني).

### المبحث الأول

#### مدى تحقق التوازن القانوني من حيث أركان العقد

بالرجوع لنص المادة 467 من القانون المدني الجزائري تنص على ما يلي: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"، بالرجوع لنص هذه المادة يفهم ان عقد الإيجار هو عقد ملزم لجانبين، بحيث يقوم مالك المحل (المؤجر) بتمكين المستأجر من استغلال العين المؤجرة لمدة معينة محددة في العقد.

تعتبر مدة الإيجار من الشروط الأساسية التي يقوم عليها عقد الإيجار (المطلب الأول)، يقابلها حصول المؤجر على أجر أو بدل الإيجار من المستأجر خلال فترة الانتفاع بالمحل، والتي تعد شرط أساسي في عقد الإيجار التجاري (المطلب الثاني).

## المطلب الاول

### التوازن القانوني في مدة عقد الإيجار

عقد الإيجار من العقود الزمنية، بمعنى من العقود محددة المدة، إذ لا يستطيع المستأجر الانتفاع بالمحل المستأجر إلا بعد مرور مدة من الزمن، يتمكن فيها المستأجر استيفاء المنفعة.

فالمدة لها أهمية كبيرة في عقود الإيجار، و هذا نظرا لما لها من آثار على مصلحة المؤجر و المستأجر ،لذا تدخل المشرع الجزائري بأحكام قانونية تارة لحماية المؤجر مالك المحل التجاري(الفرع الأول)و كما تدخل لحماية المستأجر(الفرع الثاني).

## الفرع الاول

### التوازن القانوني في المدة لمصلحة المؤجر

باعتبار المؤجر طرفا أساسيا في العلاقة الإيجارية لكونه المالك للمحل التجاري، و بهدف تحقيق التوازن القانوني بين الطرفين المؤجر و المستأجر، جعل المشرع حق إنهاء مدة العقد لصالح المؤجر الذي يرغب في ممارسة حق الاسترجاع للمحل، إذا كانت لديه اسباب قانونية و جدية تدفعه لرفض التجديد او المطالبة باسترجاع محله دون دفع اي تعويض، حتى ولو لم تنقضي مدة العقد و تتمثل هذه الأسباب عادة في امتناع المستأجر عن الوفاء بالأجرة (اولا)، أو قيام المستأجر بتأجير المحل من الباطن(ثانيا)، أو إحداث المستأجر ضررا بالمحل(ثالثا).

### اولا: امتناع المستأجر عن الوفاء بالأجرة:

بما ان عقد الايجار هو عقد ملزم للجانبين ،و من بين التزامات الملقاة على عاتق المستأجر تسديد بدل الايجار، وفي حالة إخلال المستأجر بالتزامه بدفع بدل الإيجار المتفق عليه، فإن

## الفصل الثاني مدى تحقق التوازن القانوني في العلاقة الايجارية

هذا دليل على سوء نية هذا الأخير، فإذا كانت أحكام القانون المدني الخاصة بعقد الإيجار تنص في المادة 498 منه على: "يجب على المستأجر ان يقوم بدفع بدلا للإيجار في المواعيد المتفق عليها..."<sup>1</sup>، فإنه في حالة إخلال المستأجر بالتزامه فإنه لا يستوجب في هذه الحالة توجيهه تنبيه بالإخلاء الى المستأجر، و إنما يكفي مجرد إنذار و هذا من شأنه ان يخول للمؤجر الحق برفض التجديد، دون دفع التعويض الإستحقاقى. و في هذه الحالة اشترط المشرع الجزائري على المؤجر توجيه إنذار للمستأجر قبل فسخ العقد لتمكين المستأجر من إخلاء المحل، بحيث يجوز للمؤجر بعد الإنذار طلب الفسخ مع طلب التعويض إذا كان مبرر لطلبه.

و يجوز أن يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه إذا نص عقد الإيجار على ذلك، و بمجرد تأخير المستأجر عن سداد قسط واحد من الأجرة عند حلول أجل استحقاقها<sup>2</sup>. غير أن مثل هذا الشرط لا يرتب اثره إلا بعد مرور شهر واحد من الإخطار بالدفع، و هذا ما يستفاد من نص المادة 191 من القانون التجاري الجزائري<sup>3</sup>.

### ثانيا: قيام المستأجر بتأجير المحل من الباطن :

يعتبر الإيجار من الباطن أو الإيجار الفرعي إقدام المستأجر الأصلي الذي يستغل المحل التجاري بالتخلي عن استغلاله كليا أو جزئيا لفائدة مستأجر فرعي أو من الباطن و الذي يلتزم في مواجهة المستأجر الأصلي ، في حين يبقى هذا الأخير ملتزما في مواجهة مؤجر العقار<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>-المادة 498 من القانون المدني الجزائري، السالف الذكر .

<sup>2</sup>-جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية...،المرجع السابق، ص 258

<sup>3</sup>- المادة 191 من القانون التجاري الجزائري: "كل اشترط مدرج في الايجار ينص على الفسخ بقوة القانون في حالة عدم الدفع ...، لا ينتج أثره إلا بعد مرور شهر واحد من الإخطار بالدفع الذي يبقى بدون نتيجة...".

<sup>4</sup>-عمار عمورة،العقود و المحل التجاري في القانون الجزائري...، المرجع السابق ، ص 230.

لقد تناول المشرع الجزائري في المادتين 189،188 من القانون التجاري الايجار من الباطن و ذلك بتصرف المستأجر في حق الإيجار، و لقد أكدت المادة 188 من القانون التجاري على أن الاصل هو عدم جواز التأجير من الباطن ،و لو جزئيا ،إلا أنه يسمح بالإيجار من الباطن الذي اتفق بشأنه الطرفان و نص عليه في نفس عقد الايجار ،او بموافقة المالك(المؤجر)<sup>1</sup>.

فالمستأجر لا يتمتع بحق التنازل عن العين المؤجرة إلا بإذن من المؤجر، فتنازل المستأجر عن حقه في الايجار متوقف على موافقة المؤجر و هذا ما هو معمول به في القانون المدني الجزائري بموجب نص المادة 505 منه التي تنص على: "لا يجوز للمستأجر ان يتنازل عن حقه في الايجار او يجري إيجارا من الباطن دون موافقة المؤجر كتابيا ما لم يوجد نص قانوني يقضي خلاف ذلك"، فيقوم المستأجر بإخطار المؤجر بعقد غير قضائي، و يلتزم هذا الاخير بالرد عليه خلال 15 يوم ،و في حالة الرفض و مع ذلك قام المستأجر بتأجير المحل من الباطن، فالمشرع الجزائري حماية للمؤجر منح لهذا الأخير الحق في رفض التجديد دون دفع تعويض استحقاق<sup>2</sup>، و يكون فسخ عقد الايجار من طرف المؤجر بموجب دعوى قضائية امام القسم التجاري لدى المحكمة<sup>3</sup>.

### ثالثا: إحداث المستأجر ضررا للمحل المؤجر :

من دواعي رفع الحماية القانونية عن المستأجر بالسماح للمؤجر بإنهاء العلاقة الايجارية، سواء في مدتها الأصلية أو الممددة إحداث المستأجر ضررا جسيما بالمأجور، حيث أنه في

<sup>1</sup>-جنادي جيلالي، الايجارات التجارية في القانون...، المرجع السابق، ص 15

<sup>2</sup>-معمري سميرة، عطسي بنينة، الايجارات التجارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، شعبة القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016 ص 77.

<sup>3</sup>-جنادي جيلالي، المرجع نفسه، ص 15 .

حالة تضرر المحل المأجور بسبب المستأجر سواء كان عمدا او بإهمال فإن القانون يبيح للمؤجر إنهاء العلاقة الإيجارية<sup>1</sup>.

و فضلا عن ذلك و استنادا للمادة 177 من القانون التجاري الجزائري يجوز للمؤجر ان يرفض تجديد الايجار دون أن يكون ملزم بدفع أي تعويض، إذا ثبت ارتكاب المستأجر فعل خطير أو غير مشروع تجاه المستأجر المخل بالمحل. و يتضمن هذا السبب في إحداث تغيير النشاط المخصص للمحل دون ترخيص من المؤجر، أو إحداث أعمال ضارة بالعين المؤجرة.

غير أنه إذا كان الامر يتعلق بعدم تنفيذ التزام او التوقف عن استغلال المحل دون سبب جدي .و استمر في ارتكابه لأكثر من شهر بعد إنذار المؤجر بتوقفه<sup>2</sup>، جاز للمؤجر في هذه الحالة استرجاع ملكيته ،و ذلك بتوجيه إنذار بالإخلاء للمستأجر بعقد غير قضائي مع ذكرالاسباب. و في حالة رفض المستأجر الإخلاء يجوز للمؤجر رفع دعوى قضائية بعد إنتهاء مهلة ثلاثة أشهر من تاريخ التنبيه دون التعويض الإستحقاق<sup>3</sup>.

أما مسألة تغيير النشاط التجاري ،فالمشرع الجزائري لم يتعرض لهذه الحالة،لكن القضاء قرر ان تغيير النشاط التجاري لا يعد سببا جديا لطلبه استرجاع المحل و فسخ ما لم يسبب هذا التغيير ضررا للمؤجر، خاصة إذا كان هذا التغيير لا تأثير له على المحل و لا على مركزه<sup>4</sup>، إذن فتغيير النشاط التجاري بدون ترخيص من المؤجر سبب من اسباب حماية حقوق المؤجر بمنحه حق طلب فسخ العقد، إلا انه إذا اتفق اطراف العقد على ان يمارس المستأجر

<sup>1</sup>-جواد كاظم سميسم ،التوازن القانوني في العلاقة الايجارية -دراسة تحليلية مقارنة - الطبعة الاولى، منشورات زين الحقوقية ، بيروت، 2011،ص 111.

<sup>2</sup>- المادة 177 من القانون التجاري الجزائري، السالف الذكر.

<sup>3</sup>-عمار عمورة ،العقود و المحل التجاري في القانون... ،المرجع سابق ،ص 233

<sup>4</sup>-نادية فوضيل ، النظام القانوني للمحل التجاري ...،الجزء ،المرجع سابق،ص 196.

نشاطا تجاريا دون تحديد نوع النشاط، ففي هذه الحالة يكون للمستأجر الحرية المطلقة في اختيار النشاط.

### الفرع الثاني

#### التوازن القانوني في المدة لحماية المستأجر

الى جانب تدخل القانون لحماية المؤجر في حالات مختلفة تسمح له برفض التجديد، وممارسة حقه في استرجاع المحل المأجور، غير أنه من جانب أخر للمستأجر حسن النية الذي لم يخل بالتزاماته، أن يتحصل على حق البقاء بعد انتهاء مدة الايجار المقررة التي تسمح له بالتمسك بحق الانتفاع بالعين المؤجرة، بحيث لا يمكن للمؤجر إجباره على الإخلاء إلا في حالات محددة قانونا أو بموجب العقد، و قد مُنح هذا الحق بمقتضى نصوص قانونية هدفها توفير حماية للمستأجر من تعسف المؤجر، و هذا ما يقصد بالامتداد القانوني (اولا)، حيث قد يكون هذا التمديد لمدة العقد دون رغبة المؤجر (ثانيا).

#### اولا: تمديد مدة الايجار التجاري

يتمثل الامتداد القانوني أو تمديد الايجار التجاري في استمرار العلاقة الايجارية بعد انتهاء المدة المحددة للعقد بموجب القانون، رغم حلول الاجل المتفق عليه في العقد الإيجاري، لقد تناول المشرع الجزائري في المادة 172 من القانون التجاري هذه المسألة حيث مُنح للمستأجر حق التجديد (تمديد مدة العقد) بموجب القانون متى توافرت الشروط المحددة له بالعقد، أكثر من ذلك، لقد اعتبر المشرع حق التمديد بمثابة جزء من ملكية القاعدة التجارية ينتقل بانتقالها<sup>1</sup>.

و يكون تجديد الايجار صريحا إذا اتفق طرفيه صراحة على إبرام عقد ايجار جديد بعد انتهاء عقد الايجار السابق، كما يكون الايجار المجدد تجديدا ضمنيا.

<sup>1</sup>-سامية حساين، حق الايجار في القانون التجاري...، المرجع السابق، ص 54 و 55.

وتكون مدة الايجار الجديد مساوية لمدة الايجار الذي حل اجله دون أن تزيد عن تسع سنوات، و يسري مفعول هذا الايجار الجديد من يوم انتهاء الايجار السابق ..<sup>1</sup> .

و تكون طبيعة الامتداد اتفاقي، باتفاق طرفي العقد على أن تكون مدة الايجار أطول أو أقصر من المدة الاصلية ،و يشترط لصحة الامتداد القانوني ضرورة تنبيه المؤجر، و أن يكون بقاء المستأجر من دون اعتراض المؤجر<sup>2</sup>. ولا يستفيد المستأجر بحق البقاء في المحل، إلا إذا لم يخل بالتزامه و هذا ما يستفاد من نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76 التي تنص على ما يلي: " يستفيد المستأجر من حق البقاء بالأمكنة شريطة قيامه بالوفاء بكافة الالتزامات المتولدة عن عقد الايجار..."<sup>3</sup>.

و بالرجوع لأحكام المادة 172 من القانون التجاري، يتضح لنا أن تجديد الايجار التجاري يتمثل في مواصلة ممارسة النشاط التجاري عند انتهاء مدة العقد ،فتمديد مدة الايجار التجاري هو الحق الممنوح للمستأجر الذي لم يخالف قواعد الإيجار التجاري في البقاء في الامكنة المؤجرة ،إذن فالهدف من إقرار حق التمديد هو حماية لنشاط المستأجر الذي يكون وافيا لكل التزاماته فيقرر له حق البقاء في استغلال المحل المأجور<sup>4</sup>.

### ثانيا: تمديد مدة الايجار دون رغبة المؤجر

كقاعدة عامة ينتهي عقد الايجار إما بإنهاء المدة أو برفض التجديد خاصة من طرف المؤجر ،لكن للمستأجر حق التجديد و مواصلة نشاطه رغما عن إرادة المؤجر، و يتم تمديد

<sup>1</sup>-المادة 175 من القانون التجاري الجزائري ، سالف الذكر.

<sup>2</sup>-حساين سامية ، مفهوم حق الايجار و التصرف فيه في عقود الايجار التجارية، الطبعة الأولى ،المؤسسة الحديثة

للكتاب ، لبنان، 2016، ص 72 .

<sup>3</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 76. 147 مؤرخ في 23/10/1976 يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري جريدة رسمية 27 العدد 12.

<sup>4</sup>-تنص المادة 172 من القانون التجاري الجزائري على ما يلي: "...غير أنه يجوز للمستأجر الذي يثبت بسبب مشروع او الذي أجر متجره ضمن الشروط المنصوص عليها في الأحكام القانونية المتعلقة بإيجار فإنه يجوز له أن يتمسك بالاستغلال..."

مدة الايجار في حالة عدم اتخاذ المؤجر الإجراءات القانونية في الآجال المحددة فيما يخص التنبيه بالإخلاء قبل انقضاء مدة 6 أشهر، و لا ينقضي الإيجار إلا بقيام المؤجر بدفع التعويض الاستحقاقى. فإذا رجعنا الى نص المادة 173 من القانون التجاري، نجد أن المشرع الجزائري قد ألزم على المؤجر توجيه للمستأجر تنبيها بالإخلاء تعبيرا عن نيته في فسخ العقد و عدم التجديد، و يكون هذا التنبيه في مدة ستة أشهر قبل إنهاء العلاقة الايجارية على الأقل حيث جاء نص المادة على ما يلي: " لا ينتهي إيجار المحلات الخاصة لهذه الأحكام إلا بأثر التنبيه"، استنادا الى ذلك يجب على المؤجر إتخاذ إجراءات معينة وفي الآجال المحددة، و في حالة مخالفة هذه الإجراءات فلا يمكن له المطالبة بإخلاء المحل، و إنما يبقى للمستأجر حق البقاء الى غاية نهاية المهلة، و حصوله على التعويض الاستحقاقى، و هذا يُعد حماية لحق المستأجر من تعسف المؤجر .

و رغم تعديل المشرع الجزائري للقانون التجاري بموجب احكام القانون 02/05 لاسيما المادة 187 مكرر فقرة 2 منهو النص على عدم إلزامية التنبيه بالإخلاء ، و لا تعويض استحقاق، و أن العقد ينقضي بانتهاء مدته، فإن هذا الأمر ينطبق على كل الإيجارات المبرمة بعد 2005، لكن مع ذلك فإذا اتفق طرفي العقد على إخضاع عقد الايجار الذي ابرماه الى أحكام القانون القديم، فيسري هذا الاتفاق على العقد<sup>1</sup>.

من جانب اخر وحماية لمصلحة المستأجر، منح المشرع الجزائري للمستأجر حق البقاء في العين المؤجرة ،بمعنى لا ينقضي العقد إلا بعد ان يقوم المؤجر بدفع التعويض الاستحقاقى ،و هذا ما نصت عليه المادة 176 من التقنين التجاري: " يجوز أن يرفض تجديد

<sup>1</sup>تتص المادة 187 مكرر فقرة 2 من قانون رقم 05-02 المؤرخ في 06/02/2005 على ما يلي: "يلزم المستأجر بمغادرة الأمكنة المستأجرة بانتهاء الأجل المحدد في العقد دون حاجة الى توجيه تنبيه بالإخلاء و دون الحق في الحصول على تعويض الاستحقاق المنصوص عليه في هذا القانون ،ما لم يشترط على خلاف ذلك".

الإيجار...، أن يسدد للمستأجر المخلى التعويض المسمى تعويض الاستحقاق الذي يجب ان يكون مساويا للضرر المسبب نتيجة عدم التجديد...<sup>1</sup>.

و اما عن تقدير التعويض، فيكون بالأخذ بعين الاعتبار مصاريف و حقوق التحويل الواجب تسديدها لمحل تجاري من نفس القيمة ، و يتعين على المؤجر الوفاء بهذا التعويض عند تاريخ إنهاء العقد و يتعين على الطرف الذي يهمله التعجيل اللجوء إلى قاضي الاستعجال من أجل تعيين خبير لتقدير قيمة التعويض مقابل الإخلاء<sup>2</sup>.

بالنتيجة يتبين ان المشرع الجزائري قد قرر حماية لصالح كل من المؤجر و المستأجر، لكن هذه الحماية لم تكن بشكل مطلق، إنما هي نسبية بالنظر الى اعتبار ان التزامات المؤجر كتوجيه التنبيه بالإخلاء و دفع تعويض الاستحقاق مقررة لحماية المستأجر، و بالمقابل فرض التزامات على المستأجر كدفع بدل الإيجار... حماية للمؤجر، و هذا مما يترتب عنه تحقيق التوازن بينهما.

### المطلب الثاني

#### التوازن القانوني في تحديد بدل الإيجار

يعد عقد الإيجار من عقود المعاوضة، بحيث يلتزم المستأجر بدفع الأجرة و هذه الأخيرة عبارة عن مبلغ من المال يلتزم المستأجر بدفعه مقابل الانتفاع بالشيء المؤجر، فهي بذلك تمثل محل التزام المستأجر. و للوقوف على مدى تحقق التوازن القانوني بخصوص الأجرة، حاول المشرع الجزائري ايجاد التوازن بين الطرفين من خلال منح حق تحديد بدل الإيجار

<sup>1</sup>-المادة 176 من الأمر 75-59، يتضمن القانون التجاري، السالف الذكر.

<sup>2</sup>- حساين سامية، "حرية التعاقد في ظل القانون 05-02 المعدل و المتمم لأمر 75-59"، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، العدد 1، 2011، ص 150.

الى الطرفين (الفرع الاول)، كما رتب جزاء في حالة عدم الوفاء بالالتزام بتسديد الأجرة (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### تحديد بدل الإيجار بإرادة الأطراف

يعتبر الالتزام بدفع الأجرة، شرط ضروري في عقد الإيجار التجاري، وإلا كان العقد من عقود التبرع، فلا يعتبر بذلك عقد إيجار بل عقد عارية استغلال أو هبة حق الانتفاع، و للأطراف المتعاقدة الحرية المطلقة في تحديد مقداره (أولاً)، و إذا لم يتفقا على مقدار بدل الإيجار فيتم تحديده طبقاً لأحكام القانون التجاري (ثانياً).

#### أولاً: اتفاق الأطراف على تحديد بدل الإيجار

الأصل أن الأجرة يحددها المتعاقدان برضاؤهما، فتكون الأجرة المتفق عليها هي السارية المفعول، و قد تدفع بمبلغ معين شهرياً أو كل ثلاثة أشهر، أو كل سنة مسبقاً<sup>1</sup>، بحيث يقوم المستأجر بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها في العقد. و هذا حسب صور الأجرة، نصت المادة 2/467 من القانون المدني الجزائري على: "يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عملاً آخر"، و يغلب أن تكون الأجرة عبارة عن مبلغ نقدي يدفعه المستأجر للمؤجر دورياً حسب الوحدة الزمنية التي اعتمدها، كالיום أو الشهر، أو السنة، كما قد يتفق المتعاقدان على تعجيلها، أي يدفعها المستأجر دفعة واحدة قبل انتفاعه بالعين، غير أنه يمكن أن تكون الأجرة غير النقود فيوفي المستأجر بأداء آخر<sup>2</sup>.

غير أن المعمول به في عقود الإيجار التجاري هو أن يلتزم المستأجر بدفع مبلغ من النقود للمؤجر و لا يوجد ما يمنع أن يتمثل هذا البديل عملاً أو سلعة.

<sup>1</sup> - سيدا زهير، الإيجار التجاري على ضوء آخر تعديل قانون 02/05، المرجع السابق، ص 40.

<sup>2</sup> - هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، وفق أحدث النصوص المعدلة (القانون رقم

07/05)، الطبعة الثانية، جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2014، ص 56.

ثانيا: حالة عدم اتفاق الاطراف على بدل الإيجار

يقوم المستأجر بدفع بدل الايجار في المواعيد المتفق عليها ،لكن إذا لم يحصل الاتفاق وجب تسديد الاجرة في المواعيد المعمول بها في المنطقة ،و يكون دفع الاجرة في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق او عرف يقضي بخلاف ذلك و هذا ما يستفاد من أحكام المادة 498 من القانون المدني<sup>1</sup>.

كذلك في حالة عدم الاتفاق او تعذر إثبات مقدار بدل الإيجار فإن المشرع الجزائري طبقا لأحكام المادة 190 من القانون التجاري تبين كيفية و اسس تقديره و التي تنص على ما يلي:"يجب ان يطابق مبلغ بدل الإيجار ...القيمة الايجارية العادية و يمكن تحديد هذه القيمة على الخصوص على اساس المساحة الكاملة الحقيقية لاستقبال الجمهور او الاستغلال مع الاخذ بعين الاعتبار،من جهة قدم و تجهيز المحلات الموضوعة تحت تصرف المستغل من طرف المالك، و من جهة أخرى طبيعة و تخصيص هذه المحلات و ملحقاتها ..."<sup>2</sup>.

و لكن جرت العادة عند إبرام العقد الايجاري في بعض المناطق في الجزائر ان يدفع بدل الايجار مسبقا لمدة سنة، ثم شهريا إذا كان العقد لمدة اكثر من سنة.

و في حالة النزاع حول دفع بدل الايجار، فإن المادة 499 من القانون المدني نصت على مايلي: "الوفاء بقسط من بدل الايجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 498 من القانون المدني الجزائري اتي تنص على: يقوم المستأجر بدفع بدل الايجار في المواعيد المتفق عليها ،لكن إذا لم يحصل اتفاق وجب تسديد الاجرة في المواعيد المعمول بها في المنطقة...".

<sup>2</sup> - المادة 190 من القانون التجاري الجزائري ،السالف الذكر.

<sup>3</sup> -جنادي جيلالي ،الايجارات التجارية في القانون التجاري...، المرجع السابق ،ص 38، 39.

و في حالة تجديد الايجار و ثار الخلاف حول بدل الايجار، فإنه يجوز للطرف الذي يهمله التعجيل أن يرفع دعوى مباشرة امام قضاء الاستعجال ،و ذلك بغض النظر عن مبلغ الايجار. ومن اجل البت في الموضوع في اقرب وقت يمكن للطرف الذي يهمله الأمر الاستعانة بمحامي و هذا وفقا لنص المادة 195 من القانون التجاري الجزائري التي تنص على ما يلي: "إذا وافق المؤجر على تجديد الايجار و كان أمر الخلاف يتعلق ببديل الايجار أو المدة أو الشروط اللاحقة ..،وجب على الطرفين الحضور أمام رئيس المحكمة المختصة ، التي يكون موقع العمارة تابعا لها و ذلك مهما كان مبلغ الايجار.."<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني

#### جزاء عدم الوفاء ببديل الايجار

يعد بدل الايجار من اهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر و التي يجب عليه ان يدفعها في الوقت المتفق عليه في العقد ،و التي تعد مقابل انتفاعه بالشيء محل الايجار، غير أنه قد يتعسف المستأجر بحيث لا يقوم بالوفاء ببديل الايجار، مما يجعل المؤجر يتضرر، فحمايةً للمؤجر قرر القانون جزاء على عدم وفاء المستأجر بالأجرة(اولا)، إضافة الى حالات استثنائية يتم فيها منح أجلا للوفاء بالأجرة دون توقيع جزاء (ثانيا).

#### اولا: جزاء على عدم وفاء المستأجر بدفع الاجرة

اعتبر المشرع الجزائري كلشروط مدرج في عقد الايجار يقضي بفسخ العقد بقوة القانون في حالة عدم دفع بدل الايجار في التاريخ المتفق عليه لا ينتج أثره إلا بعد مرور شهر واحد من الاخطار بالدفع الذي يبقى بدون نتيجة". و عليه فإنه لا يجوز فسخ العقد لعدم دفع

<sup>1</sup>-المادة 195 من القانون التجاري الجزائري، السالف الذكر.

## الفصل الثاني مدى تحقق التوازن القانوني في العلاقة الايجارية

بدل الايجار إلا بعد فوات شهر من تاريخ الانذار و هذا وفقا للمادة 191 من القانون التجاري<sup>1</sup>.

و هذا ما قضت به المحكمة العليا في القرار 109837 المؤرخ في 10/05/1995 و جاء فيه : " حيث يعاب على القرار المطعون فيه الخطأ في تصنيف القانون من حيث أنه اعتمد فقط على أمر بالدفع لمتأخرات الايجار ، و الذي تم تبليغه الى شخص غير مؤهل ليأمر بطرد الطاعنة ..."<sup>2</sup>، و كما يستخلص من القرار المطعون فيه أن طرد الطاعنة بسبب عدم تسديد بدل الايجار على أثر الامر بالدفع المؤرخ في 12/02/1983 ، و هذا تطبيقا للشروط الواردة في العقد و أن قرار بأمر الطرد طاعنة دون اتباع الاجراءات الواردة في نص المادة 177 من القانون التجاري ، و هي القيام بالمعاينة تثبت بواسطة عقد غير قضائي عدم تسديد بدل الايجار في اجل شهر من تاريخ تبليغ الاعذار ، و كذلك دون أن يقدم حكما يعاين فيه عدم تسديد الايجار طبقا للمادة 191 القانون التجاري الجزائري مما يتعين نقص القرار<sup>3</sup>.

### ثانيا: الاستثناءات الواردة على عدم تسديد الاجرة

تنص المادة 3/191 من القانون التجاري الجزائري على ما يلي: " يجوز للقضاة إذا رفع اليهم طلب مقدم وفقا للأوضاع و الشروط المنصوص عليها في المادتين 2/277 و المادة 281 من القانون المدني ، ان يوقفوا ، في الوقت الذي يمنحون فيه مهلا ، تحقيق و آثار شروط الفسخ لعدم سداد بدل الايجار في الوقت المتفق عليه ، و ذلك إذا لم يعلن عن الفسخ أو يصدر عنه بحكم قضائي حاز قوة الشيء المقضي فيه ، و لا يكون للشرط الفاسخ أي أثر إذا تمكن المستأجر من التخلص من دينه ضمن الشروط المحددة من قبل

<sup>1</sup>-المادة 191 من القانون التجاري، السالف الذكر .

<sup>2</sup>- المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد الثاني، السنة 1995، ص 125.

<sup>3</sup>- نقلا عن جنادي جيلالي، الايجارات التجارية في القانون...، المرجع السابق، ص 53.

القاضي"، و بحيث ان هذه المادة أوردت استثناءات التي تتمثل فيما إذا كان المستأجر في حالة إعسار مما يجعله يتأخر عن الدفع<sup>1</sup>.

و تضيف المادة 277 من القانون المدني الجزائري: " لا يجبر المدين الدائن على قبول وفاء جزئي لحقه مالم يوجد اتفاق او نص يقضي بغير ذلك"، ففي هذه الحالة يجوز للقاضي نظرا لمركز المستأجر المدين ان يعطي أجالا ملائمة كمهلة يستطيع المستأجر بعدها السداد...".، إذن يفهم من خلال المادتين السالفة أن القاضي يمنح أجلا للوفاء بالأجرة لصالح المستأجر و هذا بعد النظر في اسباب ذلك دون توقيع الجزاء على هذا التأخر.

### المبحث الثاني

#### تحقق التوازن القانوني من حيث التزامات اطراف العلاقة الإيجارية

يعد عقد الايجار من العقود الملزمة لجانبين بين المؤجر و المستأجر، بذلك فهو يرتب أثارا هامة للطرفين، فبالإضافة الى الأثار المترتبة عن مسألة تحديد مدة الايجار، و بدل الايجار، هناك أثارا أخرى لعقد الايجار التجاري و تتمثل أساسا في الالتزامات و الحقوق المترتبة عن هذا العقد، حيث أن التزامات المؤجر تقابلها حقوق المستأجر و العكس صحيح، حتى و إن كان هناك فرق بين هذه الالتزامات و الحقوق بين الطرفين.

و في غياب أحكام خاصة لهذه الالتزامات في القانون التجاري الجزائري، يتوجب علينا الرجوع إلى أحكام القانون المدني للبحث عن مدى تحقق التوازن القانوني من حيث الالتزامات لمصلحة المستأجر (المطلب الأول)، و كذا تحديد التزامات التي تحقق التوازن القانوني لمصلحة المؤجر (المطلب الثاني).

<sup>1</sup>- المادة 191 من القانون التجاري الجزائري، سالفه الذكر.

## المطلب الاول

### التوازن القانوني لصالح المستأجر

عرف المشرع الجزائري الايجار في المادة 467 من التقنين المدني: "الايجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم".

كما عرف المشرع المصري الإيجار في المادة 558 من القانون المدني التي تنص على ما يلي: "الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بالشيء لمدة معينة لقاء أجر معلوم"، من خلال هذه المادة يتبين أن كافة التزامات المؤجر إنما ترجع و تصدر عن التزام أساسي واحد، هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر.

و من هنا يقتضي ان يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة و ملحقاته(الفرع الاول)، و التزامه بالصيانة (الفرع الثاني)،و كما يلتزم بالضمان التعرض و العيوب الخفية (الفرع الثالث)<sup>1</sup>.

## الفرع الاول

### التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة

يعد الالتزام بتسليم العين المؤجرة اهم الالتزامات التي يتحملها المؤجر، على اعتبار ان تسليم العين المؤجرة هو اول مرحلة نحو تمكين المستأجر من الانتفاع بها.

فالتسليم هو وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها و الانتفاع بها بدون عائق و لو لم يتسلمها تسلما ماديا، ما دام المؤجر مكنه من التسليم، و لقد نظم المشرع الجزائري احكام هذا الالتزام في القانون المدني (اولا)، كما رتب جزاء على الإخلال بهذا الالتزام (ثانيا).

<sup>1</sup>- نبيل سعد ابراهيم، العقود المسماة (الايجار في القانون المدني و قانون ايجار الاماكن)، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2007، ص 271.

### اولا: احكام التزام التسليم في القانون المدني الجزائري

نصت المادة 476 من القانون المدني الجزائري: "يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح لاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الاطراف"، و تضيف المادة 478 من نفس القانون ما يلي: "يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يجري على الالتزام بتسليم العين المباعة من احكام على الأخص فيما يتعلق منها بزمان و مكان تسليم الشيء المؤجر و تحديد ملحقاته"<sup>1</sup>، يفهم من نص المادتين أنه على المؤجر أن يسلم العين المؤجرة و ملحقاتها خالية من جميع الموانع التي تحول دون الانتفاع بها. و يجب على المؤجر ان يسلم العين المؤجرة صالحة للانتفاع بها مباشرة، بمعنى ان تكون صالحة للاستعمال كمحل تجاري<sup>2</sup>، يعد هذا الالتزام من أهم و أول الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر<sup>3</sup>، ويخضع التزام المؤجر بتسليم المأجور لنفس الأحكام التي يخضع لها الالتزام بتسليم المبيع للمشتري، ما لم يتفق المتعاقدين على خلاف ذلك. وما يبرر هذا الحكم هو أن الايجار هو بمثابة بيع لمنفعة معلومة، فيترتب عليه انتقال حق الانتفاع بالمأجور الى المستأجر<sup>4</sup>.

و تجدر الإشارة، أنه في حالة حصول خلل في العين بفعل المؤجر أو من يقوم مقامه أو من اتباعه، فعلى المؤجر إصلاح الخلل قبل التسليم او أن يصلحه المستأجر لكن على حساب المؤجر. كما له أن يطلب فسخ العقد مع طلب التعويضات الواجبة.

1- المادة 478 من القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

2-نادية فوضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، المرجع السابق، ص 184 و 185

3- BENABENT alain, droit civil et les contrat spécia civils et commerciaux ,7em éditionmontchrestien, paris -3  
.2006, p 247.

4-عباس العبودي، شرح احكام العقود المسماة في القانون المدني...، المرجع السابق، ص 280.

## الفصل الثاني مدى تحقق التوازن القانوني في العلاقة الايجارية

اما إذا كان الخلل بسبب أجنبي و سبب هلاكا للعين كلها أو إستحالة الإنتفاع بها، فيطلب المستأجر في هذه الحالة فسخ العقد أو إنقاص الأجرة<sup>1</sup>.

أما في حالة نقص العين من المؤجر يتم التسليم وفقا لأحكام المادة 365 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، بحيث إذا اكتشف المستأجر نقص بالعين المؤجرة ، و كان هناك اتفاق وجب الإعمال وفقا للاتفاق ،أو وفقا للعرف التجاري. اما في حالة زيادة الشيء المؤجر فالزيادة لا تدخل في الإيجار فيسترددها المؤجر، ووجب على المستأجر تكملة الأجرة أو طلب فسخ العقد<sup>2</sup>.

أما في تعلق بتاريخ و مكان تسليم الشيء المؤجر، هي نفسها أحكام التسليم بالنسبة للشيء المبيع.

### ثانيا: جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم

حماية لمصلحة المستأجر، ألزم المشرع الجزائري المؤجر بواجب التسليم، و جعل جزاء على مخالفته، حيث نصت المادة 477 من القانون المدني: "إن سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون صالحة الاستعمال الذي أجرت من أجلها ،و طرأ على هذا الإستعمال نقص معتبرا أجاز للمستأجر طلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا اقتضى الأمر ذلك"، و تضيف المادة 119 من القانون المدني ما يلي: "...إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد و فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك"، و لكن في أغلب الحالات، يرفض المستأجر أن يأخذ العين المؤجرة،و في مثل هذه الحالة يتعين عليه إثبات عن طريق المحضر القضائي هذا النقص و عدم صلاحية العين

<sup>1</sup>- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني...، المرجع سابق، ص 222.

<sup>2</sup>- بوخالفة رزيقة، أثار عقد الإيجار طبقا للقانون رقم 05/07، مذكرة ماجيستر، كلية الحقوق، لجامعة امحمد بوقرة، بومرداس، 2013/2014، ص 12 و 13.

المؤجرة للانتفاع حسب ما جاء في العقد مثلا كانه عدم الإنارة...، فضلا عن ذلك يجب أن التسليم جميع ملحقات العين المؤجرة المحددة في بنود العقد<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني

#### التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة

من العناصر الجوهرية لعقد الايجار، التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء، ويجب ان يستمر المؤجر بصيانة العين المؤجرة و ملحقاتها لتبقى على حالها ، و يشمل موجب الصيانة المأجور و ملحقاته، فيتمكن المستأجر من الانتفاع به انتفاعا كاملا يوازي ما يدفعه من بدلات الإيجار مع الترميمات الواجبة(أولا)، و في حالة إخلال المعني بالتزام الصيانة يترتب عليه جزاء على ذلك (ثانيا).

#### أولا: الترميمات الضرورية على العين المؤجرة

لقد نصت المادة 479 من القانون المدني الجزائري على هذا النوع من الالتزامات و التي تهدف الى ضمان بقاء العين على حالها أثناء فترة الإيجار حيث جاء في نص المادة مايلي: "يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، و يجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية اثناء مدة الإيجار، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر..<sup>2</sup> ، و تتمثل هذه الالتزامات في صيانة العين المؤجرة لإبقائها على ما كانت عليها أثناء التعاقد، و القيام بالترميمات الضرورية ، و الملاحظ أن هذا الالتزام قد ورد في شكل قاعدة مكملة و ليست أمرة، إذ يجوز الاتفاق على مخالفتها و هذا ما نصت عليه المادة 4/479 من القانون المدني<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>-جنادي جيلالي، الايجارات التجارية في القانون التجاري...، المرجع سابق ، ص 34.

<sup>2</sup>-المادة 479 مدني من القانون 05/07، السابق الذكر .

<sup>3</sup>-بومخيلة سميرة ، الايجار التجاري في ضل القانون القديم و التعديلات الجديدة ، المرجع سابق ، ص 92

و تنفرع هذه الترميمات التي يلتزم المؤجر القيام بها إلى ثلاث أنواع :و هي الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك وإصلاح جدار آيل للسقوط ،تقوية الأساسات...،ترميم الطوابق السفلية إذا غمرتها المياه..<sup>1</sup>، و هناك الترميمات البسيطة التي تحتاجها العين المؤجرة نتيجة استعمال الأخيرة استعمالا عاديا ،و هي تتميز ببساطتها مثل إصلاح اقفال الابواب و زجاج النوافذ ،مفاتيح الكهرباء كل هذه هي ترميمات تاجيرية، و أخيرا الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة،فقد تكون مستعجلة و قد تكون ليس كذلك ، لقد قدم المشرع الجزائري أمثلة عن ذلك في الفقرة 3 من المادة 479 من القانون المدني و هي تخصيص الاسطح و تنظيف الآبار و تفريغ المراحيض، و قنوات تصريف المياه...<sup>2</sup>.

### ثانيا :جزاء الإخلال بالتزام الصيانة

نصت المادة 480 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة و بعد إعداره بموجب محرر غير قضائي ،يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد او انقاص بدل الايجار دون الاخلال بحقه في التعويض ،و إذا كانت الترميمات مستعجلة جاز للمستأجر ان يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها"،يفهم من هذه المادة ان المشرع اجاز فسخ العقد من طرف المستأجر في حالة اخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة ،كما اعطى الخيار للمستأجر في طلب انقاص من بدل الإيجار ،أو أن يقوم بالترميمات بنفسه في حالة الاستعجال لكن على أن يدفعها المؤجر.

<sup>1</sup>-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في القانون المدني...،المرجع السابق، ص 259

<sup>2</sup>-هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني...،المرجع السابق، ص 109.

## الفرع الثالث

## التزام المؤجر بضمان التعرض و ضمان العيوب الخفية

يلتزم المؤجر بمقتضى عقد الايجار بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر، و انطلاقا من هذه الفكرة يجب أن يكون الانتفاع هادئا ، و حيث يتفرع هذا الالتزام نوعين من ضمان التعرض، و هو ضمان المؤجر كل ما من شأنه أن يحول دون تحقيق المنفعة (أولا)، و يتضمن النوع الثاني ضمان العيوب الخفية و هو ضمان العيوب التي قد تظهر فيالعين بعد التعاقد و التي تمنع المستأجر من الانتفاع (ثانيا).

## أولا: التزام المؤجر بضمان تعرض الغير

يقصد بالتعرض اتيان المؤجر او غيره لعمل او تصرف من شأنه ان يؤثر سلبا على حياة المستأجر للعين المؤجرة و انتفاعه بها انتفاعا كاملا و هادئا ، و يستوي أن يؤدي هذا التعرض الى نزع الشيء المؤجر كلياً أو جزئياً من تحت يد المستأجر، او أن يؤدي فقط إلى انقاص انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة<sup>1</sup>.

إذن من ضمن الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر هو ان يضمن للمستأجر عدم التعرض له عند شروعه في الانتفاع بالشيء المؤجر، لقد تعرض المشرع الجزائري لهذا الالتزام في المادة 483 من القانون المدني الى المادة 487منه، حيث تنص المادة 483 منه على: "على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، و لا يجوز له ان يحدث بها او بملحقاتها اي تغيير ينقص هذا الانتفاع ، و لا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعه بل يمتد الى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو اي شخص تلقى الحق على المؤجر" ، و بناء على ذلك، يضمن المؤجر كل تعرض ينشأ عن فعله سواء كان التعرض ماديا أو قانونيا.

<sup>1</sup>- هلال شعوة ، الوجيز في شرح عقد الايجار...، المرجع نفسه ،ص 116.

فيقصد بالتعرض المادي، قيام المؤجر بأي عمل مادي محض يترتب عليه اخلال بانتفاع المستأجر أو حرمانه من فائدة من الفوائد التي تعود عليه من انتفاعه بالعين المؤجرة على الوجه المقصود بمقتضى عقد الايجار، سواء كانت تلك الفائدة مادية او معنوية مثال عن ذلك دخول المؤجر محل المستأجر دون إذن منه أو مبرر<sup>1</sup>، إن الضمان الذي يلتزم به المؤجر لا يقتصر فقط على الضمان المادي بل يمتد الى كل تعرض مبني على سبب قانوني، و هو ما يسمى بالتعرض القانوني، فعلى المؤجر ان يضمن على كل تعرض قانوني للمستأجر يصدر منه أو من شخص آخر، و إذا كان المؤجر غير قادر على دفع هذا التعرض طبقا لعقد الايجار المبرم، جاز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص من مبلغ الاجرة أو طلب التعويض على ما أصابه جراء التعرض<sup>2</sup>.

### ثانيا: التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية

يقصد بالعيوب الخفية، ذلك السبب الذي يخلو منه الاستعمال السليم للعين المؤجرة، أو ملحقاتها و التي تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة او تنقص من الانتفاع نقصا معتبرا<sup>3</sup>. فمن حق المستأجر ان ينتفع بالعين المؤجرة انتفاعا هادئا طيلة مدة الايجار و من اجل ذلك يلتزم المؤجر بضمان العيوب الخفية الموجودة بالعين المؤجرة<sup>4</sup>، و تتحقق هذه العيوب إذا لم

<sup>1</sup>-رمضان ابو السعود، العقود المسماة، عقد الايجار، الاحكام العامة في الايجار، منشأة المعارف بالإسكندرية، 1996، ص 403 و 404

<sup>2</sup>-ادام وهيب الندراوي، شرح القانون المدني، العقود المسماة في القانون المدني...، مرجع سابق، صص 150 و 151

<sup>3</sup>-هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار...، نفس المرجع، ص 135

<sup>4</sup>- 2<sup>ème</sup> édition, bernardgross /phillipebihr, droit privé, contrats (vent civile et commerciales), presses universitaires paris, 1993, p 230.

تكن ظاهرة وقت تسلم العين ،و لا يمكن للمستأجر تبينها و لو بفحص و عناية ،فالمؤجر مسؤول عن العيوب الخفية التي تعيق الانتفاع بالعين المؤجرة<sup>1</sup>.

و هذا ما نصت عليه المادة 488 من القانون المدني التي جاء فيها ما يلي: "يضمن المؤجر للمستأجر \_باستثناء ما جرى العرف التسامح فيها\_ ،كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها او تنقص من هذا الاستعمال نقصا محسوسا ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك "، يتضح من خلال هذه المادة ان المشرع قد الزم المؤجر بضمان العيوب الخفية التي تجعل استعمال او استغلال العين المؤجرة مستحيلا أو ناقصا و ذلك بمعنى عندما يكون العيب مؤثرا ،لا يعلم به المستأجر،خفيا. كما نصت الفقرة 3 من نفس المادة على: "غير ان المؤجر لا يضمن العيوب التي اعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها وقت التعاقد"،وتضيف المادة 489من نفس القانون ما يلي: "إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان ،يجوز للمستأجر حسب الحالة ان يطلب فسخ الإيجار ،أو انقاص بدل الإيجار،و له كذلك ان يطلب اصلاح العيب ،او ان يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر.. فإذا لحق المستأجر ضررا من العيب التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت انه كان يجهل بوجود العيب".

### المطلب الثاني

#### التوازن القانوني لصالح المؤجر

لما كان عقد الايجار عقد ملزم لجانبين حسب ما ورد في المادة 467 من القانون المدني ،فإن حق المستأجر بالانتفاع بالمحل المؤجر انتفاعا كاملا يقابله مجموعة الالتزامات التي تقع عليه كونه الطرف الثاني في العقد، و التي هي في الحقيقة بمثابة حقوق لمصلحة المؤجر و المتمثلة في دفع بدل الايجار(الفرع الاول) ،استعمال العين المؤجرة و المحافظة

<sup>1</sup>- سميرة بومخيلة ، الايجار التجاري في ظل القانون القديم و التعديلات...، المرجع سابق، 94.

عليها (الفرع الثاني)، و التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الايجار التجاري (الفرع الثالث).

### الفرع الاول

#### التزام المستأجر بدفع بدل الايجار

يعد الالتزام بدفع الايجار التزام أساسي و مباشر يترتب على ذمة المستأجر، بحيث أن الوفاء ببديل الايجار من اهم الالتزامات في عقد الايجار. و كما و سبق الإشارة إليهم الأجرة ما هي إلا مقابل عن تمكين المستأجر من استغلال المحل التجاري لحسابه، إذ يجب على المستأجر الوفاء ببديل الايجار طبقاً لنص المادة 498 من القانون المدني (اولاً)، و يعد الاخلال بهذا الالتزام سبباً في ترتيب جزاء على ذلك (ثانياً)

#### اولاً: الوفاء ببديل الايجار

يلتزم المستأجر بالوفاء ببديل الايجار في الميعاد المتفق عليه، و إذا لم يتضمن الاتفاق تحديداً للميعاد، يلجأ للمواعيد المعمول بها وفقاً للمادة 498 من القانون المدني الجزائري التي تنص على: "يجب على المستأجر ان يقوم بدفع ثمن الايجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء في المواعيد المعمول بها في الجهة<sup>1</sup>."

و يكون دفع بدل الايجار في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق او عرف يقضي خلاف ذلك، بينما نصت المادة 499 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "الوفاء بقسط من بدل الايجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك"، و يجب على المستأجر ان يدفع الأجرة عن مدة كاملة، و لو لم ينتفع بالعين طوال هذه المدة، طالما أن المؤجر قام بالتزام التسليم.

<sup>1</sup> -زهيرة جيلالي قيسي، تأجير المحل التجاري...، المرجع السابق، ص 192

إذا اتفق الطرفان أن تكون الاجرة نقدية، التزم المستأجر ان يؤديها بمقدارها المحدد دون نقص او زيادة، و إذا كانت من المثليات الاخرى غير النقود، التزم المستأجر بالوفاء بالقدر المتفق عليه .

أما إذا كانت الاجرة عبارة عن نقل ملكية الشيء او القيام بعمل معين، فعلى المستأجر ان يقوم بدفع ذلك او القيام بالعمل حسب الاتفاق<sup>1</sup>، كما يمكن للأطراف الاتفاق على تقديم كفالة لضمان الوفاء ببديل الايجار و التكاليف، و هذا ما بينته المادة 500 من القانون المدني .

### ثانيا: جزاء الاخلال بالتزام دفع بدل الايجار

إذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع الاجرة المقررة، كما لو امتنع عن الوفاء بها كلياً أو جزئياً، أو لم يدفعها في المكان أو الزمان أو بالطريقة المحددة لذلك، تقضي القواعد العامة بأن المؤجر بعد إعدار المستأجر له الحق في المطالبة بالتنفيذ العيني، او بفسخ العقد. و في كلا الحالتين المستأجر مطالب بالتعويض على ما أصاب المؤجر من ضرر، كما يعتبر إخلال المستأجر بالتزامه بدفع الاجرة سببا من اسباب التي تؤدي طلب إخلاء المحل المأجور<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني

### التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة و المحافظة عليها

إن تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة هو الهدف من إبرام عقد الايجار في مقابل دفع بدل الايجار، إضافة الى التزامات أخرى تكون متصلة بالعين المؤجرة طوال مدة الايجار والمتمثلة في استعمال العين المؤجرة لما أعدت له (أولاً)، حيث يتميز هذا الالتزام

<sup>1</sup>-محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع، التأمين، الضمان، الايجار، دراسة مقارنة، دون طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، كلية الحقوق، جامعتي الإسكندرية و بيروت العربية، 2007، ص 905.

<sup>2</sup>-عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني...، المرجع السابق، ص 303.

عن الالتزامين الآخرين بالتزام المحافظة على العين المؤجرة لتمكين المستأجر بالانتفاع بها (ثانيا)، كما يترتب جزاء عند الإخلال بي هذين الالتزامين (ثالثا).

أولا: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة لما أعدت له

تنص المادة 491 من القانون المدني الجزائري: "يلتزم المستأجر بان يستعمل العين المؤجرة حسب ما وقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن الاتفاق وجب على المستأجر ان يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له"، يفهم من هذه المادة ان استعمال العين المؤجرة بكون وفقا لما اتفق عليه، فعقد الايجار الذي يبرمه المستأجر لا يخوله الحق المطلق، انما يقتصر على منحه الحق في استعمال العين المؤجرة وفقا لما وقع عليه الاتفاق، مما يبين التزامات كل من الطرفين .

و لقد جرت العادة ان يحدد في العقد مجال الاستعمال<sup>1</sup>، بحيث يجب على المستأجر ان يستعمل المأجور بحسب الغرض الذي اعد له و على ذلك إذا كان المأجور معدا للسكن فلا يجوز للمستأجر ان يستعمله مصنعا او عيادة او نزلا، و إذا كان المحل المأجور محلا للتجارة الموبيليا، لا يجوز له استعماله مصنعا<sup>2</sup>، وفي هذا الموضوع تنص المادة 1/492 من القانون المدني الجزائري على: " لا يجوز للمستأجر ان يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون اذن المؤجر، الا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه اي ضرر"، بمعنى انه لا يجوز على المستأجر أن يحدث أي تغيير على العين المؤجرة. و إذا لزمتم الضرورة ذلك يجب ان يكون بإذن المؤجر، و في حالة إلحاق الضرر بالمؤجر، يلزم المستأجر بدفع التعويض، او ارجاع المحل كما هو.

<sup>1</sup> - سيار عز الدين، التزامات طرفي عقد الإيجار...، المرجع السابق، ص 92.

<sup>2</sup> - أسعد الدياب، القانون المدني، العقود المسماة...، المرجع السابق، ص 496.

أما إذا لم يتفق الاطراف على وجهة الاستعمال صراحة او ضمناً في العقد، يجب على المستأجر أن يستعمل العين بحسب ما اعدت له مع مراعاة الظروف و القرائن الدالة على كيفية الاستعمال<sup>1</sup>.

### ثانياً: التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة

يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة اثناء مدة الايجار، و بأن يبذل من العناية في ذلك ما يبذل الرجل المعتاد، و يقصد بالعناية المحافظة الواجبة على المستأجر على العين المؤجرة و التي تقتضي ان يكون مسؤولاً عن سلامة العين تجاه المؤجر، بحيث يلتزم بإجراء الترميمات التأجيرية، فهو مسؤول عما يصيب العين المؤجرة اثناء انتفاعه به من تلف او هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً<sup>2</sup>.

فبالنسبة للقانون الجزائري نصت المادة 495 من القانون المدني: "يجب على المستأجر ان يعتني بالعين المؤجرة و ان يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي و هو مسؤول عما يلحق بها من ضرر اثناء انتفاعه..."، و تضيف المادة 497 من نفس القانون ما يلي: "يجب على المستأجر ان يخبر فوراً المؤجر بكل امر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين المؤجرة الى ترميمات مستعجلة، او يظهر عيب فيها، او يقع اعتداء عليها او تعدي من الغير بالتعرض او الاضرار بها". يفهم من المادتين انه يجب على المستأجر الاعتناء الجيد بالعين المؤجرة ما دامت تحت تصرفه، و في ذلك عليه إخبار المؤجر على كل تغيير او ترميم يقوم به إزاء العين المؤجرة.

<sup>1</sup> - عبد الحميد الشواربي، احكام عقد الايجار، وفقاً للقواعد ق المدني، وفقاً لأحكام القوانين الاستثنائية، دون طبعة، دار النشر المعارف الاسكندرية، 2004، ص 265.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني...، المرجع السابق، ص 531.

ثالثا: جزاء الاخلال بالتزام استعمال المأجور و المحافظة عليه

إذا اخل المستأجر بالتزامه لاستعمال المأجور للغرض المخصص له، فإن للمؤجر ان يطلب التنفيذ العيني بالزام المستأجر باستعمال المحل، كما هو مبين في العقد، او بحسب ما أعد له، و للمؤجر الحق أن يطلب من القضاء منح فسخ الايجار و طلب التعويض أما في حالة إخلاله بالتزام المحافظة بالعين المؤجرة فيترتب عن ذلك حق المؤجر بطلب إزالة التغييرات التي احدثها المستأجر، و إعادة المأجور الى أصله، و للمؤجر حق في الحصول على الإذن من القضاء بإزالة التغييرات على نفقة المستأجر، كما له ان يطلب بفسخ الايجار مع المطالبة بالتعويض إذا اقتضى الأمر ذلك<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث

#### التزام المستأجر برد العين المؤجرة

يلتزم المستأجر برد محل الإيجار إلى المؤجر عند انتهاء مدة الايجار و إلا أعتبر مخلا بالتزامه، ويجب على المستأجر ان يردها في الوقت اللازم و المتفق عليه بدون تأخير، و أن يردها على الحالة التي تسلمها دون تغيير أو نقص<sup>2</sup>، ودراسة هذا الالتزام يكون وفقا لأحكام القانون المدني (اولا)، و في حالة الإخلال بهذا الالتزام اي امتناع المستأجر من رد المأجور يترتب عن ذلك جزاء (ثانيا).

#### أولا: مضمون الالتزام برد العين المؤجرة

لقدنظم المشرع الجزائري الالتزام برد العين المؤجرة في المادة 502 من القانون المدني: "يجب على المستأجر ان يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الايجار، فإذا أبقاها تحت يده دون

<sup>1</sup> - جواد كاظم سميسم، التوازن القانوني في العلاقة الايجارية...، المرجع سابق، ص 187 و 193.

<sup>2</sup> - جعفر فضلي، الوجيز في العقود المدنية...، المرجع السابق، ص 265.

حق وجب عليه ان يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة التجارية للعين و باعتبار ما لحق المؤجر من ضرر". و تضيف المادة 503 من نفس القانون ما يلي: "علالمستأجر ان يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها ، و يحرر وجاهيا محضر او بيان وصفي".

فعقد الإيجار هو عقد مؤقت بحسب طبيعته ، لذلك يجب على المستأجر ان يرد العين المؤجرة الى المؤجر عند انتهاء العقد. و التزام المستأجر برد العين المؤجرة يعد من مقتضيات عقد الايجار الأساسية ،لذا لا يمكن الاتفاق على اعفاء المستأجر من هذا الالتزام. اما عن مكان و ميعاد رد العين المؤجرة فيجب على المستأجر ان يرد العين المؤجرة عند انتهاء الايجار بانقضاء مدته ،أو بوجود سبب من اسباب الانقضاء. اما عن مكان الرد فيكون حسب ما اتفق عليه الاطراف أو حسب القواعد العامة<sup>1</sup>.

#### ثانيا: جزاء الاخلال بالتزام الرد:

إذا اخل المستأجر بالتزامه في رد العين سواء كان ذلك بعدم ردها اصلا ،او بالتاخر في ردها ،او بردها ناقصة او تالفة او هالكة ،فيكون للمؤجر ان يطلب تعويضا عما اصابه من الضرر بسبب عدم قيام المستأجر بالتزامه على الوجه المطلوب ، و هذا ما لم يثبت المستأجر ان عدم قيامه بالتزامه يرجع لسبب اجنبي.

أما عن تقدير الحق في التعويض فيكون بمقدار الضرر الذي اصاب المؤجر و الذي يحدد طبقا للقواعد العامة،و كما للمؤجر المطالبة بالتنفيذ العيني متى كان ذلك ممكنا تطبيقا للقواعد العامة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>- محمد حسن القاسم ،القانون المدني، العقود المسماة...، المرجع السابق ، ص 960، 962

<sup>2</sup>- عبد الرزاق السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني...، المرجع السابق ،ص 611.

## الفصل الثاني مدى تحقق التوازن القانوني في العلاقة الايجارية

بالنتيجة لما تقدم حول التزامات كل من المؤجر و المستأجر ومدى تحقق التوازن القانوني بين الطرفين نستنتج ان المشرع الجزائري خاصة بتعديل القانون المدني في 2007 قد قرر نوعا ما حماية أكثر للمستأجر كونه الطرف الثاني و الضعيف في العلاقة الايجارية، و هذا بفرض التزامات أكثر أساسا التي سبق ذكرها على عاتق المؤجر، و المتمثلة في تسليم العين المؤجرة و ملحقاتها في حالة تمكن المستأجر من الانتفاع بها، كذلك بالنسبة لالتزام المؤجر بالصيانة جعل المشرع على عاتق هذا الأخير القيام بالترميمات الضرورية و على حسابه، و هذا لتمكين المستأجر من الانتفاع بالمحل بشكل هادئ، حيث أن المشرع أعفى هذا الأخير منها، و أما بالنسبة للتعرض ولحماية المستأجر فرض المشرع على المؤجر بضمان التعرض إما من جانبه أو من الغير.

فأخيرا، فإذا رأينا لهذه الالتزامات نقول أنها أكثر بالنظر بالالتزامات المفروضة على المستأجر (بدفع الايجار، المحافظة على المحل ...)، و كل هذا تحقيقا للحماية و التوازن القانوني لصالح المستأجر كونه الطرف المستفيد من المحل لمدة محددة و ليس له كامل الحق على الشيء المؤجر، و الدليل على ذلك أنه هناك حالات لا يتصرف فيها المستأجر في العين المؤجرة إلا بإذن من المالك و هو المؤجر.





## خاتمة

إن إبرام عقد الإيجار في تزايد مستمر نظرا لكثرة الطلبات على المحلات المخصصة للاستعمال التجاري، هذا بدوره زاد من نطاق المنازعات بين طرفي العقد خاصة فيما يخص حالات التجديد بعد انتهاء مدة العقد أو رفض التجديد ، فضلا عن النزاعات حول عدم الوفاء ببذل الاتجار في الآجال المتفق عليها في العقد.

و من خلال دراستنا لهذا الموضوع ، تبين لنا أن المشرع الجزائري أراد أن يوفق و يوازن بين أطراف العلاقة العقدية في العقود التي ينصب محلها على العقارات المخصص لمزاولة النشاط التجاري، حيث يشترط لصحة انعقاد الإيجار التجاري يجب توفر أركان أساسية لا يمكن أن ينعقد الإيجار بدونها،و المتمثلة في ضرورة تمتع الطرفين بالأهلية القانونية و اتفاق الأطراف المتعاقدة على مدة العقد و بدل الإيجار، كما يستوجب عند إبرام العقد الاتفاق حول الالتزامات التي تترتب على طرفي العقد . و في حالة عدم توفر هذه العناصر في العقد فإن هذا من شأنه أن يسبب في اختلال التوازن القانوني في العقد.

و في هذا الشأن كرس المشرع الجزائري حرية التعاقد و أخضع عقد الإيجار للقواعد العامة في القانون المدني و التي عرفت بعض التعديلات بموجب القانون رقم 05/07 ، كما ترك الحرية للأطراف للاتفاق على بعض الأمور و التفاصيل تبعا لمصلحة الطرفين.

أما بالنسبة لتعديل القانون التجاري بموجب قانون رقم 02/05 فلقد سهل المشرع الجزائري من إجراءات إنهاء العلاقة الايجارية دون حاجة المؤجر إلى توجيه تنبيه بالإخلاء للمستأجر و دون دفع تعويض الاستحقاق، بعد ما كانت هذه الإجراءات قبل التعديل إلزامية على المؤجر ، و استنادا إلى هذا التعديل تم تعديل الكفة لمصلحة المؤجر حيث حصر حماية

---

الملكية التجارية للمستأجر في إرادة المؤجر، ففي حالة عدم التجديد يفقد المستأجر حقه في التعويض.

بالنظر إلى العلاقة القانونية التي تقوم بمقتضى عقد الإيجار التجاري و من خلال الالتزامات التي تترتب على طرفي العقد، يبدو عدم وجود توازن قانوني بين الطرفين و ذلك راجع إلى فرض التزامات نوعا ما ثقيلة و صارمة على عاتق المؤجر بخصوص التزام المؤجر بضمان التعرض وضمان العيوب الخفية و تحمله لتكاليف الصيانة في حالة تضرر العين المؤجرة .

غير أنه بموجب تعديل المشرع الجزائري لأحكام القانون المدني و بالأخص أحكام الإيجارات التجارية ، حاول خلق نوع من التوازن القانوني بين كل من المؤجر و المستأجر و منح للمؤجر حماية أكثر مما كانت عليه من قبل بتكريس حقه في استرجاع محله المؤجر بدون دفع اي مقابل للمستأجر سواء بانتهاء مدة الإيجار أو في حالة إخلاله لالتزاماته.

أما من جانب المستأجر يتمتع بحق التجديد إذا لم يخل بالتزاماته اتجاه المستأجر. إذن يمكن القول أن المشرع الجزائري وفق نوعا ما في خلق التوازن القانوني بين الطرفين إذ أن التزامات أحدهما تعتبر حقوق بالنسبة للآخر .

## قائمة المراجع

## أولاً: الكتب

## 1- الكتب باللغة العربية

1. احمد محرز، القانون التجاري، الجزء الرابع، دار النهضة العربية للطباعة و النشر، لبنان، 1980.
2. ادم وهيب النداوي، شرح القانون المدني، العقود المسماة في القانون المدني، البيع و الايجار، قانون المالكين و المستأجرين، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الاردن، 1999.
3. أسعد دياب، القانون المدني و العقود المسماة، البيع، الايجار، الوكالة، الجزء الاول، مكتبة زين الحقوقية و الأدبية، لبنان، 2007.
4. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع، الايجار، المقاوله، دراسة في ضوء التطور القانوني و معززة بالقرارات القضائية، مكتبة الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 1997.
5. جنادي الجيلالي، الايجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، الطبعة الاولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2011.
6. جواد كاظم سميسم، التوازن القانوني في العلاقة الايجارية \_دراسة تحليلية مقارنة\_ الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، بيروت، 2011.
7. رمضان أبو السعود، العقود المسماة -عقد الايجار- الاحكام العامة في الايجار، دون طبعة، منشأة المعارف، مصر، 1996.
8. زهيرة جيلالي قيسي، تأجير المحل التجاري، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الراية للنشر و التوزيع، عمان، 2011.

9. سامية حساين، مفهوم حق الإيجار و التصرف فيه في عقود الإيجار التجارية، الطبعة الأولى، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2016.
10. سمير عبد السيد تانغو، عقد الإيجار، طبعة جديدة، منشأة توزيع المعارف، مصر، 1997.
11. سميرة بومخيلة، الإيجارات التجارية في ظل القانون القديم و التعديلات الجديدة له، في ظل القانون 05-02، الطبعة الأولى، دار الكتب المعلوماتية للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2008.
12. عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع و الإيجار-دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية - الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2009.
13. عبد الرزاق السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني، الإيجار و العارية، الجزء السادس، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان، 1998.
14. عبد القادر الفار، مصادر الالتزام، مصادر الحق الشخصي في القانون المدني، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2004.
15. عدنان ابراهيم سرحان، شرح القانون المدني، -العقود المسماة-، دون طبعة، دار الثقافة للنشر، دون بلد النشر، 2009.
16. عصام انور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2000.
17. علي الفيلاي، الالتزامات النظرية للعقد، دون طبعة، موفم للنشر، الجزائر، 2008.
18. علي الهادي العبيدي، العقود المسماة، البيع و الإيجار، قانون المالكين و المستأجرين، وفقا لآخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، دار الثقافة للنشر و التوزيع، 2009.

19. عمار عمورة، العقود و المحل التجاري في القانون الجزائري، دون طبعة، دار الخلدونية ، الجزائر ،2001.
20. فرحة زراوي صالح، الكامل في قانون التجاري الجزائري، المحل التجاري و الحقوق الفكرية، دون طبعة، ابن الخلدون للنشر و التوزيع ،الجزائر، 2001.
21. محمد حزيط ،حق الاسترجاع في الايجارات التجارية، دون طبعة،دار الهومة للنشر و التوزيع، الجزائر ،2005.
22. محمد حسين منصور،مصادر الالتزام، العقد و الإرادة المنفردة، دون طبعة، دار الجامعية للنشر و التوزيع ،مصر، 2000.
23. محمد صبري السعدي ،الواضح في شرح القانون المدني،النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام العقد و الإرادة المنفردة، الطبعة الرابعة، دار الهدى، الجزائر، 2009.
24. مصطفى العويجي، القانون المدني،الجزء الأول ،العقد، الطبعة الخامسة، منشورات الحلبي الحقوقية ،لبنان ،2011.
25. مولود ديدان، الأعمال التجارية ،التاجر، المحل التجاري، الطبعة الأولى، دار بلقس للنشر، الجزائر، 2013.

## ثانيا:الرسائل و المذكرات الجامعية

### 1. رسائل الدكتوراه:

- 1.دالي بشير، دور القضاء في حماية الطرف الضعيف في العقد، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة ابو بكر بلقايد ،تلمسان، 2016
- 2.سامية حساين، حق الايجار في القانون التجاري الجزائري،أطروحة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص قانون عام ،كلية الحقوق ،جامعة مولود معمري،تيزي وزو ،2013.

3. عرارة عسالي، التوازن العقدي عند نشأة العقد، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، الجزائر 1، 2015.
2. **مذكرات الماجستير**
1. بوخالفة رزيقة، أثار عقد الإيجار طبقا للقانون رقم 07-05، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق لجامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2014.
2. خالد بن مخلوف، دور الإرادة في تجديد عقد الإيجار التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1، يوسف بن خدة، 2013.
3. سيار عز الدين، التزامات طرفي عقد الإيجار وفقا لقانون 07-05، مذكرة من أجل الحصول لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014.
4. علي شروانة، الإيجار التجاري على ضوء التشريع و القضاء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2012.
5. منصور بختة، التوازن العقدي في نطاق الإيجار التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق لجامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2008.
3. **مذكرات الماستر**
1. بونداوييانييس، بوزيدي صونية، أحكام رفض تجديد الإيجار في القانون التجاري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، فرع قانون الاعمال، تخصص القانون العام للأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017.

2. سيدا زهير، الايجار التجاري على ضوء آخر التعديل قانون 05-02، مذكرة لنيل شهادة ماستر،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة بوقرة بومرداس،2016.
3. معمري سميرة ،عطسي بنينة ،الايجارات التجارية في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق ،شعبة القانون الخاص،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016.

### ثالثا:النصوص القانونية

#### 1-النصوص التشريعية

- أمر رقم 75-59 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري الجزائري، معدل و متمم بموجب القانون رقم 05-02، مؤرخ في 06 فيفري 2005، ج ر ،العدد 11 الصادرة في 09 فيفري 2005.
- أمر رقم 75-58 ، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر ،العدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975،المعدل بموجب قانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر ،العدد 31 الصادر في 13 ماي 2007.
- أمر رقم 04-02 المؤرخ في 27 يونيو 2004، يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، ج ر ،العدد 41.

#### 2-النصوص التنفيذية

- المرسوم التنفيذي رقم 76/147 مؤرخ في 23/10/1976 يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر محل معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري ،جريدة رسمية 27 ،العدد 12.

### رابعاً: المقالات

- أباد عبد الجبار ملوكي، التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار في القانون العراقي، مجلة في العلوم القانونية، العدد الاول، جامعة بغداد، 2016.

-حسن عبد الله عبد الرضا الكلابي، اختلال التوازن العقدي الناجم عن الشروط التعسفية، دراسة مقارنة، كلية القانون، جامعة بغداد، 2011.

- سامية حساين، حرية التعاقد في ظل القانون 05-02 المعدل لأمر 59-75، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، العدد 1، 2011.

### خامساً: المجلات

\_المجلة القضائية، الصادرة عن المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد الثاني، 1995.

### 3- الكتب باللغة الفرنسية

1. BENABENT(alain) ,droit civil et les contrats spéciaux civils et commerciaux, 7<sup>ème</sup> édition, montchrestien, Paris, 2006.
2. GROSS (bernard) , BIHR (philipe),droit privé contrat (ventes civils et commerciales ..), 2<sup>ème</sup> édition, presses universitaires , Paris , 1993.





الصفحة	العنوان
01	.....مقدمة
04	.....الفصل الأول: ماهية التوازن القانوني في عقد الإيجار التجاري
04	.....المبحث الأول: مفهوم التوازن القانوني في العقد
05	.....المطلب الأول: مضمون التوازن القانوني في العقد
05	.....الفرع الأول: تعريف التوازن في العقد
07	.....الفرع الثاني: شروط التوازن العقدي
07	.....أولاً: شرط حسن النية في تحقيق التوازن العقدي
08	.....ثانياً: واجب التعاون بين أطراف التعاقد
08	.....ثالثاً: شرط تمتع الأطراف بالحرية في إبرام العقد
09	.....المطلب الثاني: اختلال التوازن في العقد
10	.....الفرع الأول: أسباب اختلال التوازن العقدي
11	.....الفرع الثاني: مجال اختلال التوازن في عقد الإيجار
12	.....أولاً: الحق في الإيجار
13	.....ثانياً: الحق في التجديد
13	.....ثالثاً: حق في الاسترجاع
13	.....المبحث الثاني: مواطن انعدام التوازن القانوني في عقد الإيجار التجاري...
14	.....المطلب الأول: انعدام التوازن القانوني من حيث أركان عقد الإيجار التجاري
14	.....الفرع الأول: من حيث أهلية الأطراف

15	.....	الفرع الثاني: من حيث المدة.....
16	.....	الفرع الثالث: من حيث تحديد بدل الإيجار.....
18	.....	المطلب الثاني: انعدام التوازن من حيث الآثار المترتبة عن عقد الإيجار التجاري.....
19	.....	الفرع الأول: من حيث التزامات المؤجر.....
20	.....	الفرع الثاني: من حيث التزامات المستأجر.....
21	.....	الفصل الثاني: مدي توافق التوازن في العلاقة الإيجارية.....
21	.....	المبحث الأول: مدي تحقق التوازن القانوني من أركان العقد.....
22	.....	المطلب الأول: التوازن القانوني في مدة عقد الإيجار.....
22	.....	الفرع الأول: التوازن القانوني في المدة لحماية المؤجر.....
22	.....	أولاً: امتناع المستأجر عن الوفاء بالأجرة.....
23	.....	ثانياً: قيام المستأجر بتأجير المحل من الباطن.....
24	.....	ثالثاً: إحداث المستأجر ضرر لمحل المؤجر.....
26	.....	الفرع الثاني: التوازن في مدة الإيجار لحماية المستأجر.....
26	.....	أولاً: تمديد مدة عقد الإيجار التجاري.....
27	.....	ثانياً: تمديد مدة عقد الإيجار دون رغبة المؤجر.....
29	.....	المطلب الثاني: التوازن القانوني في تحديد بدل الإيجار.....
30	.....	الفرع الأول: تحديد بدل الإيجار بإرادة الأطراف.....
30	.....	أولاً: اتفاق الأطراف علي تحديد بدل الإيجار.....

- 31 ..... ثانيا:حالة عدم اتفاق الأطراف علي بدل الإيجار
- 32 ..... الفرع الثاني: جزاء عدم الوفاء ببديل الإيجار
- 33 ..... أولا: جزاء على عدم وفاء المستأجر بدفع الأجرة
- 33 ..... ثانيا: الاستثناءات الواردة على عدم تسديد الأجرة
- 34 ..... المبحث الثاني:تحقق التوازن القانوني من حيث التزامات أطراف العلاقة الإيجارية
- 35 ..... المطلب الأول:التوازن القانوني لصالح المستأجر
- 35 ..... الفرع الأول: إلتزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة
- 36 ..... أولا:أحكام التزام التسليم في القانون المدني الجزائري
- 37 ..... ثانيا:جزاء الإخلال بالتسليم
- 38 ..... الفرع الثاني:التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة
- 38 ..... أولا:الترميمات الضرورية على العين المؤجرة
- 39 ..... ثانيا:جزاء الإخلال بالتزام الصيانة
- 40 ..... الفرع الثالث:التزام المؤجر بضمان التعرض و ضمان العيوب الخفية
- 40 ..... أولا:التزام المؤجر بضمان تعرض الغير
- 41 ..... ثانيا:التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية
- 43 ..... المطلب الثاني: التوازن القانوني لصالح المؤجر
- 43 ..... الفرع الأول: التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار
- 43 ..... أولا: الوفاء ببديل الإيجار

44	..... ثانيا: جزاء الإخلال بالتزام دفع بدل الإيجار.....
45	..... الفرع الثاني: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة و المحافظة عليها...
45	..... أولا: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة لما أعدت لها.....
46	..... ثانيا: التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة.....
47	..... ثالثا: جزاء الإخلال بالتزام استعمال المأجور و المحافظة عليه.....
48	..... الفرع الثالث: التزام المستأجر برد العين المؤجرة.....
48	..... أولا:مضمون الالتزام برد العين المؤجرة.....
49	..... ثانيا: جزاء الإخلال بالتزام الرد.....
50	..... خاتمة.....
52	..... قائمة المراجع .....
58	..... فهرس الموضوعات.....