

جامعة مولود معمري - تيزي وزو -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون - نظام ل.م.د.

حق الاسترجاع في الإيجارات

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون
تخصص قانون الأعمال

إشراف الأستاذة:

د. حمادوش أنيسة

إعداد الطالبتين:

واجر مريم

جوزي ليندة

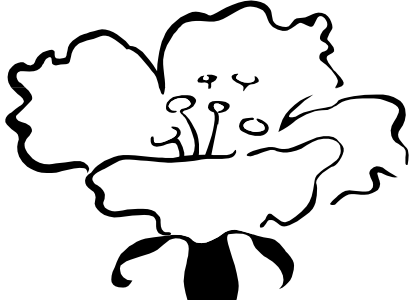
لجنة المناقشة:

- د. نسيب نجيب، أستاذة محاضرة (ب)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....رئيساً
د. حمادوش أنيسة، أستاذة محاضرة (أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....مشرفة ومقررة
د. دراني ليندة، أستاذة مساعدة (أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....ممتحنا

تاريخ المناقشة: 20018/2017

بِسْمِ اِ

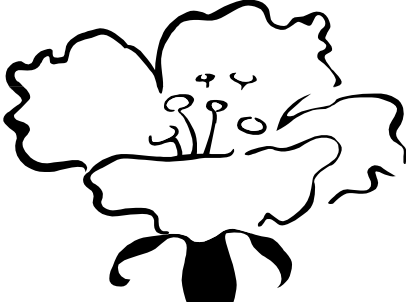
الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



إهداء

أهدي هذا العمل إلى
عائلي الكريمة أمي و أبي و كل إخوتي
و إلى كل المقربين إلى قلبي و الأصدقاء و الزملاء.

مريم



إهداء

أهدي ثمرة هامتي إلى

من تنحني هامتي له أبي العزيز .
إلى من حملت و تعبت و سهرت و لم تشتتكم أُمي العزيزة .
إلى من أُنقاسم معهم اعلي ما في الوجود .
إخوتي و عمتي العزيزة فاطمة .
إلى كل الزملاء والأصدقاء .

ليندة 

كلمة شكر



نشكر الله سبحانه وتعالى، ابتداءً، واعترافاً بالفضل
والجميل نتوجه بالشكر الجزيل إلى أستاذتنا المشرفة

د. حمادوش أنيسة

التي أشرفت على هذا العمل وتتبعتنا فيه بالنصائح
والإرشادات، وأخذت بيدنا أثناء إنجازه خطوة بخطوة إلى
أن تمّ واكتمل.

نفع الله بها العلم وطلابه، وجزاها الله عني كلّ خير.

✍️ واجر مريم وجوزي ليندة

قائمة أهم المختصرات

1- باللغة العربية:

ج. ر. ج. ج.: جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية.
ص ص.: من الصفحة رقم... إلى الصفحة رقم.
ص.: الصفحة رقم.

Liste des abréviations principal

P : page.

مقدمة

يكتسي عقد الإيجار التجاري أهمية كبيرة في مختلف ميادين الحياة اليومية والتجارية، وهو يعتبر من أكثر العقود إبراما في حياتنا اليومية.

فكثيرا ما يباشر التاجر نشاطه التجارة في محل ليس ملكا له بسبب عدم امتلاكه لمحل أو عدم توفره لإمكانات مادية تسمح له بشراء محل، لذلك يلجأ إلى عقد الإيجار التجاري، حيث يقوم المؤجر وهو المالك للعقار بوضع العين المؤجرة المتمثلة في محل مخصص لمزاولة نشاط تجاري تحت تصرف المستأجر الذي سيقوم باستغلاله لمزاولة نشاطه فيه.

لم يعرف المشرع الجزائري عقد الإيجار التجاري صراحة سواء في القانون المدني⁽¹⁾ أو في القانون التجاري⁽²⁾، بحيث اكتفى بتنظيم أحكامه في المواد 169 إلى 202 منه.

بذلك يمكن القول أن عقد الإيجار التجاري، عقد يتعلق بالمحلات أو العمارات المخصصة لمزاولة نشاط تجاري، يبرم بين المؤجر مالك المحل والمستأجر لغرض استغلال العين المؤجرة في النشاط التجاري.

ويترتب عن هذا العقد حق في الإيجار الذي يعتبر من أهم العناصر المكونة للقاعدة التجارية لذا أدرجه المشرع ضمن المادة 78 من القانون التجاري الجزائري ضمن العناصر المعنوية، وهو يعني حق البقاء في الأماكن المؤجرة لمدة محدودة في العقد بمعنى العقار الذي أستأجره، ونظرا لأن عقد الإيجار التجاري هو عقد محدد المدة وينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها بين الأطراف فقد يرغب (هو) المستأجر في البقاء في ذلك العقار المستأجر وتجديد عقد الإيجار هذا من جهة، ومن جهة أخرى قد يرغب المؤجر في استرجاع عقاره أو محله بدون أي قيد يؤثر عليه.

غير أنه وخلاف لما هو معمول به في الإيجارات المدنية فإن القانون التجاري بخصوص الإيجارات التجارية فإنه لا يمكن استرجاع العين المؤجرة بسهولة إذا أراد المؤجر

1 - أمر رقم 75-85 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر في 26 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

2 - أمر رقم 75-59 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 101، صادر في 19 ديسمبر 1975، معدل ومتمم.

استرجاع عقاره (محلّه) فلا بدّ عليه أن يتبع بعض الإجراءات بممارسة حقه في استرجاع المحل الذي أجره وهو ما يطلق عليه حق الاسترجاع.

ويجب الإشارة إلى أن تنظيم هذا العقد عرف مرحلتين، الأولى كانت في ظل الأمر رقم 09-75⁽¹⁾ المؤرخ في 26/06/1975 المتضمن القانون التجاري والمرحلة الثانية هي بعد تعديل القانون التجاري بموجب الأمر 02-05⁽²⁾ المؤرخ في 06/02/2005 حيث إذا كان المشرع في ظل الأمر رقم 59-75 قد فرض على المؤجر في حالة ما إذا أراد أن يمارس حقه في استرجاع فعلية اتباع بعض الإجراءات أهمها التنبيه بالإخلاء والتعويض الاستحقاقى طبقاً للمادة 176 من القانون التجاري الجزائري.

ولما كانت هذه الإجراءات قد أثرت سلباً على حقوق المؤجرين بحيث استحال عليهم استرجاع عقاراتهم (محلاتهم) بسبب عدم دفع التعويض الاستحقاقى، تراجع المشرع الجزائري بموجب أمر 02-05 عن هذا الموقف فقام بإعادة التوازن بين طرفي العقد وقام بتقوية مركز المؤجر المالك وذلك بإعفاء المؤجر.

من الإجراءات التي كانت عائناً لاسترجاع ملكيته للمحل المستغل، لكن هل أصبح هذا الحق مطلق أم أنه يخضع لبعض الأحكام، وعليه تتمثل إشكالية هذا الموضوع في معرفة الأحكام القانونية المنظمة لحق الاسترجاع في الإيجارات التجارية.

وللإجابة على هذه الإشكالية ارتأينا التطرق إلى ماهية حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية (الفصل الأول).

وتبيان أهم الآثار القانونية المترتبة عن ممارسة هذا الحق بين كلا طرفي العقد (الفصل الثاني).

1 - أمر رقم 59-75، يتضمن القانون التجاري، السالف الذكر.

2 - قانون رقم 02-05 مؤرخ في 06 فيفري 2005، معدل ومتمم للأمر رقم 59-75، المتضمن القانون التجاري ج ر عدد 11، صادر في 09 فيفري 2005.

الفصل الأول

ماهية حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية

إذا كان عقد الإيجار التجاري وهو ذلك العقد الذي ينشأ علاقة بين المؤجر أي مالك المحل والمستأجر الذي يريد الانتفاع بذلك المحل التجاري واستغلاله، فإنه قد يرغب المؤجر في أغلب الأحيان ولأسباب معينة في استرجاع عقاره الذي وضعه تحت تصرف المستأجر لمدة محددة، كما قد يرغب المستأجر هو الآخر في تجديد عقد الإيجار، وذلك بتعبير المؤجر عن رغبته في إنهاء العلاقة الإيجارية مع التاجر المستأجر، غير أن المشرع التجاري قد ألزم المؤجر المالك في هذه الحالة اتباع إجراءات معينة وتقديم أسباب مبررة وقانونية لممارسة هذا الحق، فإذا كان حق الاسترجاع هو الحق المخول للمؤجر في استعادة الأماكن المؤجرة عند نهاية عقد الإيجار، فإن الهدف من ممارسة هذا الحق هو ألا يكون ملزماً بتعويض المستأجر.

فإذا كان المشرع الفرنسي قد نص في القانون التجاري الفرنسي¹ على الحالات التي يكون فيها المؤجر غير مرغى على دفع التعويض عند ممارسة حق الاسترجاع، فقد كان لذلك تأثير المشرع الجزائري بنفس الذي أخذ بنفس الاتجاه الذي سار عليه المشرع الفرنسي، فيما يخص تنظيم حق الاسترجاع في القانون التجاري، فلما كانت هذه القوانين تحمي مصلحة المستأجر على حساب مصلحة المؤجر، حيث تم تقييد حرية المؤجر المالك للعقار في استرجاعه، مما دفعهم إلى العزوف عن تأجير عقاراتهم، الأمر الذي أدى بالمشرع الجزائري إلى تعديل الأحكام الخاصة المتعلقة بالإيجارات التجارية وبموجب القانون رقم 05-02، ولتبيان الأحكام الخاصة بحق المؤجر في استرجاع محله يجب التوقف أولاً حول مضمون حق الاسترجاع (المبحث الأول).

ومن ثم تبيان الإجراءات القانونية الواجب إتباعها لممارسة حق الاسترجاع في المحلات المخصصة لمزاولة الأنشطة التجارية (المبحث الثاني).

¹ -code du commerce français ,112 édition ,2017,dalloz ,paris .

المبحث الأول

ماهية حق الاسترجاع

يختلف حق الاسترجاع عن رفض التجديد، فإذا كان حق الاسترجاع يعني استرجاع المؤجر للمبنى الذي يشغل فيه المستأجر النشاط التجاري دون أن يكون المؤجر ملزماً بدفع التعويض، فإنّ الثاني أي حق التجديد الذي يتمتع به المؤجر دون سواء، غير أنّ ممارسة المؤجر لحق التجديد يلزمه بتقديم أسباب قانونية مبررة لرفض تجديد الإيجار.

فإذا كان حق الاسترجاع الذي يتمتع به المؤجر من الآثار الهامة المترتبة عن عقد الإيجار فماذا نقصد بهذا الحق (المطلب الأول).

وهل ينتصب ممارسة حق المؤجر في الاسترجاع على المحل المخصص لمزاولة النشاط التجاري فقط، أم أنّ نطاق تطبيق هذا الحق أوسع و يشمل عدة أنواع من المحلات المخصصة للغرض نفسه (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مضمون حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية

لا نكون بصدد حق الاسترجاع إلا في مجال الإيجارات مدنية كانت أو تجارية. و في الإيجار التجاري اذا كان التاجر يمارس نشاطا تجاريا في محل ليس ملكا له و سيشغل هذا المكان طبقا لعقد الإيجار التجاري المبرم بينه و بين المؤجر، فعند انتهاء مدة عقد الإيجار المتفق عليها بين الأطراف، فإنه يحقّ للتاجر المستأجر تقديم طلبه لتحديد العقد وتمديد مدة الإيجار، وهذا للحفاظ على محله التجاري، وفي هذه الحالة إما أن يقبل مالك الأمكنة المستأجرة تجديد عقد الإيجار التجاري، وفي هذه الحالة لا يثور أي إشكال، وإما أن يرفض تجديد الإيجار ويطالب باسترجاع العين المؤجرة (الفرع الأول).

غير أن ممارسة هذا الحق في الاسترجاع يلزم المؤجر بتبرير هذا الطلب بأسباب جدية ومقنعة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف حق الاسترجاع

يقصد بحق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، رغبة المؤجر المالك في استرداد المبنى أو المحل أو العقار الذي وضع تحت تصرف المستأجر، الذي بدوره يمارس فيه نشاطا تجاريا أو صناعيا أو حرفيا، دون أن يكون المؤجر ملزما بدفع التعويض الاستحقاقي⁽¹⁾، فللمؤجر الحق عند انتهاء عقد الإيجار سواء كان محدد المدة أو غير محدد المدة استرجاع العين المؤجرة، ولكن يتوقف هذا الأمر على مجموعة من الإجراءات يجب على المؤجر إتباعها².

ولقد تناول المشرع الجزائري مجموعة من الحالات، إذا وجد فيها التاجر المستأجر، فيحق للمؤجر رفض التجديد بدون دفع التعويض الاستحقاقي⁽³⁾.
و عليه نقصد بحق الاسترجاع، حق المالك في وضع حدا لبقاء الشاغل في الأمكنة المؤجرة، وبالتالي هذا يعني أن عقد الإيجار قد انتهت مدته واكتسب المستأجر حق البقاء، والاعتراف للمالك بحق الاسترجاع ما هو إلا تعبير عن السلطة الممنوحة له على الشيء محل حق الملكية، أي العين المؤجرة⁽⁴⁾.

الفرع الثاني

أسباب حق الاسترجاع

القاعدة العامة أن عقد الإيجار التجاري ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها بين الأطراف، وعند انتهاء هذه المدة قد يتم الاتفاق على تجديد هذا العقد إذا أبدى المستأجر رغبته في ذلك وبموافقة المالك. ، لكن قد يرفض المؤجر التجديد ويرغب في استرداد عقاره سواء بانتهاء مدة العقد أو حتى قبل انتهاء المدة ، لهذا نص الجزائري على جواز استرداد

1 - زروقي خديجة، التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات، مذكرة لنيل درجة ماجستير في قانون الأعمال

المقارن، جامعة وهران، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012 - 2013، ص 31

2-نسرين شريفي، الأعمال التجارية التاجر المحل التجاري، الطبعة الاولى، دار بلقيس، الجزائر، 2013، ص 89

3 - حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2002، ص 35.

4 - نقلا عن: مقراني سارة، نظرة تحليلية لعقد الإيجار بين نص المادة 106 والمادة 467 مكرر من القانون المدني

الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص: عقود ومسؤولية، جامعة أكلي محند ولحاج، كلية الحقوق

والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، البويرة، 2013، ص 57.

العين المؤجرة لكن لأسباب وردت على وجه التحديد⁽¹⁾ في المواد 177 و182 من الأمر رقم 59-75، وتتمثل الحالات فيما يلي:

أولا - حالة قيام المستأجر بأعمال خطيرة وغير مشروعة:

لم يرد تعريف بخصوص السبب الخطير أو غير المشروع في النصوص القانونية ولم يضع له المشرع تعريفا دقيقا، و عليه ترجع مسألة تكييفه إلى السلطة التقديرية لقاضي الموضوع⁽²⁾.

ويقصد بالأعمال الخطيرة وغير المشروعة حسب وجهة نظر الفقه: كل عمل أو فعل يمكن إسناده إلى المستأجر أو إلى الأشخاص المسؤول عنهم، والذي يشكل إخلالا بالالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار أو المرتبطة بصفته كمستأجر أو الذي يبلغ حدا من الجسامة يجعل استمرار العلاقات التعاقدية غير ممكن بالنسبة للمؤجر⁽³⁾.

عليه فانه يجوز في الحالة التي تتوفر فيها هذه الأسباب، أن يطالب المؤجر استرجاع العين المؤجرة بمعنى المحل المستأجر، إذا اثبت أن المستأجر قد ارتكب أعمالا خطيرة كأن يقوم مثلا خلال فترة الإيجار ببيع المخدرات مثلا أو الأسلحة الحربية أو ممارسة الدعارة في المحل أي مخالفة النظام العام والآداب العامة، و يدخل كذلك في نطاق الأعمال الخطيرة و الغير المشروعة قيام المستأجر بالاعتداء على المؤجر سواء بالضرب أو السب⁽⁴⁾.

1 - أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، الجزء الرابع، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، 1980 - 1981، ص ص 130 - 131.

2 - حساس سامية، رفض تجديد إيجار المحلات التجارية في القانون التجاري الجزائري، دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق، 2002 - 2003، ص 11.

3 - شرفي فتيحة، تجديد عقد الإيجار التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، 2004 - 2005، ص 94.

4 - جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص 116.

أو إذا قام بهدم جزء من العين المؤجرة مما يؤثر على قيمة العقار وكان يقوم بسد نوافذ العقار بشكل يؤثر على التهوية⁽¹⁾ الخ من الأعمال التي تشكل خطرا أو تعد أعمالا غير مشروعة.

ثانيا - قيام المستأجر بعدم تنفيذ التزامات تعاقدية:

بما أن عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين، فلكلا الطرفين التزامات متبادلة، وتتمثل هذه الالتزامات في عقد الإيجار التجاري في التزام المؤجر في تسليم العين المؤجرة وملحقاتها، وكذا التزامه بضمان جميع العيوب الخفية، وفي المقابل يلتزم المستأجر بدفع الأجرة، وكذا استغلال المحل التجاري في الأماكن المستأجرة⁽²⁾.

وفي حالة عدم تنفيذ المستأجر لالتزاماته كأن لا يقوم بدفع بدل الإيجار أو يغير النشاط المتفق عليه في العقد، يمكن للمؤجر في هذه الحالة فسخ عقد الإيجار وطلب استرجاع محل الإيجار.

و لقد نصت هذه الالتزامات التعاقدية نصت عليها المادة 2/177 من القانون التجاري الجزائري و تجدر الإشارة إلى أن هذه الحالات قد وردت على سبيل المثال⁽³⁾:

- عدم تسديد المستأجر مبلغ الإيجار:

بما أنّ القاعدة العامة هي أنّ الدين مطلوب وليس محمول، فالمؤجر ما عليه إلا إثبات على أنه قد طالب المستأجر ببذل الإيجار عدّة مرات، وهو لم يسدد الأجرة⁽⁴⁾ فتقاعس المستأجر عن الوفاء ببذل الإيجار دليل على إخلاله بالتزاماته مما يخول للمؤجر هذا حق رفض تجديد العقد أكثر من ذلك، فإخلال هذا الالتزام يؤدي أيضا إلى فسخ العقد⁽⁵⁾. و ما تجدر الإشارة إليه هو انه لا يجوز للمؤجر أن يدعي بهذه المخالفة إلا اذا تكررت أكثر من مرة أي أن المستأجر يواصل في ارتكابها رغم انداره من طرف المؤجر للكف عنها⁽⁶⁾.

1 - زبيش جميلة، قطاس نذيرة، بيع وإيجار المحل التجاري في القانون الجزائري، مذكرة نهاية السنة الدراسية للحصول على شهادة ليسانس، تخصص قانون عقاري، جامعة يحيى فارس، كلية الحقوق، المدية، 2011 - 2012، ص 22.
2 - نادية فوضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، الجزء الأول والثاني، دار هومه، 2013 - 2014، ص 180، 181، 182.

3 - جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري، مرجع سابق، ص 117.

4 - حمدي باشا، القضاء التجاري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 99.

5 - نادية فوضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، مرجع سابق، ص 198.

⁶ - زهيرة جيلالي قيسي، تأجير المحل التجاري (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، دار الراية، الأردن-عمان، 2011، ص 27.

- الإيجار من الباطن غير المرخص به من المؤجر:

يعني الإيجار من الباطن الإيجار الفرعي أي إيجار المستأجر لجزء من العين المؤجرة أو ما يعرف بالتنازل عن الإيجار، و عقد الإيجار من الباطن يتضمن عقدين الأول عقد إيجار أصلي بين المؤجر و المستأجر، و الثاني عقد إيجار من الباطن بين المستأجر الاصلى المستأجر من الباطن¹.

نصت عليه المادة 188 من القانون التجاري الجزائري على حظر التأجير من الباطن، إلا إذا اشترط خلاف ذلك بموجب عقد الإيجار أو بموافقة المؤجر⁽²⁾.

- تغيير طبيعة النشاط دون ترخيص المؤجر:

قد يتفق طرفي عقد الإيجار في أحد بنوده على تغيير النشاط التجاري، ولكن قد لا يتفقا على ذكره ولا يتم ذكره في العقد، ففي حالة رغبة المستأجر تغيير النشاط التجاري فلا يمكن له ذلك إلا بعد الحصول على ترخيص من طرف المؤجر، وإذا قام بذلك دون ترخيص المؤجر يعتبر مخالفة مما يفسح المجال للمؤجر من رفض تجديد عقد الإيجار او ممارسة حق الاسترجاع⁽³⁾.

ثالثا - حالة توقف المستأجر عن استغلال المحل التجاري:

إنّ الهدف من إبرام عقد الإيجار هو مزاوله النشاط التجاري، ولمزاوله النشاط التجاري يجب استغلال المحل استغلالا فعليا وجديا، فعند توقف المستأجر عن استغلال المحل التجاري لأكثر من شهر ودون أي سبب مقنع وجدي يحق للمؤجر رفض تجديد العقد واسترجاع عقاره، ذلك إن توقف المستأجر عن استغلال المحل التجاري إنما فيه ضرر لقيمة المحل أو العقار⁽⁴⁾.

¹ - لموشي عادل، التعويض الاستحقاق في ظل القانون التجاري القديم و التعديلات الجديدة له، مذكرة ماجستير، قانون الاعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2012، ص 124.

2 - حمدي باشا، القضاء التجاري، مرجع سابق، ص 99.

3 - جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري، مرجع سابق، ص 119.

4 - معمري سميرة، عظمى* بنينة، الإيجارات التجارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بجاية، 2015 - 2016، ص

وعليه، طبقاً لأحكام المادة 2/177 من القانون التجاري يعتبر كل توقف عن مزاوله النشاط واستغلال المحل التجاري دون أي سبب جدي ومشروع مخالفة تسمح للمؤجر ممارسة حق الاسترجاع، لذا على المستأجر المداومة و الاستمرار في استغلال المحل غير انه يمكن للمؤجر أن يبرر سبب توقفه عن استغلال المحل، كعدم تزويده بالمواد الأولية او بسبب مرض او ظرف طارئ مثلاً⁽¹⁾.

رابعاً - رفض تجديد الإيجار التجاري استناداً إلى وضعية المبنى:

نصت على هذه الحالة المادة 3/177⁽²⁾ من القانون التجاري، تتحقق هذه الحالة عندما يكون المحل أو المبنى الذي كان محل عقد الإيجار، هو مبنى قديم آيل للسقوط ويشكل خطراً على المستأجر التاجر، وحتى على الزبائن ومن ثم يصبح غير صالح للاستغلال⁽³⁾، بحيث يحق للمؤجر استرجاع عقاره ورفض تحديد الإيجار وهذا نتيجة لوضعية المبنى أو العمارة، ومن بين هذه الحالات:

- حالة هدم العمارة كلياً أو جزئياً لعدم صلاحيتها للسكن بقرار من السلطة الإدارية.
- حالة استحالة شغل العمار دون خطر نظراً لحالتها.
- حالة رفض تجديد عقد الإيجار بسبب توسيع أو بناء أو إعادة بناء المبنى حيث يوجد المحل التجاري.
- حالة تعليق سريان عقد الإيجار لمدة تزيد عن ثلاث سنوات، وهذا ما نص عليه المشرع في المادة 181 من القانون التجاري⁽⁴⁾.

خامساً - حالة استرجاع العقار من أجل استعمال السكنى :

نصت المادة 182⁽⁵⁾ من القانون التجاري على هذه الحالة، بحيث يجوز للمؤجر أن يرفض تجديد الإيجار على الجزء الخاص بالمحلات السكنية الملحقة بالمحلات التجارية ليسكن فيها المؤجر بنفسه أو ليسكن فيها زوجه أو أصوله أو فروعهم، فنص هذه المادة يأخذ

1 - جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري، مرجع سابق، ص 122.

2 - المادة 3/177 من القانون التجاري تنص على: « إذا أثبت وجود هدم كامل العمارة أو جزء منها لعدم صلاحيتها للسكن المعترف به من السلطة الإدارية، أو إذا أثبت أنه يستحيل شغل العمارة دون خطر نظراً لحالتها ».

3 - حساين سامية، رفض تجديد إيجار المحلات التجارية في القانون التجاري الجزائري، مرجع سابق، ص 57.

4 - حمدي باشا، القضاء التجاري، مرجع سابق، ص 100.

5 - انظر المادة 182 من القانون التجاري الجزائري.

بعين الاعتبار أزمة السكن التي تعاني منها البلاد، ولهذا يحق للمؤجر استرجاع الأمكنة ذات الاستعمال السكني التابعة للأمكنة ذات الاستعمال التجاري⁽¹⁾.

المطلب الثاني

مجالات تطبيق حق الاسترجاع

يحتاج التاجر لمزاولة نشاطه التجاري توفر مكان مخصص لهذا الغرض، ويعتبر المكان الذي يمارس فيه التاجر نشاطه من أهم العناصر المكونة للمحل التجاري. فقد يحتاج التاجر إلى عمارات أو محلات أو بنايات التي قد تكون رئيسية، كما قد تكون محلات ثانوية، كما قد تكون أراضي عارية شيدت عليها بناية قبل أو بعد الإيجار، وهذه الأماكن نصت عليها المادة 169 من القانون التجاري (الفرع الأول). وهناك نوع آخر من المحلات التجارية وهي تلك المستأجرة من طرف الهيئات الإدارية والاقتصادية، وهذه الإيجارات نصت عليها المادة 1/170 و 2 من القانون التجاري (الفرع الثاني)، وإلى جانب هذه المحلات توجد أيضا أخرى نصت عليها المادة 3/170، وهي تلك الأماكن المملوكة والمؤجرة من قبل الإدارات والمؤسسات العمومية الاقتصادية (الفرع الثالث).

الفرع الأول

العمارات والبنايات والمحلات

لقد حدد المشرع الجزائري الأماكن التي تسري عليها أحكام الإيجار التجاري. فنجد المادة 169 من القانون التجاري قد نصت على نوع الأماكن والعقارات التي يقع عليها حق الاسترجاع، وهي:

أولا - العمارات الرئيسية التي يشغل فيها محل تجاري:

نصت المادة 1/169 من القانون التجاري على ما يلي: « تطبق الأحكام الآتية على إيجار العمارات أو المحلات التي يشغل فيها محل تجاري سواء كان هذا الأخير مملوكا لتاجر أو لصناعي أو لحرفي أو لمؤسسة حرفية مقيدین قانونا في السجل التجاري أو في سجل الحرف والصناعات التقليدية حسب الحالة »⁽²⁾.

1 - شرفي فتيحة، تجديد عقد الإيجار التجاري، مرجع سابق، ص 107.

2 - قانون رقم 05-02، المتضمن تعديل القانون التجاري، سالف الذكر.

ونقصد بالعمارات، العقار أو المحل الذي يباشر فيه التاجر نشاطه التجاري سواء كان نشاطا صناعيا أو تجاريا أو حرفيا⁽¹⁾، فهي عبارة عن محلات رئيسية نعني بها المباني المعدة للاستغلال التجاري بصفة دائمة ومستمرة⁽²⁾.

ولقد عرّف الفقه والقضاء الفرنسي⁽³⁾ المحل الرئيسي على أنه كل محل رئيسي يمارس فيه النشاط التجاري فعليا يستقبل فيه الزبائن ومثاله المقر الرئيسي للمؤسسة أو المصنع أو الورشة أو مكان التصنيع أو مراكز الخدمات والدكاكين. وفي كل الأحوال لا تطبق صفة وميزة المحل الرئيسي إلا على المحلات ذات الصفة الوحيدة لا المتعددة⁽⁴⁾، فالاستغلال التجاري في محل محدد هو الذي يعطى لهذا المحل صفة المحل الرئيسي، ولكن يمكن للتاجر أن يمارس نشاطه التجاري ولكن في أماكن متعددة وهذا ما نجده في الحياة التجارية، مثلا الأعمال المصرفية التي تباشر المصارف في أماكن متعددة، فكل فرع للمصرف يعتبر محلا رئيسيا غير أن المشرع الفرنسي⁽⁵⁾ قد أخرج من نطاق تطبيق أحكام الإيجارات التجارية الجدران والأسطح التي تخصص لوضع لافتات إعلانية، على أساس أنه لا يمكن ممارسة النشاط التجاري فيها ولا يرتادها الزبائن، كما استبعد أيضا المستودعات والمخازن وكذلك محلات بيع المأكولات، والمشروبات، والهدايا والزهور التي تقام داخل المرافق العامة كالمطارات ومحطات السكك الحديدية والجامعات والمستشفيات، بالإضافة إلى الأماكن التي تكون محل الانتفاع بموجب ترخيص إداري⁽⁶⁾.

1 - نادية فوضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، مرجع سابق، ص 78.

2 - جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، مرجع سابق، ص 27.

3- نقلا عن حساين سامية، مرجع سابق - AUQUE (Françoise), Le défaut d'exploitation de locaux commerciaux ne serait plus une de résiliation du bail, la semaine juridique, N° 2, éd. Générale, 2009, p 56.

4 - حساين سامية، حق الإيجار في القانون التجاري الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه علوم، التخصص القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2013، ص 232.

5 - نقلا عن حزيط محمد، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، الطبعة الرابعة، دار هومة، 2010، LAMY, Deoir commercial, pierre Garait, édition 1997, edit-9 par LAMY-S.A-187/189, Quai de Valnay 75490, Paris cedex 10.

6 - حزيط محمد، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، مرجع سابق، ص 23، 24.

ومن تطبيقات هذا المبدأ قرار المحكمة العليا رقم 182863 المؤرخ في 1998/12/08⁽¹⁾ الذي جاء فيه: « من المقرر قانونا بالمادة 106 من القانون المدني أن العقد شريعة المتعاقدين، ولما ثبت في قضية الحال أن قضاة المجلس لما طبقوا المادة 173 من القانون التجاري وليس المادة 106 خرقوا القانون لأن العقد المبرم بين طرفي النزاع ليس عقد إيجار ولكن عقد استغلال مؤقت يمكن لصاحب الجدران (المؤسسة المينائية) أن تلغيه خاصة وأن المادة 11 من العقد تنص على الفسخ بمجرد الاتفاق لأسباب أمنية أو ضرورات الاستغلال ».

كذلك تخرج من نطاق تطبيق الأحكام الخاصة بممارسة حق الاسترجاع، المساحات المؤجرة في المراكز لتجارية (centres commerciaux) وأماكن الاستغلال التجارية المقامة على أملاك الدولة⁽²⁾.

ثانيا - المحلات الملحقة:

نصت عليها المادة 2/169 من القانون التجاري كآتي: « إيجار المحلات أو العمارات الملحقة باستغلال محل تجاري عندما يكون استعمالها ضروري لاستغلال المحل التجاري وملكيته تابعة لمالك المحل أو العمارة التي توجد بها المؤسسة الرئيسية، ويجب في حالة تعدد المالكين أن تكون المحلات الملحقة قد أجرت على مرأى ومسمع من المؤجر بقصد الاستعمال المشترك »⁽³⁾.

ويقصد بالمحلات الملحقة تلك المحلات الفرعية التابعة للمحلات التجارية الرئيسية، حيث يهدف هذا النوع من المحلات إلى مساعدة التاجر على ممارسة نشاطه التجاري⁽⁴⁾، حيث أن التاجر المستأجر عندما يمارس نشاطه التجاري في المحلات التجارية، فإذا كانت الأنشطة والمشاريع التجارية التي يزاولها ضخمة، تحتاج إذاً إلى استئجار محلات ملحقة أي

1 - قرار المحكمة العليا رقم 182863 مؤرخ في 1998/12/08، مجلة قضائية، عدد 2، 1998، ص 126

2 - حزيط محمد، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، مرجع سابق، ص 23.

3 - أمر رقم 02-05، يتضمن تعديل القانون التجاري، سالف الذكر.

4 - سرير إبراهيم، أحكام رفض تحديد الإيجار التجاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، 2001 - 2002، ص 51.

فرعية، وذلك بهدف تسهيل ممارسة النشاط التجاري مثال قيام صاح كصاحب شركة تجارية باستئجار مخزن لإيداع السلعة و البضائع.

ونظرا للعلاقة الكبيرة و الهامة بين المحلات الرئيسية والفرعية، فإنها تخضع إلى نفس النظام القانوني المقرر للإيجارات التجارية. هذا ما تأكد من خلال القرارات الصادرة القضاء الجزائي، و التي تقر بأن الأحكام المتعلقة بالإيجارات التجارية كتحديد الإيجار، رفض التحديد، التعويض الاستحقاق تطبق أيضا على إيجار المحلات الملحقة، وهذا نظرا إلى وحدة المحل التجاري⁽¹⁾، وبالرجوع إلى القضاء الفرنسي⁽²⁾ نجد أنه قد صنف المحلات الملحقة إلى أماكن كمالية⁽¹⁾ وأما كن ذات نفع عام⁽²⁾ وأخرى ضرورية⁽³⁾.

1 - محلات ذات طابع ضروري:

ويقصد بهذا النوع المحلات التي يعتمد عليها في استغلال المحل التجاري الرئيسي، بحيث يؤدي فقدانها إلى تهديد مصير استغلاله، بالتالي هذا الصنف له علاقة وطيدة بالنشاط العادي للمحل التجاري³، ولقد نصت على هذا النوع من الأماكن المادة 169 من القانون التجاري الجزائري، و هي تلك المحلات أو العمارات الملحقة باستغلال محل تجاري عندما يكون استعمالها ضروريا لاستغلال المحل التجاري وملكيته تابعة لمالك المحل أو العمارة التي توجد بها المؤسسة الرئيسية، في حالة تعدد المالكين أن تكون المحلات الملحقة تم استئجارها على مرأى ومسمع من المؤجر بقصد الاستعمال المشترك⁽⁴⁾.

2 - الأماكن ذات طابع نفعي:

يقصد بهذا النوع من المحلات تلك الأماكن النافعة والمفيدة للاستغلال التجاري، بحيث تسهل وتساعد على ممارسة النشاط التجاري، فهي تؤدي بدورها إلى تحقيق وتوسيع النشاط التجاري دون أن يؤدي زوالها إلى حدوث خطر على نشاط المحل التجاري الرئيسي⁽⁵⁾، مثلا

1 - حمدي باشا، القضاء التجاري، مرجع سابق، ص 66.

2 - Vu en ce sens : PEDAMON (M), Beaux commerciaux, 7^{ème} édition, librairies technique, 1979, p

نقلا عن: سرير إبراهيم، مرجع سابق، ص 66, 65.

3 - سرير إبراهيم، أحكام رفض تجديد الإيجارات التجارية على ضوء أحكام التشريع و القضاء الجزائري. مرجع سابق، ص 53.

4 - المادة 169 من القانون التجاري، سالف الذكر.

5 - سرير إبراهيم، أحكام رفض تجديد الإيجارات التجارية على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مرجع سابق، ص 53.

الأراضي العارية التي تلحق بالمحل والمحدد في عقد الإيجار والتي تكون كموقف لسيارات الزبائن⁽¹⁾.

3 - محلات ذات طابع كمالي أو تسهيلي:

تساهم هذه المحلات في تسهيل عملية استغلال المحل التجاري من دون أن يكون له تأثير حقيقي على نشاطه⁽²⁾، ومثال هذه المحلات هو تأجير بناية على درجتين الطابع السفلى فيه محل معد لممارسة النشاط التجاري، الطابع العلوي شقة إيواء المستأجر فيها، فهذه الشقة هي مكان ملحق كمالي لا يؤثر على المحل التجاري⁽³⁾.

نلاحظ مما تقدم أنّ حق الاسترجاع لا ينحصر فقط على الأماكن والمحلات الرئيسية، وإنما يمتد إلى الأماكن الملحقة⁽⁴⁾، غير أنه تجدر الملاحظة أن المحل التابع الذي له طابع منفعي وتسهيلي فقط لا يؤثر فقدان حق استغلاله إلى إحداث ضرر على نشاط المحل التجاري، فإنّه لا يدخل في نطاق تطبيق الأحكام الخاصة بإيجار المحلات التجارية⁽⁵⁾.

ثالثاً - الأراضي العارية:

والمقصود بالأراضي العارية ليس القطع الأرضية التي شيد عليها المالك البنايات، وإنما هي القطع التي سلّمها المؤجر للمستأجر لكي ينتفع بها، وقام المستأجر بتشييد بنايات عليها لغرض الاستغلال التجاري، وذلك بموافقة المالك⁽⁶⁾ وبالرجوع إلى الفقه الفرنسي⁽⁷⁾، نجد بأنه اشترط أن تكون البناية التي تم تشيدها على تلك الأراضي العارية ثابتة وممتينة، حيث تستثنى البنايات الهشة من تطبيق أحكام القانون التجاري عليها⁽⁸⁾. لقد نصت عليها المادة 3/169 من القانون التجاري كالآتي: « إيجار الأراضي العارية التي شيدت عليها

1 - جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 29.

2 - سرير إبراهيم، أحكام رفض تجديد الإيجارات التجارية على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مرجع سابق، ص 53.

3 - معمر سميرة، عطسى بنية، الإيجارات التجارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 29.

4 - جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، مرجع سابق، ص 28.

5 - حزيط محمد، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، مرجع سابق، ص 25.

6 - حزيط محمد، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، مرجع نفسه، ص 26، 27.

7 - LAMY, Droit commercial, Pierre Garbit, op.cit, p 434.

8 - حزيط محمد، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، مرجع سابق، ص 26، 27.

قبل أو بعد إيجار بنايات معدة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي بشرط أن تكون هذه البنايات قد شيدت أو استغلت بموافقة المالك الصريحة»⁽¹⁾.

يستخلص من نص المادة اعلاه أن التاجر المستأجر الذي يرغب في تطوير و توسيع نشاطه التجاري وتسهيل استغلاله بإمكانه القيام باستئجار أراضي عارية لكي يستخدمها لأغراض تجارية، غير أن المادة 3/169 من القانون التجاري اشترطت في استئجار الأراضي العارية أن تكون قد شيدت عليها بنايات إما قبل الإيجار التجاري أو بعده، وتكون هذه البنايات المشيدة معدة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، رغم أن إيجار هذا الأراضي دون تخصيصها لهذا الغرض، لا يخضع لأحكام القانون التجاري بل لأحكام القانون المدني⁽²⁾.

الفرع الثاني

المحلات التجارية المستأجرة من قبل الهيئات الإدارية والاقتصادية

نصت المادة 170 من القانون التجاري على نوع آخر من المحلات التي أخضعها المشرع الجزائري إلى أحكام القانون التجاري، وممارسة حق الاسترجاع عليها، و هي تلك المحلات التي تقوم الجماعات المحلية باستئجار كمحلات لتسيير مصالحها (أولا). بالإضافة إلى المحلات التي تقوم المؤسسات العمومية الاقتصادية باستئجار محلات رئيسية أو ملحقة لمواصلة نشاطها (ثانيا).

أولا - البنايات والمحلات المؤجرة للبلديات لتخصيصها لمصالح تسيير الاستغلال البلدي:

نصت على هذا النوع من المحلات الفقرة الأولى من نص المادة 170 من القانون التجاري الجزائري والتي جاء فيها ما يلي: « الإيجارات الممنوحة للبلديات بالنسبة للمحلات أو المحلات المخصصة لمصالح تسيير الاستغلال البلدي إما عند الإيجار أو بعده، وبالموافقة الصريحة أو الضمنية من المالك »⁽³⁾.

1 - أمر رقم 02-05 يتضمن تعديل القانون التجاري، سالف الذكر.

2 - سرير إبراهيم، أحكام رفض تجديد الإيجارات التجارية على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مرجع سابق، ص 54، 55.

3 - أمر رقم 02-05 يتضمن تعديل القانون التجاري، سالف الذكر.

نستخلص من فحوى المادة أنّ هذا النوع من المحلات تخضع لأحكام الإيجارات التجارية، ومثال هذه المحلات تلك التي تقوم البلدية بتخصيصها في شكل إيجار لإدارة شؤون الجنائز أو كمؤسسة مالية مستقلة لإصلاح الطرقات أو الكهرباء⁽¹⁾.

و يشترط في تأجير هذا النوع من المحلات أن تكون البلدية هي التي تشغل وتستغل تلك الأماكن بنفسها، دون أن تتنازل عنها لصالح مؤسسة أخرى خاصة، ولم يلزم المشرع الجزائري أن تكون الخدمات المقدمة في هذه المحلات ذات طابع صناعي أو تجاري⁽²⁾.

ثانيا -البنائات والمحلات الرئيسية والملحقة الضرورية المستأجرة من قبل المؤسسات العمومية الاقتصادية:

لقد تم إدراج هذا النوع من الأمكنة في الفقرة الثانية من نص المادة 170 من القانون التجاري كالآتي: « إيجار العمارات أو المحلات الرئيسية أو الملحقة والضرورية لمواصلة نشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية في حدود القوانين والأنظمة التي تسودها شريطة ألا يكون لهذا الإيجار أي تأثير على الملك العمومي »⁽³⁾.

نستخلص من المادة، أنّ هذه المحلات تستأجرها المؤسسات العمومية الاقتصادية، لغرض مواصلة نشاطها سواء كانت محلات رئيسية أو ملحقة. ولقد المشرع الجزائري في ظل الأمر رقم 59-75 أشار إلى هذه المؤسسات ولكن بتسميتها (المؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي)، وهذا راجع للطابع الاشتراكي في تلك الفترة.

ولكي تخضع هذه المحلات لأحكام الإيجارات التجارية، اشترط المشرع الجزائري أن تكون ضرورية لممارسة نشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية⁽⁴⁾.

الفرع الثالث

البنائات والمحلات المملوكة والمؤجرة من قبل الإدارات والمؤسسات العمومية

لقد نصت عليها المادة 3/170 من القانون التجاري الجزائري والتي جاء فيها ما يلي: « كما تطبق هذه الأحكام أيضا مع مراعاة أحكام المادتين 185 و 186 التاليتين على

1 - حزيط محمد، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، مرجع سابق، ص 27، 28.

2 - المرجع نفسه، ص 27، 28.

3 - أمر رقم 02-05 يتضمن تعديل القانون التجاري، سالف الذكر.

4 - حزيط محمد، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، مرجع سابق، ص 28، 29.

إيجار المحلات أو العمارات المملوكة للدولة أو الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية في حالة ما إذا كانت هذه المحلات أو العمارات تستجيب لأحكام المادة 1469 أعلاه وللфقرتين الأولى والثانية من هذه المادة»⁽¹⁾.

نلاحظ أنّ المشرع الجزائري قد أفاد هذه الأماكن بالحماية القانونية ذاتها التي خصصها للمحل المؤجر من طرف الخواص، وهذا إذا كانت هذه الأماكن يستغل فيها محلا تجاريا مقيد في السجل التجاري.

وأكثر من ذلك فلقد جعل المشرع الجزائري إجراءات استرجاع هذه الأمكنة هي نفسها مع الإجراءات المتبعة عند استرجاع المحل المملوك للخواص، فالجهة المالكة لهذه الأمكنة المؤجرة لا يمكن لها طلب استرجاعها إلاّ بإتباع الإجراءات القانونية المتبعة في استرجاع المحلات المؤجرة والمخصصة لمزاولة نشاط تجاري، و المتمثلة في ضرورة إجراءات التتبيه بالإخلاء في الآجال القانونية ودفع التعويض الاستحقاقي، حتى ولو كان سبب الاسترجاع هو تحقيق المنفعة العامة،و عليه إذا لم يقدم المالك المؤجر أي سبب من الأسباب القانونية الأزمة لممارسة حق الاسترجاع ولم يتبع زيادة عن ذلك الإجراءات القانونية اللازمة لممارسة حق الاسترجاع، فلا يمكن في أي حال من الأحوال استرجاع محله⁽²⁾.

1 - أمر رقم 02-05 يتضمن تعديل القانون التجاري، سالف الذكر.

2 - حزيط محمد، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، مرجع سابق، ص 28 - 30.

المبحث الثاني

إجراءات ممارسة حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية

يرغب المؤجر عند انتهاء مدة عقد الإيجار التجاري، في استرجاع محله التجاري ، ولكي يحقق المؤجر هذه الرغبة ألزمه المشرع اتباع إجراءات قانونية معينة، كانت إلزامية في ظل الأمر رقم 59-75.

ومن خلال نص المادتين 173 و 174 من القانون التجاري الجزائري لا ينتهي عقد الإيجار التجاري إلا على إثر التنبيه بالإخلاء، يوجه المؤجر للمستأجر (المطلب الأول). إلا أنه قد يرغب المستأجر في تجديد عقد الإيجار التجاري، فيقحم طلب التجديد للمؤجر الذي بدوره قد يقبل هذا التجديد، كما قد يرفض ذلك عن طريق إجراء رفض التجديد وهذا في أجل 3 أشهر (المطلب الثاني).

المطلب الأول

إجراء التنبيه بالإخلاء

نصت على إجراء التنبيه بالإخلاء المادة 173 من القانون التجاري الجزائري كالآتي: «لا ينتهي إيجار المحلات الخاصة بهذه الأحكام إلا بأثر تنبيه بالإخلاء حسبما جرت عليه العادات المحلية وفي مدة ستة أشهر قبل الأجل على الأقل».

وفي حالة عدم التنبيه بالإخلاء يتواصل الإيجار المنعقد كتابة بالتمديد الضمني إلى ما بعد الأجل المحدد في العقد مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في الفقرة السابقة⁽¹⁾.

وعليه، فالتنبيه بالإخلاء هو إجراء إلزامي ومسبق يقوم به كل مؤجر لمحل مخصص لمزاولة نشاط تجاري قبل أية مطالبة قضائية لإلزام المستأجر بإخلاء المحل المستأجر، ويتم هذا الإجراء عن طريق عقد غير قضائي (الفرع الأول).

وبما أنّ إجراء التنبيه بالإخلاء هو إجراء قانوني إلزامي فلا بدّ من إتباع جملة من الشروط (الفرع الثاني).

1 - أمر رقم 59-75 يتضمن القانون التجاري، سالف الذكر.

الفرع الأول

تعريف التنبيه بالإخلاء وتكييفه القانوني

لا ينتهي إيجار المحلات التجارية إلا بأثر التنبيه بالإخلاء لذا تدخل المشرع الجزائري **لوضع** أحكام خاصة لتنظيم هذا الإجراء، لكن ماذا نقصد بالتنبيه بالإخلاء (أولا)، (ثانيا)، ثم و ما هو تكييفه القانوني (ثانيا).

أولا - تعريف التنبيه بالإخلاء:

لم يعرف المشرع الجزائري التنبيه بالإخلاء وإنما أشار إليه فقط في المادة 173 من القانون التجاري الجزائري⁽¹⁾.

لكن مع ذلك يمكن تعريف التنبيه بالإخلاء على أنه تصرف قانوني انفرادي يضع بموجبه أحد طرفي العقد حدا للعلاقة التعاقدية الموجودة بين الطرفين دون أن يشترط فيه قبول الطرف الآخر الذي وجه إليه⁽²⁾.

يمكن تعريف التنبيه بالإخلاء على أنه تعبير المؤجر و إفصاحه عن نيته في عدم تجديد عقد الإيجار أو في فسخه⁽³⁾.

و يجب أن يتضمن إجراء التنبيه بالإخلاء الأسباب التي تجعله يقوم بتوجيهه، مع ذكر نص المادة 194 من القانون التجاري الجزائري و إلا اعتبر باطلا⁽⁴⁾.

وكيفما كان تعريف التنبيه بالإخلاء، فهو إجراء وتصرف قانوني يلتزم به المؤجر لكي ينهي العلاقة التعاقدية التي تربطه بالمؤجر⁽⁵⁾، والهدف من هذا الإجراء يتمثل في:

- تأكيد المؤجر على نيته ورغبته في عدم تجديد الإيجار.
- لكي يهيئ المستأجر لمغادرة العين المؤجرة بإعطائه مهلة للبحث عن محل جديد.
- منع المستأجر من التصرف في القاعدة التجارية كبيته مثلا، فالتنبيه بالإخلاء يقيد المستأجر فلا يمكنه أن يتصرف في المحل⁽⁶⁾.

1 - نسرين شريفي، الأعمال التجارية التاجر - المحل التجاري، مرجع سابق، ص 89.

2 - نادية فوزيل، النظام القانوني للمحل التجاري، مرجع سابق، ص 187.

3 - حمدي باشا، القضاء التجاري، مرجع سابق، ص 93.

4 - مقدم مبروك، المحل التجاري، دار هوم، الجزائر، 2007، ص 31.

5 - نادية فوزيل، النظام القانوني للمحل التجاري، مرجع سابق، ص 187.

6 - حمدي باشا، القضاء العادي، مرجع سابق، ص 93.

لأنه لا يجوز للمستأجر أن يبيع قاعدة تجارية وهو لا يتمتع بحق الإيجار، إذ أنّ المؤجر عندما قام بتوجيه التنبيه بالإخلاء يكون قد صرّح بأنه لا يرغب في تجديد علاقة الإيجار، وهذا ما قررت به المحكمة العليا: «... فإنّه بمجرد تبليغها التنبيه، فإنّ المستأجرة لم يعد لها حق التصرف في المحل التجاري وأن عقد الإيجار غير محدد...»⁽¹⁾.

ثانيا - التكييف القانوني للتنبيه بالإخلاء:

يعد التنبيه بالإخلاء إجراء مهم أولي وسابق عن رفع الدعوى، وهو تصرف قانوني يصدر من طرف واحد، دون أن يشترط أن يقبل به الطرف الآخر⁽²⁾. وبما أن التنبيه بالإخلاء يصدر من الطرف الذي يرغب بإنهاء العلاقة العقدية، لا ينتج أثره إلا عندما يعلم به الطرف الثاني الذي وجه إليه، ووصله إليه يعتبر قرينة على العلم به⁽³⁾.

فالتنبيه بالإخلاء يعني رغبة المؤجر في استرداد عقاره أي رفض تجديد الإيجار، والمشرع الجزائري وضعه من أجل حماية المستأجر ولكي لا يتفاجئ بفقدان محله التجاري الذي تعب من أجل إنشائه وما تجدر الإشارة إليه هو أنه يجب أن نميز بين التنبيه بالإخلاء كعمل قانوني لم يشترط فيه الرسمية، ويتم إعلامه للطرف الآخر عن طريق محضر قضائي، والتنبيه بالإخلاء كعمل إجرائي يعني أنّ هذا الإجراء وجوبي وإلزامي، ولا يجب رفع الدعوى دون المرور بهذا الإجراء وإتمامه، فالدعوى سترفض في حالة عدم إتمام هذا الإجراء⁽⁴⁾.

لما عيب يشوب التنبيه بالإخلاء، يمكن للمحكمة إثارته تلقائياً، لأن التسمية بالإخلاء يعتبر من النظام العام⁽⁵⁾.

1 - شريفي فتيحة، تحديد عقد الإيجار التجاري، مرجع سابق، ص 56.

2 - المرجع نفسه، ص 66، 67.

3 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص 778.

4 - حزيط محمد، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، مرجع سابق، ص 32، 33.

5 - شريفي فتيحة، تحديد عقد الإيجار التجاري، مرجع سابق، ص 67.

الفرع الثاني

شروط صحة إجراء التنبيه بالإخلاء

لا يتم إجراء التنبيه بالإخلاء، إلا تتوفر مجموعة من الشروط لصحته، فمنها ما يتعلق بشكل التنبيه (أولا) أو بالبنائيات الضرورية لصحته (ثانيا) و تحديد من يصدر هذا الإجراء (ثالثا) و أخيرا إجراء التنبيه بالإخلاء (رابعا).

أولا - شكل التنبيه بالإخلاء:

نصت المادة 5/173، على ما يلي: « يجب أن يتم التنبيه بالإخلاء بعقد غير قضائي وأن تبين فيه السباب التي أدت إلى توجيهه مع إعادة ذكر مضمون المادة 194، وإلا اعتبر باطلا »⁽¹⁾.

نستنتج من خلال نص هذه المادة أن المشرع الجزائري لم يشترط شكلا معينا للتنبيه بالإخلاء⁽²⁾، لذلك فالتنبيه بالإخلاء يتم عن طريق عقد غير قضائي، ولا يشترط فيه الرسمية، ولكن فقط يجب أن يكون كتابته ولا شفاهة⁽³⁾. ويتم تبليغه عن طريق محضر قضائي ولا يجب أن يتم تبليغه عن طريق رسالة موصى عليها⁽⁴⁾.

ونستدل في هذا الخصوص بقرار المحكمة العليا رقم 46713 المؤرخ في 1988/02/27: « من المقرر قانونا أن انتهاء إيجار المحلات التجارية يتم عن طريق التنبيه بالإخلاء بعقد غير قضائي يذكر فيه أسباب توجيهه مع مراعاة مضمون المادة 194 من ق.ت، ومن ثم فإنّ القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعدّ خرقا للقانون.

ولما كان من الثابت - في قضية الحال - أن التنبيه بالإخلاء لم يستوفِ الشروط المنصوص عليها قانونا ولم يعد كتابة مضمون المادة 194 من ق.ت، فإنّ قضاة الموضوع عندما قضوا بصحة التنبيه بالإخلاء خالفوا القانون.

1 - أمر رقم 75-59 يتضمن القانون التجاري، سالف الذكر.

2 - بونداوي يانيس، بوزيدي صونية، أحكام رفض تجديد الإيجار في القانون التجاري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع قانون الأعمال، تخصص القانون العام للأعمال، جامعة عبد الرحمن ميرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام للأعمال، بجاية، 2017، ص 45.

3 - أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، مرجع سابق، ص 125.

4 - بن عوذة سندس، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة أبو بكر بلقايد، كلية الحقوق، تلمسان، 2006 - 2007، ص 31.

ومتى كان كذلك استوجب رفض الطعن»⁽¹⁾.

ثانيا - البيانات الواجب توفرها في التنبيه بالإخلاء:

بما أنّ التنبيه بالإخلاء يجب أن يكون مكتوبا وليس شفويا، فهو ورقة مكتوبة يحررها المحضر القضائي يجب أن تتوفر فيها البيانات التالية:

- 1 - تحديد هوية المؤجر (المالك للعقار) بذكر اسمه ولقبه، العنوان، الصفة.
- 2 - تحديد هوية المستأجر (الشخص الذي وجه إليه التنبيه) ذكر اسمه ولقبه، وعنوانه وصفته⁽²⁾.
- 3 - تحديد سبب أو أسباب الإخلاء (سبب رفض تجديد الإيجار).
- 4 - ذكر أجل ستة أشهر واحترام تاريخ البداية وتاريخ النهاية دون الالتزام بدوريات خاصة عند توجيه التنبيه بالإخلاء المنصوص عليها في المادة 475 من القانون المدني⁽³⁾. وهذا ما قضت به المحكمة العليا في القرار رقم 68495 المؤرخ في 1990/10/21 "غير منشور" إنّ التنبيه بالإخلاء في المحلات التجارية لا يخضع لأي دورية قانونية، كما هو عليه الحال بالنسبة لإخلاء المحلات السكنية، التي تخضع لآجال دورية محددة في المادة 475 من القانون المدني⁽⁴⁾.

يجب أن تكون آجال إتمام التنبيه بالإخلاء في مدة ستة أشهر قبل الأجل على الأقل، وأن يكون حسبما جرت عليه العادات المحلية، وهذا ما بينته المادة 173⁽⁵⁾ من القانون التجاري، وإذا كان عقد الإيجار مكتوبا فالتنبيه هنا لا بدّ أن يكون قبل ستة أشهر على الأقل، أما إذا كان العقد شفويا، فالمدة تحسب من تاريخ إعلان التنبيه بالإخلاء، وفي حالة ما إذا قام المؤجر بتوجيه التنبيه بالإخلاء في مدة أقل من ستة أشهر لا يعتبر هذا التنبيه معيبا،

1 - القرار رقم 46713 المؤرخ في 27 مارس 1988، المجلة القضائية، العدد الأول، 1993، ص 75، 77.

2 - عبد القادر البقيرات، مبادئ القانون التجاري الأعمال التجارية نظرية التاجر المحل التجاري الشركات التجارية، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015، ص 66.

3 - شريفي فتيحة، تجديد عقد الإيجار التجاري، مرجع سابق، ص 65.

4 - القرار رقم 68495 المؤرخ في 21 أكتوبر 1990، نقلا عن: حمدي باشا، القضاء التجاري، مرجع سابق، ص 85.

5 - المادة 173 من القانون التجاري الجزائري: « لا ينتهي إيجار المحلات الخاصة بهذه الأحكام إلا بإثر تنبيه بالإخلاء حسبما جرت عليه العادات المحلية وفي مدة ستة أشهر قبل الأجل على الأقل ».

فقد ينتج عن هذا التأخر تمديد الإيجار ضمناً، وتأخير أثر التنبيه بالإخلاء إلى التاريخ اللازم.

وإن كان الإيجار يتضمن مراحل عديدة، يجب أن يكون التنبيه قبل ستة أشهر من انتهاء المرحلة السارية في ذلك العين⁽¹⁾.

5 - ذكر مضمون نص المادة 194 من القانون التجاري الجزائري، وهذا يعني أنه في حالة عدم الاتفاق بين طرفي العقد عند قيام المؤجر بتوجيه التنبيه بالإخلاء، يجوز عند انتهاء مدة 3 أشهر من تاريخ تبليغه رفع الدعوى القضائية أمام المحكمة المختصة للفصل في النزاع⁽²⁾.

6 - ذكر هوية المحضر القضائي الذي يقوم بتبليغ التنبيه بالإخلاء.

7 - إمضاء المحضر القضائي⁽³⁾.

ثالثاً - ممن ولمن يصدر التنبيه بالإخلاء؟

بالرجوع إلى نص المادة 173 من القانون التجاري نلاحظ أنه لم يحدد المشرع الجزائري الطرف الذي يصدر منه التنبيه بالإخلاء، فقد يصدر من المؤجر كما قد يصدر من المستأجر⁽⁴⁾.

فإذا صدر التنبيه بالإخلاء من طرف، فتوجيهه يكون للطرف الآخر⁽⁵⁾، فهو حق شخصي لأطراف العلاقة العقدية يصدر من الذي يريد إنهاء العلاقة سواء كان من المؤجر أو المستأجر أو من ينوب عن أي منهما كوكيل، أو ولي أو وصي أو قيم، أو ممن يحل محل أي منهما، من خلف عام كالورثة، أو خلف خاص كمشتري المكان المؤجر بالنسبة إلى المؤجر والمتنازل له عن الإيجار بالنسبة للمستأجر⁽⁶⁾.

وفي حالة تعدد المؤجرون والمستأجرون متضامنين كانوا أو غير متضامنين وتعدد ورثة أحد الطرفين، ففي هذه الحالة يصدر التنبيه منهم جميعاً، كما يجوز لأحدهم أن يوجه

1 - حزيط محمد، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، مرجع سابق، ص 42 - 44.

2 - شرفي فتيحة، تجديد عقد الإيجار التجاري، مرجع سابق، ص 65.

3 - نادية فوضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، مرجع سابق، ص 188.

4 - بن عودة سنوسي، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، مرجع سابق، ص 21، 22.

5 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مرجع سابق، ص 774.

6 - أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، مرجع سابق، ص 124.

التنبيه بالإخلاء في حق الباقي، إذا كان موكلهم عنهم في ذلك أو قد أجازوا التنبيه في الميعاد القانوني⁽¹⁾.

وهذا ما بينته المحكمة العليا في القرار غير المنشور رقم 97403 المؤرخ في 1992/03/15 « في حالة الإيجار المبرم بين عدة شركاء في الملكية وبين المستأجر، فإنّه يكفي قانونا تبليغ أحدهم التنبيه بالإخلاء للمستأجر ليعتبر صحيحا »⁽²⁾.

أما إذا توفي المؤجر الأصلي، فيجوز لورثته إجراء التنبيه بالإخلاء، بشرط أن تكون له وكالة من طرف جميع الورقة الآخرين وإلا يجب على الورثة أن ينضموا إليه. كما يمكن للشريك الذي له أغلبية الحصص في الشركة أن يقوم بتوجيه التنبيه بالإخلاء لوحده دون موافقة الشركاء الآخرين⁽³⁾.

وإذا عقد الإيجار من جهة الإدارة، كالولاية مثلا أو أي مؤسسة عمومية، فيجب أن يصدر التنبيه بالإخلاء من الشخص الممثل لهذه الجهة بصفته قائما بأعمال الإدارة لديها لا بصفته الشخصية. وفي حالة ما إذا كان المستأجر قام بعقد إيجار التسيير الحر على المحل التجاري، فعلاقة إيجار المحل تكون بينه وبين المالك لذا فالتنبيه بالإخلاء يوجه للمستأجر ولا للمسير الحر، وإن توفي المستأجر فالتنبيه بالإخلاء يوجه إلى ورثة جميعا⁽⁴⁾.

و إذا كان المشرع الجزائري وإن لم يحدد الأشخاص الذين يصدر منهم التنبيه بالإخلاء، إلا أنه من حيث الواقع العملي نستنتج أنه يصدر من المؤجر، إذ لا يمكن أن نتصور أن يصدره المستأجر الذي يرغب دائما في تجديد العقد⁽⁵⁾.

رابعا - تسبب التنبيه بالإخلاء:

يقصد تسبب التنبيه بالإخلاء في ذكر السبب الذي يتمسك به المؤجر لكي ينهي عقد الإيجار التجاري⁶.

1 - نادية فوضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، مرجع سابق، ص 191.

2 - قرار رقم 97403، مؤرخ في 15 مارس 1992، غير منشور. نقلا عن: حمدي باشا القضاء التجاري، مرجع سابق، ص 85.

3 - بن عودة سنوسي، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، مرجع سابق، ص 22.

4 - حزيط محمد، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، مرجع سابق، ص 40.

5 - بن عودة سنوسي، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، مرجع سابق، ص 27.

⁶ سرير إبراهيم، أحكام رفض تجديد الإيجارات التجارية على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مرجع سابق، ص 19، 20.

بالتالي يجب على المؤجر الذي لا يريد تجديد عقد الإيجار التجاري، أن يذكر الأسباب التي دفعته وأدت به إلى رفض التجديد في فحوى التنبيه بالإخلاء، وهذا تحت طائلة البطلان⁽¹⁾ طبقا لنص المادة 5/173 من القانون التجاري التي تنص: « يجب أن يتم التنبيه بالإخلاء بعقد غير قضائي وأن تبين فيه الأسباب التي أدت إلى توجيهه مع إعادة مضمون المادة 194/ وإلا اعتبر باطلا »⁽²⁾. وهذا ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم 146425 مؤرخ في 1997/01/07: « إن بمجرد عرض التعويض من قبل المؤجرين يشكل سببا كافيا لطلب التنبيه بالإخلاء طبقا للمادة 176 من ق ت، وبالتالي فإن النعي على القرار بعدم التسبب في غير محله »⁽³⁾.

و عليه و لكي يمارس المؤجر حقه في الاسترجاع، لابد ان تكون لديه أسباب قانونية جدية ليرفض التجديد دون دفع التعويض الاستحقاقي، كحالة ممارسة حق الاسترجاع بسبب إخلال المستأجر بأحد التزاماته التعاقدية ليس بهدف استرجاع العقار فقط و فسخ عقد الإيجار⁴.

و تجدر إليه الإشارة أنه يمكن للمؤجر إذا ما ظهرت أسباب أخرى لم تكن موجودة قبل التنبيه بالإخلاء، أو كانت مجهولة، أن يقوم المؤجر بتوجيه تنبيه جديد في أي مرحلة من مراحل الدعوى، ويذكر الأسباب التي ظهرت مؤخرا. مثلا كأن يوجه تنبيه بالإخلاء مع عرض التعويض الاستحقاقي، وعند سريان الدعوى القضائية تظهر أسباب خطيرة، ففي هذه الحالة يتمسك المؤجر بهذه الأسباب لرفض دفع تعويض الاستحقاق⁽⁵⁾.
ويترتب على تضمن عقد التنبيه بالإخلاء للسبب ما يلي:

1 - سرير إبراهيم، أحكام رفض تجديد الإيجارات التجارية على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مرجع سابق، ص 19، 20.

2 - أمر رقم 75-59 يتضمن القانون التجاري، سالف الذكر.

3 - قرار رقم 146425، مؤرخ في 7 جانفي 1997، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة التجارية البحرية، عدد خاص، 1999، ص 110. نقلا عن: حمدي باشا، القضاء التجاري، مرجع سابق، ص 88.

4

5 - بن عودة سنوسي، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، مرجع سابق، ص 73.

1 - إما يتم تصديق السبب الذي تمسك به المؤجر وفي هذه الحالة المستأجر يحرم من التعويض الاستحقاقى.

2 - أو يتضح عدم صحة ذلك السبب، وهنا يجب على المؤجر أن يدفع التعويض الاستحقاقى، وفي حالة ما كان التنبيه بالإخلاء لا يتضمن أي سبب فهذا يصرّح بالبطلان. ولقد أجاز القضاء أن يتضمن التنبيه بالإخلاء عدة أسباب⁽¹⁾.

ولكن لا يجب أن يكون التنبيه بالإخلاء قد أسس على سببين متناقضين، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر في 26 فيفري 1996، قضت ببطلان التنبيه بالإخلاء الذي أسس على سببين متناقضين، أولهما؛ يتمثل في غلق المحل التجاري وعدم ممارسته أي نشاط تجاري فيه، وهذا يعد خرقا للمادة 177 من القانون التجاري، وثانيهما؛ يتمثل في عرض التعويض الاستحقاقى للمستأجرين وفقا للمادة 176 من القانون التجاري، على أنه كان يتعين على المؤجرين أن يختاروا سببا واحدا من السببين، ويتبعوا الإجراءات المنصوص عليها في المواد 173 وما يليها من القانون التجاري⁽²⁾.

المطلب الثاني

رفض التجديد كشرط لممارسة حق الاسترجاع

بانتهاؤ مدة عقد الإيجار التجاري، فتنتهي العلاقة التعاقدية التي نشأت بين المؤجر والمستأجر، والتاجر والمستأجر الذي تعب من أجل إنشاء قاعدته التجارية في المحل المستأجر، له حق طلب تحديد العقد وهذا الحق أقره المشرع الجزائري، فنظرا لكون المؤجر يصعب عليه إيجاد عقار جديد لمواصلة نشاطه التجاري الذي باشره في العقار الذي استأجره أولا، يطلب من المؤجر بتجديد عقد الإيجار التجاري لكي يواصل فيه نشاطه، ولكن المؤجر قد يقبل ذلك الطلب فيتحدد العقد، وهنا لا يوجد أي إشكال، إلا أنه قد يرفض المؤجر هذا الطلب وهذا تعبيرا عن إرادته ورغبته في استرجاع عقاره (الفرع الأول).

فهنا نكون أمام حالة و هي جهة المستأجر الذي يريد تجديد العقد، ومن جهة أخرى المؤجر يرفض ذلك، وكل هذا يعني أن الطرفين لم يتفقا فيتوجه الطرفين إلى القضاء عن طريق رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة في ذلك (الفرع الثاني).

1 - حزيط محمد، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، مرجع سابق، ص 46، 47.

2 - نادية فوزيل، النظام القانوني للمحل التجاري، مرجع سابق، ص 192.

الفرع الأول

مضمون رفض التجديد

يقوم المستأجر الذي يرغب في تجديد عقد الإيجار التجاري، بتوجيه طلب إلى المؤجر في الستة أشهر قبل انتهاء الإيجار أو عند الاقتضاء، وهذا الطلب يكون بعقد غير قضائي عن طريق المحضر القضائي، ويجب على المؤجر أن يرد على هذا الطلب إما بالموافقة أو الرفض⁽¹⁾.

ولقد نصت المادة 4/174 من القانون التجاري ما يلي: « ... 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 إذا لم يكشف عن نواياه في هذا الأجل موافقا على مبدأ تحديد الإيجار السابق... »⁽²⁾.

فاستنادا إلى مضمون المادة أعلاه يتعين على المؤجر أن يبلغ ويعلن المستأجر رغبته في التجديد أو أنه يرفض التجديد وهذا في أجل ثلاثة أشهر من تاريخ تبليغه طلب التجديد مع ذكر سبب الرفض⁽³⁾. يقترب إجراء الرفض مع إجراء التنبيه بالإخلاء من حيث الشكل والمضمون، حيث يقوم به المؤجر عن طريق عقد غير قضائي، غير أن الاختلاف الموجود بين التنبيه بالإخلاء وإجراء الرفض هو آجال إتمامه، فهذا الأخير يكون في 3 أشهر من تاريخ وصول طلب التجديد إلى المؤجر⁽⁴⁾.

ولقد اعتبر المشرع الجزائري، سكوت المؤجر وعدم رده عن هذا الطلب بمثابة موافقته على تجديد عقد الإيجار التجاري، فتتحقق رغبة المستأجر ويتجدد عقد الإيجار⁽⁵⁾.

وما يجب الإشارة إليه في هذه النقطة هو أنّ المشرع الجزائري لم يذكر جزاء البطلان في حالة عدم ذكر السبب في مضمون إجراء الرفض بالتجديد.

1 - عمورة عمار، العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2009، ص 224.

2 - أمر رقم 75-59 يتضمن القانون التجاري، سالف الذكر.

3 - شرفي خديجة، تجديد عقد الإيجار التجاري، مرجع سابق ص 46.

4 - حزيط محمد، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، مرجع سابق، ص 47.

5 - أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، مرجع سابق، ص 131.

كما أن المؤجر عندما يرفض طلب التجديد يجب أن يذكر في هذا الطلب مضمون المادة 194 من القانون التجاري، وهذا تحت طائلة البطلان وإذا ثبت أن طلبه غير مسبب ففي هذه الحالة يلتزم بدفع التعويض ألاستحقاق⁽¹⁾.

الفرع الثاني

ممارسة حق الاسترجاع عن طريق القضاء

نصت المادة 194 من القانون التجاري الجزائري على ما يلي: « في حالة عدم اتفاق الطرفين عند انتهاء مهلة ثلاثة أشهر من تاريخ التبليغ ومهما كان مبلغ الإيجار، ترفع كل النزاعات المتعلقة بتطبيق هذا الباب لدى الجهة القضائية المختصة والتي يكون موقع العمارة تابعا لها، وذلك عن طريق تكليف بالحضور يقدم من الطرف الذي يهمه التعجيل... »⁽²⁾.

نستخلص من خلال نص هذه المادة أنه في حالة عدم التوصل إلى اتفاق بين طرفي العلاقة العقدية وبعد قيام المؤجر بكل الإجراءات القانونية اللازمة، سواء كان التنبيه بالإخلاء بمبادرته منه بسبب رغبته في استرداد عقاره، أو إجراء رفض التجديد في حالة مبادرة المستأجر بطلب التجديد، فهنا يتم اللجوء إلى القضاء وترفع دعوى قضائية من طرف المؤجر من أجل مطالبة المستأجر بإخلاء المحل المؤجر والمطالبة بصحة التنبيه بالإخلاء، وهذه الدعوى يجب أن يتم رفعها أمام الجهة القضائية أين يوجد العقار أو المحل المطلوب استرجاعه، وإذا تعلق الأمر بالأماكن التابعة للدولة والجماعات المحلية، وطبقا لنص المادة 7 مكرر/1 من⁽³⁾ الإجراءات المدنية، فإن الاختصاص يعود للمحاكم (المحكمة التي يقع فيها العقار) حتى وإن كانت الإدارة طرفا فيها، وهذا عندما يكون موضوع النزاع متعلق بالإيجار التجاري⁽⁴⁾.

ويمكن أيضا للمستأجر منازعة المؤجر في صحة التنبيه بالإخلاء، فعندما يرفض المؤجر تجديد الإيجار موجهها التنبيه بالإخلاء للمستأجر فينازعه هذا الأخير في صحة هذا

1 - سرير إبراهيم، أحكام رفض تجديد الإيجار التجاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مرجع سابق، ص 35.

2 - أمر رقم 75-59 يتضمن القانون التجاري، سالف الذكر.

3 - حزيط محمد، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، مرجع سابق، ص 48.

4 - حزيط محمد، المرجع نفسه، ص 4.

التنبيه، بالتالي يجب على المؤجر أن يرفع دعوى أمام المحكمة التي يوجد فيها العقار وهذا من أجل:

- تثبيت صحة التنبيه بالإخلاء.
- تعيين خبير لكي يقوم بتقييم التعويض الاستحقاقى وما تجدر الإشارة إليه هو أنه يجب أن نفرق بين أجل التنبيه بالإخلاء وأجل رفع الدعوى.
- فأجل التنبيه بالإخلاء هو ستة أشهر، أما أجل رفع الدعوى هو ثلاثة أشهرن إلا أنه في حالة رفع الدعوى قبل انتهاء أجل الثلاثة أشهر فان ذلك لا يطرح إشكال⁽¹⁾.
- و في حالة ما اذا لم يقم المستأجر بمنازعة المؤجر في صحة التنبيه بالإخلاء، ولكن ينازعه فقط في مبلغ التعويض الاستحقاقى، فالمؤجر وبعد إتمام إجراء التنبيه بالإخلاء برفع دعوى دون أن يلتزم بمدة ثلاثة أشهر و الغرض منها:
- تثبيت صحة التنبيه بالإخلاء.
- الحكم بخروج المستأجر من العين المؤجرة مقابل التعويض الاستحقاقى الذي يحدده الخبير في إطار دعوى استعجالية موازية.
- فمن خلال نص المادة 194 من القانون التجارى يمكن لكل من المؤجر والمستأجر من رفع الدعوى أمام المحكمة الاستعجالية⁽²⁾.

1 - حمدي باشا، دراسات قانونية مختلفة، مرجع سابق، ص 26، 27.

2 - مرجع نفسه، ص 27، 28.

الفصل الثاني

آثار ممارسة حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية

ينعقد عقد الإيجار التجاري بين المؤجر والمستأجر لمدة معينة، وقد اقر المشرع الجزائري للمستأجر حق مطالبة تجديد عقد الإيجار التجاري عند انقضاء مدته ، وهذا لتفادي فقدان قاعدته التجارية بالأخص عنصر العملاء الذي يشكل عنصر جوهري في القاعدة التجارية ، فيقوم المستأجر بطلب بتجديد العقد ، وبالمقابل فالمؤجر أن يوافق على تجديد عقد الإيجار التجاري لفترة زمنية أخرى، وأن يرفض هذا الطلب رغبة منه استرجاع محله ، و يترتب عن رفض المؤجر التجديد هذا مطالبة المستأجر مبلغ التعويض الاستحقاقي بسبب الضرر الذي ألحقه بقاعدته التجارية، فعند رفض المؤجر تجديد عقد الإيجار دون تقديم أسباب جدية تبرر رفض التجديد وجب عليه في هذه الحالة دفع لتعويض مقابل الإخلاء تطبيقا لنص المادة 176 من القانون التجاري، غير أنه اذا ثبت وجود أسباب جدية، فلا يكون المؤجر مجبر على دفع التعويض الاستحقاقي عند استرجاع محله التجاري وهذا ما نصت عليه المادة 177 من القانون التجاري.

بعد تعديل الأمر رقم 59-75 بالأمر رقم 02-05، أصبح إنهاء عقد الإيجار التجاري يخضع لإرادة الطرفين بالتالي المشرع الجزائري قد حرر المؤجر من القيود التي كانت تثقله ، أصبح غير ملزم على القيام بإجراء التنبيه بالإخلاء ولا بدفع التعويض الاستحقاقي إلا إذا رغب الطرفين على إدراج هاذين الإجراءين في عقدهما ، فهنا يصبحان الإجراءان بمثابة التزام عقدي يلتزم بهما المؤجر عندما يرغب في استرداد محله ، وهذا ما نصت عليه المادة 187 مكرر من القانون التجاري الجزائري.

لذا سنتناول رفض تجديد عقد الإيجار التجاري مقابل دفع التعويض الاستحقاقي (المبحث الأول)، حق الاسترجاع دون دفع مبلغ التعويض الاستحقاقي في ظل الامر رقم 02-05 (المبحث الثاني).

المبحث الأول

رفض تجديد عقد الإيجار التجاري مقابل دفع التعويض الاستحقاقي

يتفق المؤجر والمستأجر عند إبرام عقد الإيجار التجاري لمدة محددة، فيستغل المستأجر العين المؤجرة لمدة سنتين متتاليتين إذا كان عقد كتابي وأربعة سنوات متتالية إذا كان عقد شفهي. اقر المشرع الجزائري للمستأجر حق المطالبة بتمديد مدة عقد الإيجار عن طريق طلب التجديد ، و هذا لتفادي خسارة القاعدة التجارية التي كسبها منذ سنوات ، غير أنه يمكن للمؤجر أن يرفض تجديد عقد الإيجار التجاري و يطالب باسترداد المحل المؤجر ، غير أن المشرع الجزائري ، و حماية لمصالح المستأجر قيد حق الاسترجاع عن طريق فرض دفع مبلغ يعد بمثابة تعويض استحقاقي (المطلب الأول)

لكن بإمكان رفض التجديد دون أن يكون مجبرا على دفع التعويض الاستحقاقي، وهذا بسبب توفر الأسباب القانونية التي تسمح له من استرجاع محله دون تسديد تعويض الإخلاء (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مضمون التعويض الاستحقاقي

يعتبر التعويض الاستحقاقي بمثابة مقدار من المال يدفعه المؤجر عندما يرفض تحديد عقد الإيجار التجاري، ولمنع تعسف المؤجر في استخدام حقه في الاسترجاع، فبمجرد تكوين المستأجر لقاعدته التجارية وبدأ بجذب العملاء والزبائن إلى المحل ،بيدي المؤجر رغبته في استرداد محله ، مما يشكل خسارة كبيرة للمستأجر الذي تعب في إنشاء قاعدته التجارية، لذلك تدخل المشرع وألزم المؤجر في دفع التعويض الاستحقاقي عند رغبته في استرجاع محله لم يثبت وجود أسباب قانونية جدية (الفرع الأول).

ولكي يستفيد المستأجر من التعويض الاستحقاقي الذي يدفعه له المؤجر نتيجة الأضرار والخسارة التي ألحقت به، بسبب طرده من العين المؤجرة لابد من توفر مجموعة من الشروط كأن لا يرتكب المستأجر أي خطأ من الأخطاء المنصوص عليها في المادة 177 من القانون التجاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف التعويض الاستحقاقى وخصائصه

يتمثل التعويض الاستحقاقى، في مبلغ مالي يقدمه المؤجر للمستأجر لذا يستوجب التوقف عند تعريفه (أولا) و تبيان الخصائص التي يتميز بها (ثانيا)

أولا - تعريف التعويض الاستحقاقى:

نصت المادة 176 من القانون التجاري على التعويض الاستحقاقى بقولها : « يجوز للمؤجر أن يرفض تجديد الإيجار، غير أنه ينبغي عليه فيما عدا الاستثناءات المنصوص عليها في المادة 177 وما يليها أن يسدد للمستأجر المخلي التعويض المسمى تعويض بالاستحقاق الذي يجب أن يكون مساويا للضرر المسبب نتيجة عدم التجديد.

ويتضمن على وجه الخصوص التعويض المشار إليه في الفقرة الأولى من هذه المادة، القيمة التجارية للمحل التجاري التي تحدد وفقا لعرف المهنة، مع ما قد يضاف إليه من مصاريف عادية للنقل وإعادة التركيب وكذلك مصاريف وحقوق التحويل الواجب تسديدها لمحل تجاري من نفس القيمة، إلا إذا أثبت المالك أن الضرر هو دون ذلك »⁽¹⁾.

ويتضح من خلال نص هذه المادة عدم تعريف المشرع الجزائري التعويض الاستحقاقى، بل اكتفى بالقول أنه مقابل للضرر الناجم عن رفض تجديد الإيجار التجاري مبررا العناصر المعتمدة في تقدير قيمته⁽²⁾.

ولقد عرّفه الأستاذ بوعروج حسان كما يلي : إن التعويض الاستحقاقى - أو الإخلاء - هو التعويض الذي يدفعه المؤجر - مالك الجحران - للتاجر المستأجر - مالك القاعدة التجارية - عندما يرفض الأول تجديد عقد الإيجار التجاري، فهو ناتج إذا عن العلاقة القانونية التي يتضمنها عقد الإيجار المعروف في القانون العام بالانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجرة لمدة معينة⁽³⁾.

1 - أمر رقم 75-59، يتضمن القانون التجاري، السالف الذكر.

2 - نسرين شريفي، الأعمال التجارية التاجر... مرجع سابق، ص 92.

3 - زيدي خالد، المحل التجاري والتصرفات الواردة عليه، دار الخلدونية، الجزائرية، 2016، ص 66.

فالتعويض الاستحقاقى إذا هو مبلغ يدفعه المؤجر نتيجة تضييع المستأجر لملكيته التجارية وليس مقابل قيمة القاعدة التجارية⁽¹⁾، وسبب هذا التعويض يعود إلى استعمال المؤجر لحقه في رفض التجديد واسترجاع الأمانة⁽²⁾.

والتعويض الاستحقاقى مقرر قانونا لحماية المستأجر عند رفض طلب تجديد عقد الإيجار التجاري. كما يهدف إلى إصلاح الضرر الذي ألحقه رفض المؤجر تجديد الإيجار⁽³⁾.

ثانيا - خصائص التعويض الاستحقاقى:

يتميز التعويض الاستحقاقى بمجموعة من الخصائص تتمثل فيما يلي :

1 - تعويض الاستحقاقى هو تعويض لإصلاح الضرر: هدفه إصلاح الضرر الذي لحق بالمستأجر الذي يرغب بالتجديد نتيجة رفض المؤجر في تجديد العقد⁽⁴⁾، ولا يجوز للدائنين المقيدون على المحل التجاري أن يستعملوا حق الامتياز لاستيفاء ديونهم من التعويض الاستحقاقى.

أما الدائنون العاديون فليس لديهم أي حق في التعويض الاستحقاقى، إلا بعد توقيعهم حجز عليه تحت يد المؤجر⁽⁵⁾. وهذا لا يعني أن الهدف الأساسى للتعويض الاستحقاقى هو إصلاح الضرر (جبر الضرر) الذي لحق بالمستأجر بسبب رفض التجديد⁽⁶⁾. و من خلال العبارة المستعملة في نص المادة 176 من القانون التجاري فالتعويض الاستحقاقى هو التعويض الجبرى للضرر، لذلك يجب ان يكون التعويض مساويا للضرر الذي لحق بالمستأجر بسبب عدم التجديد و يشمل على وجه الخصوص القيمة السوقية للنشاط التجاري⁷.

1 - حساين سامية، حق الإيجار، مرجع سابق، ص 273.

2 - مقدم مبروك، المحل، مرجع سابق، ص 32.

3 - جنادى جيلالي، الإيجارات التجارية....، مرجع سابق، ص 92.

4 - سرير إبراهيم، أحكام رفض تجديد الإيجار التجاري، مرجع سابق، ص 88.

5 - حزيط محمد، حق الاسترجاع مرجع سابق، ص 143 .

6. لموشى عادل، التعويض الاستحقاقى في ظل القانون التجاري، مرجع سابق، ص 17.

7- حمزة عقد الإيجار التجاري في ظل القانون الجزائري (دراسة مقارنة بين الامر رقم 75-59 و القانون 05-

02)، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة اكلي محند اولحاج، 2013-2014، ص 61.

2 - التعويض الاستحقاقى من النظام العام: لقد حرص المشرع الجزائري على حماية حق المستأجر في حالة رفضه المؤجر تجديد عقد الإيجار التجاري وذلك بإلزام المؤجر بدفع التعويض الاستحقاقى عندما يرغب في استرجاع محله التجاري، ولا يمكن له أن يتهرب من هذا الالتزام، إلا في الحالات التي حددها القانون⁽¹⁾.

ويمنع على أطراف العلاقة العقدية الاتفاق على وضع بند في عقد الإيجار التجاري يقضى بموجبه إعفاء المؤجر من دفع التعويض الاستحقاقى، وإذا تم إدراج هذا البند في العقد يعتبر البند باطلا وهذا طبقا لأحكام نص المادة 199 من القانون التجاري⁽²⁾.

كما أنه يجوز للقاضي أن يثيره من تلقاء نفسه، وكذلك الخصوم وفي أية مرحلة من مراحل الدعوى، كما يمكن للخلف العام والخاص وكل من له مصلحة أن يتمسك به⁽³⁾.

3 - بقاء المؤجر ملزما بدفع تعويض الاستحقاقى رغما تصرفه في المحل: ففي حالة قيام المؤجر بالتصرف في العين المؤجرة عن طريق البيع مثلا يظل المالك الأصلي للمحل هو المدين بالتعويض الاستحقاقى، غير أنه يمكن أن يتم إدراج بند في عقد البيع يلتزم بمقتضاه المشتري و المالك الجديد بدفع التعويض الاستحقاقى⁽⁴⁾.

4 - حالة ملكية المحل التجاري ملكية على الشيوع، في هذه الحالة اذا قام يكون واحد منهم يرفض التجديد، فهنا يكون التعويض الاستحقاقى على عاتق المؤجر الذي رفض التجديد⁽⁵⁾.

5 - المدين بالتعويض الاستحقاقى هو المؤجر الذي يرغب في استرداد ملكية محله ، ورفض تجديد عقد الإيجار، و ينتقل هذا الالتزام إلى خلفه العام و الخاص.

أما الدائن بتعويض الاستحقاق، فهو التاجر المستأجر الذي لحقه ضرر نتيجة رفض المؤجر لتجديد عقد الإيجار، و يستفيد منه وخلفه الخاص وخلفه العام وأيضا المتنازل له والمنتفع بالمحل التجاري⁽⁶⁾.

1 - سرير إبراهيم، أحكام رفض تجديد الإيجار التجاري....، مرجع نفسه، ص 90.

2 - بونداوي يانيس، بوزيدي صونية، أحكام رفض تجديد الإيجار ..، مرجع سابق، ص 52.

3 - سرير إبراهيم، أحكام رفض تجديد الإيجار التجاري على ضوء التشريع ..، مرجع سابق، ص 91.

4 - **

5 - حزيط محمد، حق الاسترجاع في الإيجارات....، مرجع سابق، ص 143.

6 - شرفي فتيحة، تجديد عقد الإيجار ..، مرجع سابق، ص 68 - 69.

الفرع التجاري

شروط التعويض الاستحقاقى وكيفية تقديره

لكي يتحصل المؤجر على التعويض الاستحقاقى لابد من توفر جملة من الشروط (أولاً) مع ضرورة تقديره (ثانياً).

أولاً - شروط التعويض الاستحقاقى:

تتمثل شروط التعويض الاستحقاقى فيما يلي:

1 - ضرورة وجود عقد إيجار تجارى:

يجب أن يكون هناك علاقة إيجار بين المؤجر والمستأجر، فيستفيد المستأجر من المحل المعد للاستعمال التجارى الذى وضعه المؤجر تحت تصرفه⁽¹⁾، وهذا العقد يمكن أن يكون كتابى أو شفوى، وفي حالة ما إذا كان هذا العقد شفوى فيثبت عن طريق وصولات الكراء⁽²⁾.

وإن كان هذا العقد قد شابه عيب أو لم تتوفر فيه أحد الأركان، فإن العقد يكون باطلاً، ويصبح المستأجر مستعملاً للعين المؤجرة بدون سند، و في هذه الحالة لا يكون له الحق في الحصول التعويض الاستحقاقى⁽³⁾.

2 - وجود محل معد للاستغلال:

لابد أن تكون العين المؤجرة معدة للاستغلال التجارى لكي يطالب المستأجر بالتعويض الاستحقاقى، فمن يقوم باستغلال محل غير مهياً للاستغلال التجارى، لا يمكن له أن يطالب المؤجر بالتعويض الاستحقاقى، كالذى يشغل الأراضى العارية أو موقف سيارات⁽⁴⁾.

كذلك الأماكن التى تكون الغاية منها مباشرة نشاط مدنى لا تخضع لأحكام الإيجار التجارى إنما تخضع لأحكام الإيجار المدنى، بالتالى تستبعد الإيجارات التى تتم من أجل ممارسة المهن الحرة⁵.

1 - حزيط محمد، حق الاسترجاع في الإيجارات، مرجع سابق، ص 140.

2 - بن عودة سنوسي، حق الاسترجاع في الإيجارات مرجع سابق، ص 58 .

3 - المرجع نفسه، ص 58 - 59.

4 - بومخيلة سميرة، الإيجار التجارى في ظل القانون القديم والتعديلات الجديدة له، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية للطباعة والنشر والتوزيع، مؤسسة البديع للنشر والخدمات الإعلامية، 2008، ص 112.

3 - احترام المدة القانونية:

لا يستفيد المستأجر من التعويض الاستحقاقي الا اذا كان يستغل المحل التجاري لمدة سنتين علي الاقل إذا كان عقد الإيجار مكتوب، وأربعة سنوات إذا كان العقد شفوي، هذا ما نصت عليه المادة 178 من القانون التجاري الجزائري⁽¹⁾.

و أيدته المحكمة العليا في القرار رقم 34326 المؤرخ في 1985/04/06 الذي جاء في حيثياته: « من المقرر قانونا أنه لا يحق لمستأجر المحل التجاري إيجار شفوي أن يتمسك بالملكية التجارية وبحقه في تجديد عقد الإيجار إذا لم يشغل لمدة أربعة أعوام).

و كذا القرار رقم 66021 المؤرخ في 1990/03/25: « من المقرر قانونا أنه يجوز للمستأجر أن يتمسك بحق تجديد الإيجار عندما يثبت استغلاله لمتجر بنفسه طيلة سنتين متتابعتين وفقا لإيجار كتابي »⁽²⁾. وهذه تعتبر المدة القانونية الضرورية من أجل اكتساب القاعدة التجارية، وهي أيضا شرط لازم لكي يتحصل المستأجر على التعويض⁽³⁾.

ومدة استغلال تحسب من يوم القيد في السجل التجاري، وليس من يوم انعقاد عقد الإيجار التجاري، وإذا انتقل هذا الإيجار إلى المشتري أو إلى الورثة تضاف المدة المذكورة أعلاه إلى المدة التي استغل فيها المحول إليه المحل⁽⁴⁾.

4 - عدم إخلال المستأجر بالتزاماته:

لا يتحصل المستأجر على التعويض الاستحقاقي الذي يساوي مقدار الضرر اللاحق به بسبب رفض تجديد الإيجار اذا ارتكب إحدى المخالفات التي نص عليها القانون مثل قيام المستأجر بتغيير تخصيص النشاط التجاري المتفق عليه في العقد، أو القيام بالإيجار من الباطن غير المرخص به من المؤجر، أو في حالة عدم تسديد بدل الإيجار، أو حالة التوقف عن استغلال المحل التجاري دون سبب جدي إلى غيرها من الأسباب، فإذا ارتكب المستأجر إحدى هذه المخالفات، فلن يدفع له المؤجر مبلغ التعويض الاستحقاقي⁽⁵⁾.

1 - عبد القادر البقيرات، مبادئ القانون التجاري والأعمال نظرية التاجر المحل التجاري الشركات، مرجع سابق، ص 68.

2 - حمدي باشا، القضاء، مرجع سابق، ص 114.

3 - بن عودة سنوسي، حق الاسترجاع في الإيجارات، مرجع سابق، ص 61.

4 - حزيط محمد، حق الاسترجاع في الإيجارات، مرجع سابق، ص 142.

5 - بومخيلة سميرة، الإيجار التجاري في ظل القانون القديم والتعديلات، مرجع سابق، ص 112.

ولكن على المؤجر أن يتبع إجراءات معينة نصت عليها المادة 177 من القانون التجاري، وهي:

- محضر إثبات حالة يعاين فيه المخالفة المرتكبة من طرف المستأجر.
 - توجيه إنذار من المؤجر إلى المستأجر، لكي يتوقف عن اقتراف هذه المخالفات.
 - محضر إثبات استمرارية المخالفة.
- وإذا لم يتبع المؤجر هذه الإجراءات، فإن المحكمة سترفض الدعوى⁽¹⁾.

5 - القيد في السجل التجاري:

القيد في السجل التجاري أمر ضروري من أجل استفادة المستأجر من منحة التعويض الاستحقاقي، فالتاجر غير المسجل في السجل التجاري، و هو التاجر الذي يتهرب من دفع الضرائب وهذا يؤدي به إلى حرمانه من الحماية القانونية⁽²⁾.

6 - إنشاء قاعدة تجارية:

يجب على المستأجر أن ينشئ قاعدة تجارية لكي يستفيد من التعويض الاستحقاقي، هذا ما أقرته المحكمة العليا في القرار 144927 المؤرخ في 1997/11/18⁽³⁾: « إن عدم تقديم إثبات على أنّ المحل التجاري له نشاط وله عناصر مادية ومعنوية يمكن تقديرها بواسطة خبرة، يحرم المستأجر من حقه في التعويض الاستحقاقي »⁽⁴⁾.

7 - تخصيص المحل المستأجر للنشاط التجاري أو الصناعي أو الحرفي:

لابد أن تكون الأماكن أو العقارات التي يستغلها المستأجر مخصصة إما للتجارة أو الصناعة أو لممارسة حرفة، وهذا يعني استبعاد المحلات السكنية والمهنية. هذا ما أكدته المحكمة العليا في القرار رقم 159323 المؤرخ في 1998/03/17 بنصها على ما يلي « من الثابت قانوناً أن لا تطبق أحكام المادة 173 من القانون التجاري على الإيجارات المتعلقة بالمحلات المهنية.

1 - حمدي باشا، القضاء، مرجع سابق، ص 115.

2 - بوندواوي يانيس، بوزيدي صونية، أحكام رفض تجديد الإيجار في القانون، مرجع سابق، ص 56.

3 - قرار المحكمة العليا رقم 144927 المؤرخ في 1997/11/18، نشرة القضاء، 1999، العدد 54، ص 75.

4 - حمدي باشا، القضاء، مرجع سابق، ص 113.

ولما - ثبت في قضية المحلات - أنّ الإيجار يتعلق بمحل مهني، وليس محل تجاري فلا مجال لتطبيق نص المادتين 173 و194 من القانون التجاري، ولما قضى المجلس باستبعاد المادتين المذكورتين أعلاه يكونون قد التزموا بصحيح القانون، ومتى كان ذلك استوجب الرفض⁽¹⁾.

8 - أن يكون عقد الإيجار من العقود المبرمة قبل القانون رقم 05-02:

يجب أن يكون عقد الإيجار قد أبرم قبل صدور القانون رقم 05-02، أما العقود المبرمة بعد صدور هذا القانون وبموجب المادة 187 مكرر، فالمستأجر في هذه الحالة لا يتمتع بحق المطالبة بالتعويض الاستحقاقى، إلا إذا أدرج كبند في عقد الإيجار التجاري⁽²⁾.

ثانيا - كيفية تقدير التعويض الاستحقاقى:

الغاية من التعويض الاستحقاقى هو تعويض الضرر الذي لحق المؤجر، ولكي نقوم بتقدير هذا التعويض لابدّ من توفر مجموعة من العناصر (أ)، وكيف يتم تحديد التعويض الاستحقاقى (ب).

أ - عناصر تقدير التعويض الاستحقاقى:

لقد ذكر المشرع الجزائري بعض عناصر التعويض الاستحقاقى في الفقرة الثانية من نص المادة 176 من القانون التجاري، لقد جاءت على سبيل المثال وليس على الحصر.

1 - القيمة السوقية للقاعدة التجارية:

نعني بها قيمة المحلات المماثلة في النشاط، ويعتمد في تحديد هذه القيمة على سعر السوق و طبقا لقواعد العرض والطلب وتحدد القيمة التجارية وفقا لعرف المهنة⁽³⁾، وهذه القيمة ترتفع إذا كانت مدة الإيجار طويلة، وتنخفض إذا كانت قصيرة⁽⁴⁾، فعادة ما تكون

1 - بن عودة سنوسي، حق الاسترجاع في الإيجارات، مرجع سابق، ص 59 - 60.

2 - حزيط محمد، حق الاسترجاع في الإيجارات، مرجع سابق، ص 142.

3 - بومخيلة سميرة، الإيجار التجاري في ظل القانون القديم والتعديلات، مرجع سابق، ص 119.

4 - سيدا زهير، الإيجار التجاري على ضوء آخر تعديل قانون 05-02، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة امحمد بوقرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بومرداس، 2016، ص 82.

قيمة التعويض الاستحقاقى مساوية لقيمة المحل التجارى⁽¹⁾، ويعتمد عادة في تحديدها على رقم الأعمال والأرباح المحققة في السنة⁽²⁾.

2 - مصاريف النقل وإعادة التركيب:

هي التكاليف التي يتحملها المستأجر عندما يطلب منه المؤجر إخلاء المكان، فينقل المعدات والآلات إلى محل آخر⁽³⁾، مثلاً إذا كنا بصدد مصنع فيجب إخلائه بنقل الآلات الموجودة فيه وإعادة تركيبها في مكان أو مصنع آخر، ولكي يثبت المستأجر هذه المصاريف يستخدم الفاتورات والتقييمات المسبقة⁽⁴⁾.

3 - مصاريف وحقوق التحويل لمحل تجارى من نفس القيمة:

وهي المصاريف والتكاليف التي يدفعها التاجر لكي يواصل نشاطه في مكان آخر، وهذه التكاليف هي مصاريف التوثيق والشهر ومصاريف القيد في السجل التجارى ورسوم إدارة التسجيل والضرائب⁽⁵⁾.

إلى جانب هذه العناصر، هناك عناصر أخرى تعتمد عليها الجهات القضائية لكي تقوم بتقدير التعويض الاستحقاقى وهي:

- التوقف المؤقت عن النشاط:

ينتقل التاجر المستأجر من المكان أو المحل المطرود منه، وخلال هذه المدة فهو يتوقف عن ممارسة نشاطه وهذا ما يعرضه إلى خسارة⁽⁶⁾، لأنه خلال تلك الفترة لم يمارس ل ل استغلاله للمحل ، فهذه الخسارة يشملها التعويض الاستحقاقى⁽⁷⁾، وهذا الضرر يحسب بثلاثة أشهر من الربح الصافى أو 10% من القيمة الإجمالية من التعويض الاستحقاقى⁽⁸⁾.

1 - حساين سامية، حق الإيجار في القانون التجارى، مرجع سابق، ص 273.

2 - سرير إبراهيم، أحكام رفض تجديد الإيجار التجارى على ضوء التشريع والقضاء، مرجع سابق، ص 96.

3 - المرجع نفسه، ص 96.

4 - بومخيلة سميرة، الإيجار التجارى في ظل القانون القديم والتعديلات، مرجع سابق، ص 125.

5 - سيد زهير، الإيجار التجارى على ضوء آخر تعديل، مرجع سابق، ص 83.

6 - حساين سامية، حق الإيجار في القانون التجارى، مرجع سابق، ص 76.

7 - المرجع نفسه، ص 77.

8 - حمدي باشا، القضاء، مرجع سابق، ص 22.

- مصاريف تسريح العمال:

هذه التكاليف يتحملها المستأجر عندما يتم تسريح عماله، فيدفع لهم هذه المصاريف نتيجة هذا التسريح، ولكي يتحقق هذا يجب أن تكون هناك علاقة مباشرة بين رفض التجديد وتسريح هؤلاء العمال، لأنه إذا كان سبب التسريح لا علاقة له برفض التجديد، فهذه التكاليف لا تدخل في إطار حساب قيمة التعويض الاستحقاقى⁽¹⁾.

ب - تقدير التعويض الاستحقاقى:

لا يتم تقدير التعويض الاستحقاقى الا بالاعتماد على الطرق التالية :

1 - طريقة الدخل السنوي:

هي من أكثر الطرق استخداما، و تعتمد على حساب الدخل السنوي للقاعدة التجارية وتقييم عنصر العملاء وحق الإيجار⁽²⁾، ويمكن للغير الحصول من إدارة الضرائب يتحصل على المعلومات حول الدخل السنوي، غير أن هذه التصريحات في أغلب الأحيان لا تمثل النشاط الحقيقي⁽³⁾.

2 - الإطلاع على عقود بيع المحلات التجارية لدى الجهات المختصة بالتسجيل:

تستعمل هذه الطريقة لتقدير قيمة المحل التجاري، وتحديد مبلغ التعويض الاستحقاقى لدى مصالح الضرائب المختصة بتسجيل العقود، غير أن القيمة المسجلة لا تعكس القيمة الفعلية وهذا للتهرب من الضريبة المسجلة⁽⁴⁾.

3 - طريقة حساب رقم الأعمال:

تعتبر هذه الطريقة من أكثر الطرق بساطة، لذلك يعتمد عليها الخبراء كثيرا، فهي بسيطة وغير معقدة، فيكفي على الخبراء القيام بتحديد مجموع مبيعات المحل التجاري، وهذا خلال الثلاث سنوات الأخيرة، أي يقومون بحساب رقم الأعمال المحقق للثلاث سنوات الأخيرة⁽⁵⁾.

1 - سرير إبراهيم، أحكام رفض تجديد الإيجار التجاري على ضوء التشريع والقضاء....، مرجع سابق، ص 97.

2 - بوندواي يانيس، بوزيدي صونية، أحكام رفض تجديد الإيجار في القانون التجاري، مرجع سابق، ص 58.

3 - زايدي خالد، الإيجارات التجارية في القانون التجاري....، مرجع سابق، ص 104.

4 - جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري، مرجع سابق، ص 104.

5 - سرير إبراهيم، أحكام رفض تجديد الإيجار التجاري على ضوء التشريع والقضاء، مرجع سابق، ص 101.

وما تجدر الإشارة إليه هو أن تاريخ بداية تقدير التعويض الاستحقاقى يكون من تاريخ توجيه التنبيه بالإخلاء وليس من تاريخ الخروج الفعلي من العين المؤجرة، أي من تاريخ إعلان المؤجر عن رغبته في رفض التجديد⁽¹⁾.

هذا ما أكدته المحكمة العليا في القرار رقم 189311 المؤرخ في 1999/05/08 والذي جاء فيما يلي: عدم تجديد الإيجار - تقدير قيمة الضرر - من تاريخ إعلان عن الرغبة في إنهاء الإيجار وليس من تاريخ الخروج الفعلي في المحل - رفض. من المقرر قانوناً أنه « يجوز للمؤجر أن يرفض تجديد الإيجار غير أنه يسدد للمستأجر المخلى التعويض الاستحقاقى الذي يجب أن يكون مساوياً للضرر المسبب نتيجة عدم التجديد ».

ولما ثبت - من قضية الحال - أن قضاء المجلس لما قدروا الضرر الناتج عن رفض تجديد الإيجار ابتداءً من تاريخ الإعلان عن رغبة المؤجر في إنهاء الإيجار وليس من تاريخ الخروج الفعلي، لأن الخروج يقع بعد صدور الحكم القضائي بالإخلاء والأحكام تفصل في الوقائع القائمة وليس المستقبلية، فإنهم طبقوا صحيح القانون مما يستوجب التصريح برفض الطعن⁽²⁾.

المطلب الثاني

رفض تجديد عقد الإيجار التجاري بدون دفع التعويض الاستحقاقى

عندما يرغب المؤجر المالك للعقار استرجاع محله، يحق له أن يرفض تجديد عقد الإيجار التجاري دون أن يكون ملزماً ولا مجبراً بدفع تعويض الإخلاء للتاجر المستأجر، وعدم دفع المؤجر لهذا التعويض راجع إلى حالات منصوص عليها في المادة 177 من القانون التجاري الجزائري، منها حالة مرتبطة بالمستأجر كعدم تنفيذه لالتزاماته مثلاً (الفرع الأول). وهناك حالات أخرى مرتبطة بالعقار المؤجر (الفرع الثاني).

1 - حساين سامية، حق الإيجار في القانون التجاري، مرجع سابق، ص 277.

2 - القرار رقم 189311، مؤرخ في 8 ماي 1999، المجلة القضائية، العدد الأول، الديوان الوطنى للأشغال التربوية، 2000، ص 121.

الفرع الأول

حالات الرفض المتعلقة بالمستأجر

نصت المادة 177 من القانون التجاري الجزائري على ما يلي: « يجوز للمؤجر أن يرفض تحديد الإيجار دون أن يلزم بسداد أي تعويض، إذا برهن عن سبب خطير ومشروع اتجاه المستأجر المخلي للمحل.

غير أنه إذا كان الأمر يتعلق إما بعد تنفيذ الالتزام أو بالتوقف عن استغلال المحل التجاري دون سبب جدي ومشروع، فإنه لا يجوز الادعاء بالمخالفة المقترفة من قبل المستأجر، نظرا لأحكام المادة 172، إلا إذا توصل ارتكابها أو تجديدها لأكثر من شهر بعد إنذار المؤجر بتوقفها، ويجب أن يتم هذا الإنذار وإلا كان باطلا بعقد غير قضائي مع إيضاح السبب المستند إليه وذكر مضمون هذه الفقرة... »⁽¹⁾

أولا - قيام المستأجر بأعمال خطيرة وغير مشروعة:

نصت المادة 1/177 من القانون التجاري على أنه إذا قام المستأجر بأعمال خطيرة وغير مشروعة، يجوز للمؤجر رفض تجديد عقد الإيجار التجاري واسترجاع محله التجاري دون دفع تعويض الإخلاء⁽²⁾.

وهذا ما قرره المحكمة العليا في القرار رقم 36593 المؤرخ في 1989/07/13 على أنه يجوز للمؤجر رفض تجديد الإيجار دون أن يلزم بتسديد أي تعويض، إذا ما برهن على وجود سبب خطير وغير مشروع تجاه المستأجر المتخلي عن المحل⁽³⁾، ويترتب عن توفر هذا السبب الخطير وغير المشروع آثار مختلفة عن بقية الحالات الأخرى، ويجب في هذه الحالة أن يتم إتباع إجراءات معينة لاسترجاع المحل.

1 - آثار السبب الخطير وغير المشروع:

عندما يقوم التاجر المستأجر للعين المؤجرة، بممارسة أعمال خطيرة وغير مشروعة، فيترتب عن ذلك آثار قانونية هامة منها فسخ عقد الإيجار ورفض المؤجر تجديد العقد عندما

1 - أمر رقم 75-59، يتضمن القانون التجاري، سالف الذكر، ص 46، 47.

2 - المادة 1/177 من القانون التجاري، السالف الذكر.

3 - القرار رقم 36593 المؤرخ في 13 جويلية 1989، نقلا عن: حمدي باشا القضاء، مرجع سابق، ص 76.

تنتهي المدة. فالمستأجر بهذه الأعمال يسقط حقه الذي أقره المشرع حماية له⁽¹⁾، وعليه فإن هذه الأعمال الخطيرة تجعل المستأجر يخسر الملكية التجارية سواء كان ذلك برفض التجديد من طرف المؤجر أو بفسخ⁽²⁾ العقد عندما يرغب المؤجر في ذلك⁽³⁾.

2 - الإجراءات الواجب اتباعها عند رفض التجديد بسبب تصرفات المستأجر الخطيرة:

عندما يقوم المستأجر بعمل خطير وغير مشروع، يرفض المؤجر تجديد عقد الإيجار دون أن يدفع تعويض الإخلاء، ولكن يجب على المؤجر في هذه الحالة أن يتبع إجراءات معينة ألا وهي، إرسال التنبيه بالإخلاء الذي نصت عليه المادة 173، وبعد ذلك يقوم برفع دعوى قضائية من أجل مطالبة المستأجر بإخلاء الأمكنة، ولا يكون المؤجر مجبرا في هذه الحالة بأن يثبت العمل الخطير الذي قام به المستأجر بمحضر معاينة، لا حتى بإعذاره مسبقا، ولكن عليه أن يقوم بتقديم الحكم الجزائي الناطق بالعقوبة، مثلا حكم الاعتداء على المؤجر بالشتيم والضرب والجرح أو ارتكاب جريمة متعلقة بالمحل، كبيع المخدرات، كما يمكن أن يقدم حكم مدني مرتبط بقيام المستأجر بعمل خطير مثل هدم جزء من المحل.

والتنبيه بالإخلاء في هذه الحالة مثله مثل التنبيه بالإخلاء عند رفض التجديد مقابل دفع التعويض الاستحقاقي⁽⁴⁾، إلا أن هناك من يرى أن المؤجر ليس مجبرا بتوجيه التنبيه بالإخلاء، بل يقوم مباشرة برفع دعوى قضائية، ولكن ما نستنتجه من خلال نص المادة 173 هو أن التنبيه بالإخلاء ضروري وإلزامي، لا يمكن للمؤجر أن يستغني عنه، فهو من النظام العام، يثيره القاضي من تلقاء نفسه⁽⁵⁾.

ثانيا - إخلال المستأجر بالتزاماته التعاقدية:

يحق للمؤجر أن يرفض تجديد عقد الإيجار عندما يكتشف أن المستأجر أخل بالتزاماته التعاقدية، ولم يقدّم بتنفيذها على أحسن وجه. لقد نظم التقنين المدني أحكام هذه الالتزامات في المواد من 476 إلى 504.

- 1 - حساين سامية، رفض تجديد إيجار المحلات التجارية في القانون، مرجع سابق، ص 23، 24.
- 2 - إن فسخ العقد مختلف عن رفض التجديد، ففي رفض التجديد نكون أمام عقد صحيح والمستأجر لم يرتكب أي مخالفة، أما في فسخ العقد فهنا المستأجر يكون قد أخل بالتزاماته.
- 3 - حساين سامية، رفض تجديد إيجار المحلات التجارية في القانون، مرجع سابق، ص 24.
- 4 - جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون، مرجع سابق، ص 128، 129.
- 5 - حساين سامية، رفض تجديد إيجار المحلات التجارية في القانون، مرجع سابق، ص 26.

فالمستأجر ملزم بأن يستعمل العقار المؤجر طبقا لما تم الاتفاق عليه في العقد⁽¹⁾.
هذا ما نصت المادة 2/177⁽²⁾ من القانون التجاري الجزائري ، والمستأجر في هذه الحالة مجبر على إخلاء الأماكن المؤجرة دون أن يكون له الحق في التعويض الاستحقاقي⁽³⁾.

وعلى المؤجر في هذه الحالة أن يتبع بعض الإجراءات عند رفضه تجديد العقد بسبب إخلال المستأجر بالتزاماته التعاقدية، وهذه الإجراءات التي نصت عليها المادة 2/177 من القانون التجاري، والمتمثلة في :

1 - محضر المعاينة:

يجب على المؤجر أن يحرر محضر المعاينة، لكي يثبت حالة المخالفة، ولكن هناك بعض المخالفات لا يمكن إثباتها لأنها ليست واقعة مادية مثلا مخالفة عدم تسديد المستأجر لمبلغ الإيجار، فهنا لا يمكن معاينتها ميدانيا، والمؤجر يقوم فقط بتوجيه إنذار لكي يكف عن ممارسة هذه المخالفة في مدة شهر للعدول عنها.

أما المخالفات التي تكون على شكل واقعة مادية و التي يمكن معاينتها، كتغيير طبيعة النشاط التجاري بدون ترخيص من المؤجر، ففي هذه الحالة يتم تحرير محضر معاينة من طرف المحضر القضائي للتأكيد على أن النشاط قد تغير⁽⁴⁾.

2 - توجيه إنذار للكف عن اقتراف المخالفة:

يجب على المؤجر أن يوجه إنذار للمستأجر وهذا طبقا للمادة 2/177 من القانون التجاري، طالبا منه الكف عن ارتكاب هذه المخالفة، وهذا الإنذار يجب أن يكون بموجب عقد غير قضائي يحرره المحضر القضائي مع ذكر سبب هذا الإنذار أي تحديد المخالفة⁽⁵⁾. وعدم

1 - سيدا زهير، الإيجار التجاري على ضوء آخر تعديل، مرجع سابق، ص 76.

2 - المادة 2/177 من القانون التجاري: « غير أنه إذا كان الأمر يتعلق إما بعدم تنفيذ التزام وإما بالتوقف عن استغلال المحل التجاري دون سبب جدي ومشروع، فإنه لا يجوز الإدعاء بالمخالفة المقترفة من قبل المستأجر نظرا لأحكام المادة 172، إلا إذا تواصل ارتكابها أو تجديدها لأكثر من شهر بعد إنذار المؤجر بتوقفها، ويجب أن يتم هذا الإنذار وإلا كان باطلا بعقد غير قضائي مع إيضاح السبب المستند إليه وذكر مضمون هذه الفقرة... ».

3 - بن عودة سنوسي، حق الاسترجاع في الإيجارات.....، مرجع سابق، ص 95.

4 - حساين سامية، رفض تجديد إيجار المحلات التجارية في القانون، مرجع سابق، ص 36.

5 - بومخيلة سميرة، الإيجار التجاري في ظل القانون القديم والتعديلات، مرجع سابق، ص 171.

ذكر هذا السبب يؤدي إلى إبطال الإنذار، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في القرار رقم 54288 المؤرخ في 19/02/1989، «متى كانت المادة 177 من القانون التجاري توجب لتطبيقها أن يكون المستأجر واصل ارتكاب المخالفة أو تجديدها لأكثر من شهر وبعد إنذار بتوقيفها بعقد غير قضائي مع بيان السبب المستند إليه، وذكر مضمون هذه الفقرة تحت طائلة البطلان. ولما كان الثابت في قضية الحال أن المؤجر لم يثبت السبب الجدي والمشروع حسب نص المادة 177 من القانون التجاري، فإنّ قضاة الموضوع الذين قضوا بصحة الإنذار يكونوا قد خالفوا القانون»⁽¹⁾.

3 - المعاينة الثانية لمواصلة المخالفة:

بعد توجيه الإنذار من قبل المؤجر، تتم المعاينة الثانية التي يتأكد من خلالها أن المستأجر لم يتوقف عن ارتكاب المخالفة إنما استمر في اقترافها، وهذه المعاينة تحرر بمحضر من طرف محضر قضائي⁽²⁾.

وفي هذا السياق، أكدت المحكمة العليا في القرار رقم 282654 المؤرخ في 28/02/2002 علي ما يلي « لا تشترط المادة 177 من القانون التجاري إلا تحرير محضر أول لمعاينة غلق المحل من قبل المستأجر ثم توجيه إنذار للكف عن المخالفة المرتكبة ثم تحرير محضر ثانٍ لمعاينة استمرار المخالفة »⁽³⁾.

4 - توجيه التنبيه بالإخلاء:

يجب على المؤجر بعد استكمال الإجراءات التي ذكرناها أعلاه، أن يقوم بتوجيه التنبيه بالإخلاء دون دفع التعويض الاستحقاق، وهذا طبقا لما نصت عليه المادة 173 و 177 من القانون التجاري، وشكل التنبيه بالإخلاء في هذه المرحلة يكون مثل التنبيه بالإخلاء مقابل التعويض الاستحقاق، والاختلاف الوحيد بينهما هو السبب الذي يذكر في هذا التنبيه، وهو عدم تنفيذ الالتزامات التعاقدية.

1 - نقلا عن: حمدي باشا، القضاء، مرجع سابق، ص 81.

2 - بومخيلة سميرة، الإيجار التجاري في ظل القانون القديم والتعديلات، مرجع سابق، ص 171.

3 - قرار رقم 282654، مؤرخ في 28 فيفري 2002، المجلة القضائية، العدد الأول، قسم الوثائق للمحكمة العليا، 2002، ص 217.

وهذا التنبيه وجوبي حيث أن الإيجار لا ينتهي إلا عن طريقه ، وهذا طبقا لما جاء نص المادة 173 من القانون التجاري الجزائري، فالتنبيه بالإخلاء من النظام العام يمكن للقاضي أن يثيره من تلقاء نفسه، غير أنه هناك من يرى أن التنبيه بالإخلاء غير إلزامي وهذا يبقى مجرد رأي⁽¹⁾.

5 - الدعوى القضائية:

بما أن المؤجر قام بالإجراءات الأولية اللازمة المتمثلة في المعاينة الأولية والإنذار والمعاينة الثانية والتنبيه بالإخلاء، يقوم بإجراء أخير وهو رفع الدعوى القضائية أمام الجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها المحل (العين المؤجرة)، وهذه الدعوى يرفعها المؤجر بعد مرور مدة 3 أشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء. من أجل إلزام المستأجر علي إخلاء العين المؤجرة دون دفع التعويض الاستحقاق.

وللقاضي له السلطة التقديرية في تقدير صحة الإجراءات التي اتبعها المؤجر⁽²⁾.

الفرع الثاني

حالات الرفض المتعلقة بوضعية العقار (العين المؤجرة)

يمكن للمؤجر رفض تجديد عقد الإيجار التجاري دون إلزامه بدفع التعويض الاستحقاق في حالة إثباته بوجود هدم كلي أو جزئي في المبنى (أولا) أو في حالة رغبته في استرجاع العين المؤجرة من أجل السكن (ثانيا).

أولا - رفض التجديد بسبب الهدم الكلي أو الجزئي للبنية:

هذه الحالة نصت عليها الفقرة الثالثة من المادة 177 من القانون التجاري كالاتي: « إذا أثبت وجود هدم كامل العمارة أو جزء منها لعدم صلاحيتها للسكن المعترف به من السلطة الإدارية، أو إذا أثبت أنه يستحيل شغل العمارة دون خطر نظرا لحالتها. وفي حالة إعادة بناء عمارة جديدة من قبل المالك أو ذوي حقه تحتوي على محلات تجارية يكون للمستأجر حق الأولوية للاستئجار في العمارة المعاد بناؤها طبقا للشروط المنصوص عليها في المادتين 179 و 180 التاليتين »⁽³⁾.

1 - جنادى جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون الجزائري....، مرجع سابق، ص 139.

2 - بن عودة سنوسي، حق الاسترجاع في الإيجارات....، مرجع سابق، ص 112.

3 - أمر رقم 75-59، يتضمن القانون التجاري، السالف الذكر.

نستنتج من خلال هذه المادة أن المؤجر يمكن له رفض تجديد عقد الإيجار التجاري دون أن يكون مجبرا على دفع التعويض الاستحقاقى، إذا أثبت أنه يستحيل شغل العمارة وعدم توفرها على الشروط الصحية الضرورية أو إذا كان استغلالها يشكل خطرا⁽¹⁾.

1 - شروط ممارسة حق الاسترجاع بسبب الهدم الكلي أو الجزئي للبنية:

لكي يقوم المؤجر باسترجاع ملكية دون دفع التعويض الاستحقاقى، لابد من توفر شرطين أساسيين، نصت عليهما المادة 3/177 من القانون التجاري، وهما:

أ - وجود هدم كلي أو جزئي في العمارة المراد استرجاعها:

يجب أن يكون هناك هدم في البنية سواء كان كلي أو جزئي لكي يسترجع المؤجر ملكية محله دون أن يدفع التعويض.

فإذا كان الهدم كلي، يسترجع العقار كليا، أما إذا كان الهدم جزئي والعقار غير قابل للتجزئة يسترجع كليا، أما إذا كان غير قابل للتجزئة وجب هدم جزء فقط، بإمكان المؤجر أن يوافق على التجديد بالنسبة للجزء الآخر فادا لم يوافق وجب عليه أن يدفع التعويض الاستحقاقى عن هذا الجزء في حالة رغبة المستأجر في التجديد⁽²⁾.

ب - يجب أن يكون سبب الهدم راجع لعدم توفر الشروط الصحية:

اشتراط المشرع الجزائري معاينة الإدارة لحالة عدم توفر البنية على الشروط الصحية، لهذا يجب القيام بالهدم، والقرار الإداري الذي يأمر بهدم العمارة شرط أساسي لكي تقبل دعوى استرجاع المحل (البنية)، وعلى المؤجر في هذه الحالة أن يبين أن تلك البنية مهددة بالسقوط، وأن بقاءها على حالتها يشكل خطر ويهدد سلامة العامة⁽³⁾.

2 - إجراءات رفض تجديد بدون تعويض نتيجة وضعية المبنى:

يجب على المؤجر في حالة رفضه لتجديد عقد الإيجار التجاري ورغبته في استرجاع محله ، القيام بتوجيه التنبيه بالإخلاء طبقا لنص المادة 173 من القانون التجاري، ويجب أن يتم إرفاق نسخة من القرار الصادر عن السلطة الإدارية المختصة التي تؤكد عدم صلاحية العمارة في ملف الدعوى التي يرفعها المؤجر بعد توجيه التنبيه بالإخلاء، ورفع الدعوى أمام

1 - بن عودة سنوسي، مرجع نفسه، ص 119.

2 - بن عودة سنوسي، حق الاسترجاع في الإيجارات....، مرجع سابق، ص 120، 121.

3 - المرجع نفسه، ص 121 - 122.

الجهة القضائية الموجودة في دائرة اختصاصها المحل التجاري، يكون بعد مضي ثلاثة أشهر من تاريخ توجيه التنبيه بالإخلاء ورفض المستأجر لإخلاء المكان، وهذا من أجل إلزام المستأجر من إخلاء المكان دون التعويض الاستحقاقى⁽¹⁾.

ثانيا - حالة استرجاع العين المؤجرة من أجل السكن:

نصت على هذه الحالة عليها المادة 182 من القانون التجاري: «يجوز للمؤجر رفض تجديد الإيجار على الجزء الخاص بالمحلات السكنية الملحقة بالمحلات التجارية ليسكن فيها بنفسه أو ليسكن فيها زوجه أو أصوله أو فروع أو أصول أو فروع زوجه، بشرط ألا يكون المستفيد من هذا الاسترجاع حائزا لسكن يكفيه لحاجته العادية وحاجات أفراد أسرته الذين يعيشون أو يقطنون معه...»⁽²⁾. ففي هذه الحالة، يكون المؤجر راغبا في استرداد محله من أجل السكنى، فيجوز له هنا أن يرفض التجديد بدون دفع التعويض الاستحقاقى.

1 - شروط استرجاع العقار من أجل السكنى:

- يمكن للمؤجر أن يسترجع محله من أجل السكنى إذا توفرت الشروط التالية:
- أن يقع الاسترجاع على المحلات السكنية الملحقة بالمحل التجاري.
- أن يكون الاسترجاع من أجل يسكن فيها المؤجر أو زوجه أو أصوله أو فروع أو فروع زوجه.
- أن لا يكون المستفيد حائز على سكن يكفيه لحاجاته العادية ولحاجات عائلته⁽³⁾.
- يجب أن لا تكون هذه المحلات معدة لاستعمالها كفندق أو الأماكن المفروشة وكذلك المحلات الاستشفائية أو المدرسية.
- يجب على المؤجر عند استرجاع هذه الأماكن أن يستغلها ستة أشهر من تاريخ إخلاء المستأجر من تلك المحلات ولمدة سنة على الأقل⁽⁴⁾.

1 - جنادى جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري، مرجع سابق، ص 149 - 150.

2 - أمر رقم 75-59، المتضمن القانون التجاري، السالف الذكر، ص 48.

3 - بونداوي يانيس، بوزيدي صونية، أحكام رفض تجديد الإيجار في القانون، مرجع سابق، ص 66.

4 - المرجع نفسه، ص 66، 67.

2 - إجراءات استرجاع العقار من أجل السكنى:

يجب على المؤجر في حالة رفضه لتجديد عقد الإيجار، ابداء رغبته في استرجاع المحل السكني الملحق بالمحل التجاري، أن يقوم بتوجيه التنبيه بالإخلاء للمستأجر مع التسبب طبقاً لأحكام نص المادة 182 من القانون التجاري، والتنبيه بالإخلاء في هذه الحالة مثل التنبيه بالإخلاء الذي نصت عليه المادة 173 من القانون التجاري، الاختلاف فقط في السبب وهو استرجاع المكان للاستعمال السكني.

وما تجدر إليه الإشارة أنه إذا قام المالك المؤجر الأصلي⁽¹⁾ ببيع العقار محل الإيجار، ففي هذه الحالة لا يمكن للشخص المشتري المحل أن يوجه التنبيه بالإخلاء لرفض تجديد الإيجار على الجزء الخاص بالمحل السكني إلا بعد مرور ستة سنوات على تاريخ عقد شراء العقار⁽²⁾.

1 - جنادى جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري....، مرجع سابق، ص 154، 155.

2 - جنادى جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري...، المرجع نفسه، ص 154، 155.

المبحث الثاني

حق الاسترجاع في ظل الأمر 02-05

لقد تدارك المشرع الجزائري الثغرات التي كان يتضمنها الأمر رقم 59-75، فأجرى تعديل بموجب الأمر رقم 02-05 في ظل الأمر رقم 59-75، كان المشرع يضع المستأجر في مركز أقوى من المؤجر، وهذا ما أدى بالإضرار* بهذا الأخير وجعله يحرم من الانتفاع بملكيته العقارية، بسبب إخضاعه إلى إتباع إجراءات قانونية صارمة معينة لكي يسترجع عقاره. ولكن وبموجب الأمر رقم 02-05 أصبح له الحق في استرداد ملكية العقار الذي أجره بدون توجيه إجراء التنبيه بالإخلاء ولا دفع التعويض الاستحقاقى، وهذا شريطة أن يكون العقد قد أبرم بعد صدور الأمر رقم 02-05 .

فبموجب المادة 187 مكرر من القانون التجاري⁽¹⁾، أصبح المستأجر مجبرا على إخلاء الأمكنة المستأجرة دون الحاجة إلى إرسال تنبيه بالإخلاء ولا دفع تعويض الإخلاء، وبالتى أصبح لطرفي العقد حرية مطلقة في تحديد أي بند وأي شرط يتفقان على إدراجه في العقد، كما أصبح للمؤجر مطلق الحرية في ممارسة حق الاسترجاع عند انقضاء مدة العقد. و بالتالى كيف يمكن ممارسة حق الاسترجاع بدون اللجوء إجراء التنبيه بالإخلاء ولا دفع التعويض الاستحقاقى (المطلب الأول). و إمكانية ممارسة حق الاسترجاع طبقا للبند المتفق عليها في العقد (المطلب الثاني).

المطلب الأول

شروط ممارسة حق الاسترجاع بدون إجراء التنبيه بالإخلاء ولا دفع التعويض

الاستحقاقى

وفقا لما نصت عليه المادة 187 مكرر من القانون التجاري⁽²⁾، يمكن المؤجر أن يسترجع محله المستأجر دون إتباع إجراء التنبيه بالإخلاء المنصوص عليه في المادة 173 و 174 من القانون التجاري⁽³⁾، كما لا يلتزم بدفع التعويض الاستحقاقى الذي نصت عليه

1 - أمر رقم 02-05، يتضمن تعديل القانون التجاري، السالف الذكر.

2 - أمر رقم 02-05، يتضمن تعديل القانون التجاري، السالف الذكر.

3 - أمر رقم 02-05، يتضمن تعديل القانون التجاري، السالف الذكر.

المادة 176 من القانون التجاري⁽¹⁾. فبمجرد انقضاء مدة العقد يصبح المستأجر ملزم بمغادرة الأمكنة، فيسترد المؤجر العين المؤجرة، دون أي قيد ولكن يجب في هذه الحالة أن تتوفر مجموعة من الشروط الخاصة شكل عقد الإيجار (الفرع الأول)، و تجديد مدة عقد الإيجار (الفرع الثاني)، و أخيرا إبرام عقد الإيجار بعد 2005 (الفرع الثالث).

الفرع الأول

من حيث شكل عقد الإيجار التجاري

لقد اشترط المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 02-05 المتضمن تعديل القانون التجاري، أن يكون عقد الإيجار التجاري مبرم في شكل رسمي (الكتابة الرسمية) وإلا كان باطلا⁽²⁾. وهذا يعني أن المشرع قد تخطى عن العرفية والشفاهة التي كانت جائزة قبل 2005 بعد التعديل⁽³⁾، وفي هذا الصدد تنص المادة 187 مكرر في الفقرة الأولى على ما يلي: « تحرر عقود الإيجار المبرمة ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، في الشكل الرسمي، وذلك تحت طائلة البطلان، وتبرم لمدة يحددها الأطراف بكل حرية »⁽⁴⁾.

نستنتج من خلال نص هذه المادة أن المشرع الجزائري، أصبح يلزم إفراغ عقد الإيجار التجاري في قالب رسمي، ومن ثمة لم تعد هناك عقود إيجار تبرم شفاهة أو عرفيا⁽⁵⁾. بالتالي أصبحت كل عقود الإيجار التجاري عقودا شكلية، يترتب عن ذلك أنه في حالة ما إذا تم تحريرها في الشكل العرفي فإنه تصبح باطلة بطلانا مطلقا، لأن الشكلية أصبحت ركنا في العقد⁽⁶⁾.

1 - أمر رقم 02-05، يتضمن تعديل القانون التجاري، السالف الذكر.

2 - عمورة عمار، العقود والمحل التجاري في القانون....، مرجع سابق، ص 218.

3 - مقدم مبروك، المحل...، مرجع سابق، ص 23.

4 - أمر رقم 02-05، يتضمن تعديل القانون التجاري، السالف الذكر.

5 - خالد بن مخلوف، دور الإرادة في تجديد عقد الإيجار التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق بن عكنون، 2012 - 2013، ص 33.

6 - عمر زودة، القاعدة التجارية بين البقاء والزوال على ضوء تعديل القانون التجاري (القانون 02-05)، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2005، ص 23.

مع الإشارة أنه من الناحية العملية و قبل صدور المادة 187 مكرر فانه لم تكن إدارة السجل التجاري تقبل إلا العقود الرسمية لقيدها في السجل التجاري⁽¹⁾.

الفرع الثاني

من حيث تحديد مدة عقد الإيجار التجاري

لم يحدد المشرع الجزائري في ظل الأمر رقم 59-75 مدة عقد الإيجار التجاري، لا الحد الأدنى منها ولا الحد الأقصى، و عليه عقد الإيجار قد يبرم لمدة محددة كما قد يبرم لمدة غير محددة⁽²⁾.

أما بعد تعديل القانون التجاري جاء نص المادة 187 مكرر من القانون التجاري كالآتي: « تحرر عقود الإيجار ابتداءً من تاريخ نشر هذا القانون...، وتبرم لمدة يحددها الأطراف بكل حرية »⁽³⁾.

وهذا يعني أنّ عقود الإيجار التجاري تبرم لمدة محددة، يتفق عليها أطراف العلاقة العقدية بكل حرية، و عند انقضاء مدة الإيجار يكون المستأجر ملزم بمغادرة الأمكنة المستأجرة دون الحاجة إلى توجيه التنبيه بالإخلاء أو دفع التعويض الاستحقاق⁽⁴⁾ و من ثم أصبح تحديد المدة في العقد ضروري و إلا كان العقد باطلا بطلانا مطلق ، و لم يحدد المشرع في قانون 02-05 الحد الأدنى و لا الحد الأقصى للمدة التي يتفق عليها طرفي العقد⁽⁵⁾.

و بالنتيجة فان المؤجر لا يمارس حقه في استرجاع محله، إلا بعد انقضاء مدة عقد الإيجار التجاري، لأنه خلال سريان هذه المدة يكون المؤجر ملزما بعدم التعرض للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة، لكن في حالة ما إذا أخل المستأجر بالتزاماته، كان للمؤجر أن يرفع ضده دعوى طالبا الفسخ⁽⁶⁾.

1 - حزيط محمد، حق الاسترجاع في الإيجارات، مرجع سابق، ص 153.

2 - حساين سامية، حق الإيجار في القانون، مرجع سابق، ص 307.

3 - أمر رقم 02-05، يتضمن تعديل القانون التجاري، السالف الذكر.

4 - مقدم مبروك، المحل، مرجع سابق، ص 23.

5 - بن عودة سنوسي، حق الاسترجاع في الإيجارات، مرجع سابق، ص 154.

6 - حزيط محمد، حق الاسترجاع في إيجارات، مرجع سابق، ص 153.

الفرع الثالث

ضرورة إبرام عقد الإيجار التجاري بعد صدور الأمر رقم 02-05

يمارس المؤجر حق الاسترجاع بدون توجيه التنبيه بالإخلاء وبدون دفع التعويض الاستحقاق، إذا كان عقد الإيجار التجاري قد تم إبرامه بعد صدور القانون رقم 02-05 المؤرخ في 2005/02/06 الذي يعدّل ويتمم الأمر رقم 75-59 المتضمن القانون التجاري. أما فيما يخص العقود التي أبرمت قبل نشر هذا القانون، فتخضع لأحكام القانون التجاري قبل تعديله⁽¹⁾. هذا ما جاء في نص المادة 187 مكرر 1 من القانون التجاري: « يبقى تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل النشر المذكور في المادة 187 مكرر أعلاه، خاضعا للتشريع الساري المفعول بتاريخ إبرام عقد الإيجار »⁽²⁾.

وهذا يعني أنّ القانون الجديد لا يطبق على المراكز القانونية التي نشأت أو تكونت قبل صدوره، فهو لا يسري إلا على المراكز القانونية التي نشأت من تاريخ نفاذه⁽³⁾. كما أن قانون 02-05 لم تلغى تماما إجراء التنبيه بالإخلاء و تعويض الاستحقاق بل تركه لإرادة الأطراف المتعاقدة .

بالإضافة إلى كل هذه الشروط الواجب توافرها، يجب أن لا يكون عقد الإيجار التجاري تضمن بندا يشير إلى أنه يجب على المؤجر أن يتبع إجراء التنبيه بالإخلاء والتعويض الاستحقاق عند نهاية عقد الإيجار⁽⁴⁾.

المطلب الثاني

ممارسة حق الاسترجاع بدون إجراء التنبيه بالإخلاء ولا التعويض الاستحقاق

في ظل الأمر رقم 75-59 كان المشرع قد أحاط العقد الإيجاري التجاري بمجموعة من القواعد الأمرة التي لا يمكن مخالفتها، وفي حالة مخالفتها يثيرها القاضي من تلقاء نفسه. أما بعد التعديل وبموجب المادة 187 مكرر من القانون التجاري الجزائري كرس المشرع حرية المتعاقدين في إبرام عقد الإيجار التجاري، فأعفى المؤجر من الإجراءات

1 - بن عودة سنوسي، حق الاسترجاع في الإيجارات، مرجع سابق، ص 153.

2 - أمر رقم 02-05، يتضمن تعديل القانون التجاري، السالف الذكر.

3 - عمر زودة، القاعدة التجارية بين البقاء والزوال على ضوء تعديل(القانون 02-05)، مرجع سابق، ص 23.

4 - حزيط محمد، حق الاسترجاع في، مرجع سابق، ص 153.

المقيدة عند استرجاع المحل التجاري محل عقد الإيجار ، وجعل كل ما يتعلق بالإيجار التجاري سواء من حيث الإبرام والشروط أو المدة* يخضع لإرادة الطرفين. و بالتالي أصبح كل من إجراء التنبيه بالإخلاء والتعويض الاستحقاقى إجراءات جوازيه، يمكن الاتفاق على إدراجها الامتناع عن ذلك ، و لا يؤثر ذلك على صحة عقد الإيجار.

الفرع الأول

حرية المتعاقدين في تحديد الإجراءات التي ينتهي بها عقد الإيجار التجاري

لم يلزم المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 05-02 المؤجر بإتباع إجراءات معينة من أجل استرجاع محله التجاري، بعد أن أصبح عقد الإيجار التجاري يبرم بكل حرية بين طرفي العقد. فأصبح كل من إجراء التنبيه بالإخلاء (أولا) ودفع التعويض الاستحقاقى إجراءات جوازيه يمكن إدراجها كبند في العقد كما يمكن الاستغناء عنها (ثانيا).

أولا - التنبيه بالإخلاء:

لقد جاء نص المادة 187 مكرر الفقرة 2 من القانون التجارة كآآتي: « يلزم المستأجر بمغادرة الأمكنة المستأجرة بانتهاء الأجل المحدد في العقد دون حاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلاء ودون الحق في الحصول على تعويض الاستحقاق المنصوص عليه في هذا القانون، ما لم يشترط الأطراف خلاف ذلك »⁽¹⁾.

فالمشرع الجزائري قد أعفى المؤجر من توجيه التنبيه بالإخلاء عندما يرفض تجديد عقد الإيجار التجاري، إلا إذا اتفق الطرفين على خلاف ذلك⁽²⁾، بمعنى أنه إذا اتفقا على إدراج إجراء التنبيه بالإخلاء كبند في العقد، فهنا يكون المؤجر ملزم بتوجيهه. وفي هذه الحالة لا يمكن للقاضي أن يحكم بانقضاء عقد الإيجار التجاري، إذا لم يحترم المؤجر هذا الإجراء. وهذا ما يطرح عدة تساؤلات بالنسبة للقاضي في تطبيق النصوص القانونية التي تنظم التنبيه بالإخلاء، حيث يترتب عن هذه الحلة فرضيتين:

- الفرضية الأولى؛ هي عندما يتفق الطرفين على إلزامية إنهاء الإيجار بالتنبيه بالإخلاء وفقا للقانون القديم، يجب أن يكون شكله وشروطه كما كان في القانون القديم، فيلتزم المؤجر بدفع التعويض في حالة رفضه التجديد وعند إصدار التنبيه بالإخلاء.

1 - أمر رقم 05-02، يتضمن تعديل القانون التجاري، السالف الذكر.

2 - زايدي خالد، المحل التجاري والتصرفات.....، مرجع سابق، ص 32.

- أما الفرضية الثانية؛ وهي عندما يتفق الطرفان على الزامية التنبيه بالإخلاء و لكن دون الاتفاق على شكل وشروط وكيفية توجيهه، فهل يحق للمستأجر في هذه الحالة أن يتمسك بإبطال التنبيه بالإخلاء الموجه له على أساس نص المادة 173 في حالة عدم احترامه المدة وشكل التنبيه بالإخلاء. أوفي حالة ما إذا لم يكن مسببا⁽¹⁾. في هذه الحالة يجب على المؤجر أن يحترم شرط المدة عند توجيه التنبيه بالإخلاء. ونص المادة 173 يشكّل قاعدة مفسرة لإرادة الأطراف بأنهم قصدوا احترام مدة ستة أشهر، وهذا ما يجعل دفع المستأجر جدي، يمكن للقاضي أن يعمل به⁽²⁾.

ففي هذه الحالة يتم تطبيق نص المادة 1/173، عندما لا يتفق الطرفان على المدة التي يجب أن يحترمها المؤجر عند توجيه التنبيه بالإخلاء، فالمادة 1/173 كانت في ظل الأمر رقم 59-75 تشكّل قاعدة آمرة و من النظام العام يثيرها القاضي من تلقاء نفسه، أما في الأمر رقم 02-05 أصبحت هذه القاعدة مكملّة، ولا يمكن للقاضي أن يثيره من تلقاء نفسه. و عليه في حالة اتفاق الطرفين على توجيه التنبيه بالإخلاء في مدة أقل من ستة أشهر، هنا القاضي يعمل بالشرط التعاقدى الصريح طبقا للقواعد العامة، فلا يتم تطبيق نص المادة 1/173.

أما فيما يخص شكل التنبيه بالإخلاء، فهذه القاعدة أيضا كانت من النظام العام في ظل القانون رقم 59-75، وتبقى قاعدة صالحة يمكن تطبيقها في ظل الأمر رقم 02-05. وما يمكن أن نشير إليه هو أنّ نص المادة 187 مكرر بعد التعديل ، قد تركت حرية كاملة لكلا الطرفين في تحديد شروط عقد الإيجار ، و عليه قد يتفق الطرفان على توجيه التنبيه بالإخلاء بواسطة رسالة مضمّنة الوصول أو بأية وسيلة أخرى، وما على القاضي إلا التقيد بما ورد في مضمون العقد احترام إرادة الأطراف⁽³⁾.

1 - حساين سامية، "حرية التعاقد في الإيجار التجاري في ظل قانون 02-05 المعدل والمتمم للأمر 59-75"، المجلة

النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 1، 2005، ص ص 145، 146.

2 - حساين سامية، حق الإيجار في القانون، مرجع سابق، ص 324.

3 - حساين سامية، حرية التعاقد في الإيجار التجاري في ظل قانون، مرجع سابق، ص ص 147، 148.

ثانيا - التعويض الاستحقاقى:

لقد قام المشرع في ظل الأمر رقم 05-02، بإعفاء المؤجر بدفع التعويض الاستحقاقى، عندما يرفض تجديد عقد الإيجار رغبة في استرجاع محله، وهذا عكس ما كان عليه سائدا في القانون القديم، إلا إذا اتفق الطرفين على خلاف ذلك⁽¹⁾، وهذا ما اكدته المادة 187 مكرر في الفقرة الثانية منها بنصها على : « يلزم المستأجر بمغادرة الأمكنة بانتهاء الأجل... ودون الحق في الحصول على تعويض الاستحقاق المنصوص عليه في هذا القانون، ما لم يشترط الأطراف خلاف ذلك »⁽²⁾.

وهذا يعني أنه يمكن أن يتفق الطرفين على إدراج التعويض الاستحقاقى كبند في عقد الإيجار، و في هذه الحالة يلتزم المؤجر بدفعه عند انقضاء مدة العقد، غير أن هذا قد يثير بعض التساؤلات المتمثلة في:

ففي حالة ما اذا اتفق الطرفين على التعويض الاستحقاقى، هل سيقوم القاضي بتطبيق مضمون المادة 176 من القانون التجارى، فيحدّد مبلغه وفقا للفقرة الثانية منها، أم أنه يطبق ما ورد في العقد فيحدد مقداره وفقا لما تم الاتفاق عليه في العقد⁽³⁾. من المفروض أن الاتفاق على دفع التعويض الاستحقاقى مع تحديد كيفية تقديره، يجعل القاضي مجبرا على إعمال الشرط التعاقدى، أما إذا تم الاتفاق على دفع التعويض الاستحقاقى دون تحديد كيفية دفعه ومقداره، فهنا القاضي يطبق الأحكام الواردة في القانون القديم.

و يجب التذكير انه في ظل القانون القديم الأمر 75-59 بمعنى قبل تعديل 2005، لم يكن للمستأجر الحق في طلب التعويض الاستحقاقى إلا إذا كان العقد مبرم لمدة سنتين، فهل يمكن للأطراف بعد التعديل الاتفاق عليه رغم أنه لم تكتمل المدة. في هذه الحالة وبموجب القانون رقم 05-02، إذا ورد في العقد شرطا تعاقديا يقضى بدفع التعويض الاستحقاقى رغم أن مدة الاستغلال أقل من سنتين، فيجوز للقاضي أن يحكم للمستأجر بتعويض الاستحقاق، وهذا إعمالا للشرط التعاقدى وليس تطبيقا لنص المادة 172، غير انه

1 - زيدي خالد، المحل التجارى والتصرفات، مرجع سابق، ص 32، 33.

2 - أمر رقم 05-02، يتضمن تعديل القانون التجارى، السالف الذكر.

3 - حساين سامية، حرية التعاقد في الإيجار التجارى، في ظل قانون، مرجع سابق، ص 149 - 150.

يجب على القاضي في هذه الحالة أن يقدر التعويض الاستحقاقى وفقا لمدة استغلال العقد. ما لم يتفق الطرفين صراحة في العقد على مبلغ التعويض⁽¹⁾.

الفرع الثاني

آثار تحديد الإجراءات إنهاء عقد الإيجار التجاري بإرادة المتعاقدين.

يترتب على حرية المتعاقدين تحديد إجراءات إنهاء في عقد الإيجار التجاري في ظل الأمر رقم 05-02، التزام كل من المؤجر و المستأجر على تنفيذ كل ما تم الاتفاق عليه العقد، فتصبح بنود العقد ملزمة على الطرفين و لا يمكن لأي منهما مخالفة البنود و الشروط المتفق عليها مسبقا.

فبما أنّ المادة 187 مكرر من القانون التجاري نصت على أنه عند نهاية عقد الإيجار يجب أن يغادر المستأجر الأمكنة المستأجرة دون حاجة إلى التنبيه بالإخلاء ولا دفع التعويض الاستحقاقى، إلا إذا اشترط الطرفان خلاف ذلك، وهذا يعني أنّه عندما يتم إدراج التنبيه بالإخلاء أو التعويض الاستحقاقى يكون المؤجر في هذه الحالة ملزم بإتباع هذه الإجراءات لكي يسترجع عقاره، وإذ لم يقم بذلك فهذا يعني أنه خالف ما تم الاتفاق عليه في العقد⁽²⁾.

1 - حساين سامية، مرجع سابق، ص 150 - 152.

2 - حزيط محمد، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، مرجع سابق، ص 156، 157.

خاتمة:

من خلال دراسة موضوع حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية ، نستنتج أن المشرع الجزائري ميز بين مرحلتين ، فنلاحظ أن حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية في ظل الأمر رقم 75-59 جاءت أحكامه مختلفة عن تلك التي جاءت بموجب الأمر رقم 05-02 فإذا كان المؤجر يتمتع بحق استرجاع ملكية عقاره ، فبالمقابل هناك حالات يرغب فيها المستأجر في تجديد عقد الإيجار التجاري، و لكن في ظل الأمر 75-59 كان على المؤجر أن يتبع إجراءات قانونية من أجل استرجاع ملكية العقار المؤجرة، حيث يكون ملزم بإجراء التنبيه بالإخلاء و دفع التعويض الاستحقاقى . لذلك نرى إن أحكام عقد الإيجار قبل التعديل كانت لا تحقق التوازن بين طرفي العقد فوضعت المستأجر في مركز أقوى من المؤجر فالمؤجر كان مقيد و كان مجبر على إجراء التنبيه بلا خلاء و دفع التعويض الاستحقاقى من أجل إصلاح الضرر الذي لحق بالمستأجر، كما يجب عليه إبراز الأسباب التي دفعته إلى استرجاع عقاره و هذا ما أدى إلى ظهور نزاعات كثيرة على مستوى القضاء و هذا كله ما أدى بالمشرع الجزائري في 2005 و بموجب الامر 05-02 إلى تدارك الخطأ الذي ارتكبه فقام باستحداث أحكام خاصة فبموجب المادة 187 مكرر نرى أن طرفي العقد لهما مطلق الحرية عند إبرام عقد الإيجار التجاري فيتفقان على مدة عقد الإيجار و لا يكون المؤجر ملزم بإجراء التنبيه بالإخلاء و لا دفع التعويض الاستحقاقى إلا اذا اتفق الطرفين على خلاف ذلك و هذا يعني انه قد تم الاستغناء عن هادين الإجراءين و أصبح المستأجر

مجبّر على مغادرة الأمكنة عند نهاية عقد الإيجار دون حاجة إلى تعويض الاستحقاق و التنبيه بلا خلاء ،هذا يعنى ان الإجراءات أصبحت جوازيه و ليست إجبارية فمن هنا نقول ان المشرع الجزائري قد سار على سياق اقتصاد السوق و ذلك نظرا للحرية التي يتمتع بها الطرفين عند إبرام عقد الإيجار التجاري .

فالمشرع الجزائري بموجب تعديل أحكام الإيجار التجاري في 2005 يكون قد اخضع عقد الإيجار التجاري إلى القواعد العامة طبقا لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين و بموجب المادة 187 مكرر 1 نلاحظ أن عقود الإيجار التجاري التي أبرمت قبل التعديل 05-02 تخضع للتشريع الساري المفعول من تاريخ إبرامها.

ولعل غاية المشرع الجزائري غايته من خلال التعديل الذي أحدثه هو إرجاع التوازن بين طرفي عقد الإيجار اي بين المؤجر و المستأجر و هذا حماية لمصالحهما و كذا حماية اقتصاد الدولة و هذا بالنظر لأهمية عقد الإيجار التجاري و تأثيره على المعاملات التجارية التي تعتبر مجال حساس و هام بالنسبة للاقتصاد.

الملاحق

الملحق رقم: 01

التاريخ : 01/17 و 2018/02/18
الرقم : 18/56

عقد ایجار

03 أمام الأستاذة أودير ذهبية الموثقة بحي ليجوني ، عمارة س (C) ، قفص 1 ، الطابق الأول ، باب رقم 03 تيزي وزو و الممضية أسفله.

حضر:

- السيد: **براهيم بن فوزي** () بصفته المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI) لولاية تيزي وزو الكائن مقره بشارع عبان رمضان حي (60) مسكن عمارة رقم (46) بلدية و دائرة تيزي وزو ، المعين في هذا المنصب بموجب المرسوم الرئاسي الصادر بتاريخ 2017/04/30 ، القائم باسم و لحساب و ممثلا لديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية تيزي وزو و هو مؤسسة عمومية صناعية و تجارية ذات استقلالية مالية ، تتمتع بالشخصية المعنوية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91/147 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن الطابع القانوني للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و كفاءات تطبيقها ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08/93 المؤرخ في 02/01/1993 المقيدة بالمركز الوطني للسجل التجاري لولاية تيزي وزو بتاريخ 2017/01/18 تحت رقم 12 ب 15/000048776 ، طبقا لرقم التعريف الإحصائي 819 240 019 115 099 NIS ، 603 4877604 121500 NIF.

المعتمدة لممارسة مهنة المرفقي العقاري بموجب المقرر رقم 1615M140403 الصادر عن وزارة السكن و العمران و المدينة بتاريخ 2015/01/07.

- المسجل في السجل الوطني للمقيمين العقاريين تحت رقم M16-2147-2144 ، بموجب الشهادة الصادرة عن وزارة السكن و العمران و المدينة بتاريخ 2016/01/16.-----
و تم انخراطها في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بموجب عقد الانخراط (CONTRAT D'AFILIATION)، رقم 15-2147-2147 المؤرخ في 2016/01/10 ، و المجدد بموجب الملحق رقم 2016-0522 الصادر بتاريخ 2016/02/29 و المجدد كذلك بموجب الملحق رقم 2017-0376 الصادر بتاريخ 2017/02/12.-----
من جهة

- السيد :
حسب نسخة من شهادة ميلاده رقم الصادرة بتاريخ 2017/09/27 عن بلدية تيزي وزو
الحامل لرخصة السياقة رقم 103/...../2016 الصادرة في 2016/11/24 عن دائرة
بنى دوال و الساكن ببنى دواله المركز بلدية و دائرة بنى دواله ولاية تيزي وزو من جنسية
جزائرية.

- حضر الطرفان أمام الموثقة الممضية أسفله و هما يتمتعان بكامل أهليتهما و قواهما العقلية و ارادتهما الخالية من العيوب القانونية طائعين و مختارين و صرحا أنهما بموجب هذا العقد يؤجر الحاضر الأول ديوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI) ممثلا من طرف السيد :
للحاضر الثاني : العين التي سيرد ذكرها أسفله في باب التعيين ملتزمان كل واحد فيما يتعلق بالشروط و الإلتزامات العادية ، القانونية و العرفية في مثل هذه المواد. -----

التعيين

محل للاستعمال التجاري يحمل الرقم 02 ، يقع بحي 26 مسكن برنامج (RHP 2008) بلدية و دائرة بني دوالة ، ولاية تيزي وزو ، عمارة A تقع على مساحة تسعة وعشرون متر مربع (29,00 م2) - زيادة على أن هذا العتار موجود بمقتضى القانون 19-01 المعروف جيداً لدى المستأجر المذكور أعلاه وقد عاينه لهذا الغرض حسب تصريح المصنفين.

ضريبة المطابع
والرسوم على تصاريح الإقامة والضريبة



التخصيص

يخصص هذا المحل لممارسة النشاط التالي : بيع مواد غذائية عامة ، لا غير .
ولا يمكن للمستأجر وفي كل الأحوال باستثناء حالات الترخيص من المؤجر تغيير طبيعة النشاط. --

أصل الملكية

العين المؤجرة المذكورة أعلاه ملك لديوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI) لولاية تيزي وزو
شيدها بماله و جهده الخاص.

مراجع المنح :

تتأهل السيد ... م لفائدة السيد ... بموجب عقد تنازل
عن حقوق في الإيجار المحرر أمامنا نحن الأستاذة ... موثقة بتيزي وزو بتاريخ
2017/09/04 تحت رقم 17/2 و المسجل بتيزي وزو بتاريخ 2017/11/14 قسيمة رقم
17139548.

التأمين على الكوارث الطبيعية

طبقا للأمر رقم 12/03 الصادر في 26 أوت 2003 المتضمن إجبارية التأمين على الكوارث
الطبيعية فإن هذا العقار مؤمن لسنة واحدة من تاريخ 2017/12/16 لغاية 2018/12/15 من
قبل الصندوق الجهوي للتعاقد الفلاحي (CRMA) وكالة بني دواله حسب عقد التأمين المسجل
بتاريخ 2017/12/16 تحت رقم 872/50/2017/00073.

الشروط و الإلتزامات

جرى و تم هذا العقد بالشروط و الإلتزامات العادية و القانونية المتبعة في مثل هذا الشأن
لا سيما التالية التي التزم الطرف المستأجر بالقيام بها و تنفيذها وهي :
- يستلم المستأجر الأماكن المؤجرة على حالتها الراهنة و في جميع الأحوال على الحالة التي
تتواجد عليها وقت الدخول في الانتفاع و أن يستغلها بحرص و يبقها مع كل الأمان المجاورة
لها دائمة النظافة و باختصار يعتني بكل شيء بحيث يسلمه بحالة جيدة و ذلك عند نهاية
الإيجار.

- يتكفل المستأجر بالتحصل على جميع الرخص اللازمة لممارسة نشاطه التجاري ، كما
يستوجب عليه الإمتثال لجميع التعليمات الإدارية أو غيرها المفروضة عليه حالا أو مستقبلا .
- تسليم المحلات المؤجرة على حالتها الراهنة و بذلك يتوجب على المستأجر القيام بجميع
أشغال التهيئة الضرورية في ظروف لا تتعدى ثلاثة أشهر و خاصة تلك المرتبطة بواجهة
المحل و البلاطة و كذا مختلف التجهيزات الأخرى و يجب أن تتم هذه الأشغال تحت مراقبة
الممثلين التقنيين للمؤجر و ذلك حسب مخطط المصادقة عليه أنفا ، في الأجل المحددة ، تحت
طائلة الفسخ الفوري للعقد.

- تبقى أعباء الصيانة بما فيها صيانة واجهة المحل و التي يجب دائما أن تكون مطلية بشكل
مناسب منسجمة مع لون العمارة بعد ترخيص المؤجر على عائق المستأجر كليا و لا يمكن
إحداث تغييرات في واجهة المحل و ترتيبه دون الموافقة الصريحة و الكتابية من طرف
المؤجر (ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية تيزي وزو).

- يوفي المستأجر بالمساهمات و الرسوم الناجمة عن نشاطه بحيث لا يكون المؤجر ديوان
الترقية و التسيير العقاري (OPGI) لولاية تيزي وزو محل بحث أو يشغل هذه المسائل و
يتحمل أيضا جميع الأعباء المدنية التي يلزم بها المستأجرون عادة و خاصة ما يتعلق
بالتنظيف اليومي و رفع نفايات المنازل .
- لا يمكن للمستأجر أن يرمي نفاياته في الموقع المخصص للعمارة ، بل يجب أن يحمل بنفسه
كل ما ينتج عن تجارته من نفايات .



ضريبة المبيعات
المحتملة المدة المقررة

- يتحمل المستأجر المصاريف الناجمة عن أشغال الإصلاحات الكبيرة و الازمة التي يقوم بها المؤجر على العين المؤجرة و ذلك دون المطالبة بأي تعويض و لا تخفيض في ثمن الإيجار مهما طالت مدة هذه الأشغال و حتى إن تعدت الأربعين يوما.
- يجب على المستأجر التأمين ضد الحرائق بمبلغ يوافق قيمة الأملاك المؤمنة لدى شركة مشتهرة بيسرها و على أملاكه المنقولة و بضائعه و أخطار الإيجار و طعون الجيران ، كما يتوجب عليه التأمين ضد حطام الزجاج و يبرز عقد التأمين و الوفاء السنوي لأقساط هاتين التأمينين متى طالب المؤجر بذلك .
- يتعهد المستأجر بعدم استعمال في كل الأحوال الآلات التي تستلزم إستخدام القوة المحركة إلا في حالة الاستعمال المنزلي ، و يجب عليه كذلك إتخاذ جميع الاحتياطات اللازمة لكي لا يمنع الجيران من حق الإنتفاع و كذلك يمنع عليه إيداع أية أدوات أو بضائع و لو بصفة مؤقتة أمام أو خلف أو بالقرب من متجره ، و بالأخص في الأجزاء المشتركة للعمارة.
- يتمتع المستأجر عن إيجار أي جزء من الأماكن المستأجرة و لو مؤقتا و لا يحق له إحالة أو نقل حق الإيجار إلا كاملا و بالموافقة الصريحة و الكتابية للمؤجر (ديوان الترقية و التسيير العقاري) مع إيقانه ضامنا للتنفيذ المستفيد لالتزاماته .
- يتعهد المستأجر علاوة على ذلك بتقديم تصريح للمؤجر خلال مهلة خمسة عشر (15) يوما بأي عقد تسيير .
- يلتزم المستفيدون بدفع مقابل الإيجار الذي يحسب وفقا لجدول الأسعار المعمول به و هو قابل لإعادة النظر فيه وفقا للأحكام القانونية السارية المفعول .
- يلتزم المستأجر بدفع سائر المصاريف و الحقوق و الأتعاب التوثيقية الواجبة على هذا العقد و توابعه .

فريقية المصالح
المعمولة لفائدة الخزينة

مدة الإيجار

يتفق الطرفان على أن يأخذ المستأجر المحل المعين أعلاه لمدة تسعة سنوات (108 شهرا) كاملة ابتداء من 2017/10/01 و هذه المدة قابلة للتجديد ضمنا.

مقابل الإيجار

زيادة عن الشروط المذكورة أعلاه تم هذا الإيجار و قبل الطرفان به بمقابل إيجار شهري قدره ألفين و ستمائة و اثنان و خمسون دينار جزائري و أربعة ثلاثون سنتيم (2,652,34 دج) خارج الرسوم (HT) و يتوجب على المستأجر التقدم إلى مكاتب المؤجر لدفعه كل شهر بالإضافة إلى الأقساط الخاصة إن اقتضى الأمر و يتوجب على المستأجر و بناء على إثباتات أن يعرض للديوان علاوة على الإيجار الرئيسي ، الخدمات ، رسوم الإيجار و المورديات الفردية لجميع المحلات في حالة عدم دفع قسط واحد و كذا لواجبه بحلول أجله و بعد شهر واحد من الأمر بالوفاء أو إنذار بالسداد لم يأتي بنتيجة ، يفسخ عقد الإيجار الحالي بقوة القانون إن رأى الديوان ذلك ، و يتم الطرد بمجرد صدور أمر من قاضي الأمور المستعجلة بناء على محضر لمحاولة استرجاع الأماكن و ذلك دون المساس بدفع المبالغ المستحقة و جميع التعويضات إن لزم الأمر و يمكن فسخ عقد الإيجار قانونا ضمن الظروف ذاتها في حالة مخالفة التنظيم و نقص نصوص هذا العقد .

الضمان

تم هذا العقد بدون ضمان و ذلك باتفاق الطرفين المتعاقدين بموجب هذا العقد .
صرح و أصر الطرفان على أنهما يستعجنان عن كل شرط و يتحملان المسؤولية التامة.



المصاريف

يتحمل المستأجر كافة المصاريف و الحقوق و الواجبات التوثيقية الخاصة بهذا العقد و توابعه القانونية بما فيها مصاريف نسخة العقد العائدة للمؤجر.

الموطن

لتنفيذ نصوص هذا العقد و توابعه، إتخذ ديوان الترقية العقارية و التسيير العقاري لولاية تيزي وزو مقره الإجتماعي موطناً له يمكن مخاطبته فيه عند اللزوم و قد إختار المستأجر مقر سكناه المذكور أعلاه ليكون موطناً خاصاً له.

تلاوة القوانين الجبائية

قرأت الموثقة على الطرفين المعترفين بذلك القوانين الجبائية و التنظيمية في مثل هذه المواد و صرحا بمعرفتهما لها.

التقويض

لقد خول طرفا العقد المذكورين أعلاه الموثقة المضمية أسفله القيام بتصحيح و تعديل كل الأخطاء المادية التي قد ترد في إطار تحرير هذا العقد او إذا ظهرت معلومات جديدة بعد تحرير العقد وكذا إجراء تخريجات و تشطيبات و اضافة المعلومات اللازمة لغرض اتمام إجراءات التسجيل دون المساس بجوهر العقد و ذلك دون الرجوع اليهما.

التسجيل

يسجل هذا العقد بمكتب التسجيل المختص بسعي من الموثقة المضمية أسفله.

إثباتات لما ذكر

- إنعقد و حضر هذا العقد بتيزي وزو بمكتب التوثيق المذكور أعلاه.
- في اليوم السابع عشر من شهر جانفي و الثامن عشر من شهر فيفري.
- سنة اثنين و ثمانية عشر ميلادي.
- و بعد التلاوة و تفسير موضوع العقد و وضع الطرفين يدهم الموثقة.



سجل العقد بـ: تيزي وزو
بتاريخ: ١٨.١٠.٢٠١٨
قسمة رقم: ١٨.١٠.٢٠١٨

مدرسة الحقوق
المحكمة الابتدائية بـ: تيزي وزو

الملحق رقم: 02

- مكتب الأستاذ ~~محمود~~

- محضر قضائي بعزازقة

- إختصاص مجلس قضاء تيزي وزو

22 نهج الشهداء عزازقة

التنبيه بالإخلاء مع رفض تجديد الإيجار

((المواد 173 و 194 من قانون التجارى))

- بتاريخ ~~سنة~~ من شهر سنة ألفين وثلاثة عشر.

- وعلى الساعة :

- لفائدة السيد :
ولاية تيزي وزو .

- نحن الأستاذ ~~محمود~~ ، محضر قضائي بمحكمة عزازقة ، إختصاص
مجلس قضاء تيزي وزو الموقع أسفله ، الكائن مقر مكتبنا بـ : 22 نهج الشهداء عزازقة :

- قمنا بتبليغ السيد :

- الساكن: بقرية بوبون ، بلدية عزازقة ، تيزي وزو ، بهذا التنبيه بالإخلاء
مع رفض التجديد الإيجار .

- حيث أن العارض قد أجر لكم محلا تجاريا ذو مساحة تقدر بـ 16 م² ، كائن بعزازقة مركز ، بلدية عزازقة ،
وهذا بموجب عقد إيجار حرر من طرف الأستاذة عريب نورة الموثقة بعزازقة بتاريخ 10/07/2007 ،
تحت رقم : 2007/1028 وذلك لمدة خمسة (05) سنوات ، تبدى من يوم : 01/11/1998
وتنتهي 31/10/2003 .

- حيث أن ذات العقد قد تم تجديده عدة مرات آخرها بتاريخ : 10/07/2007 لمدة 27 شهرا
قابلة للتجديد تسري من تاريخ : 01/11/2010 إلى غاية 31/01/2013 .

- حيث أن الملتمس يرفض تجديد الإيجار ويطلب منكم إخلاء المحل التجاري المذكور واسترداده له
لغرض استغلاله شخصيا ومن أجل ذلك يمنح لكم مهلة ستة (06) أشهر تسري ابتداء من تاريخ :
01/09/2013 إلى غاية : 01/03/2014 وهو التاريخ الذي يجب عليكم إخلاء المحل التجاري محل عقد الإيجار .

- حيث أنه ووفقا لنص المادة 173 من القانون التجاري فإن العارض يذكر مضمون المادة 194
من نفس القانون والتي تنص على مايلي :

"في حالة عدم اتفاق الطرفين عند إنتهاء مهلة ثلاثة أشهر من تاريخ التبليغ ، ومهما كان
مبلغ الإيجار ترفع كل النزاعات المتعلقة بتطبيق هذا الباب لدى الجهة القضائية المختصة والتي تكون
موقع العمارة تابعة لها وذلك عن طريق تكليف بالحضور يقدم من الطرف الذي يهمله التعجيل .

غير أنه إذا طالب المستأجر بتعويض الإخلاء جاز للطرف الذي يهمله التعجيل أن يتم دعواه أمام رئيس المحكمة
الناظرة في القضايا المستعجلة ليأمر بإجراءات الخبرة اللازمة وذلك قبل إنتهاء الأجل المنصوص عليه
في الفقرة السابقة .

يلحق تقرير الخبرة الذي يجب ايداعه في ظرف شهرين بكتابة الضبط ، بملف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة
المختصة التي تفصل في الموضوع بعد ايداع التقرير المذكور ."

- مع جميع التحفظات .

.../...

- إثباتا لكل ذلك حررنا هذا المحضر الذي سيبلغ بالتاريخ المذكور أعلاه .

- استلم التبليغ السيد : _____

- الصنف : _____

- ب التعريف رقم : _____

- ر السباقة رقم : _____

- الصدارة في : _____

- توقيع أو بصمة المبلغ له : _____

بـ :

المحضر

قائمة المراجع

أولا – باللغة العربية:

I. الكتب:

1. احمد محرزة، القانون التجاري الجزائري، الجزء الرابع، دار النهضة العربية للطباعة و النشر، بيروت، 1980_1981.
2. بومخيلة سميرة، الإيجار التجاري في ظل القانون القديم و التعديلات الجديدة له، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية و النشر و التوزيع، مؤسسة البديع للنشر و الخدمات الإعلامية، 2008.
3. جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.
4. حزيط محمد، حق الاسترجاع في الإيجارات في القانون التجاري، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2010.
5. حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2006.
6. حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2006.
7. زهيرة جيلاني قيسي، تأجير المحل التجاري (دراسة مقارنة)، الطبعة الاولى، دار الراية للنشر و التوزيع، الأردن-عمان 2011.
8. زيدي خالد، المحل التجاري و التصرفات الواردة عليه، دار الخلدونية، الجزائر، 2016.
9. شادلي نور الدين، القانون التجاري، دار العلوم، عنابة، 2003.
10. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.

11. عبد القادر البقيرات، مبادئ القانون التجاري الأعمال التجارية نظرية المحل التجاري الشركات التجارية، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015.
 12. عمورة عمار، العقود و المحل التجاري في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2009.
 13. مقدم مبروك، المحل التجاري، دار هومة، الجزائر، 2007.
 14. نادي فوضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، الجزء الأول و الثاني، دار هومة، 2013-2014.
 15. نسرين شريفي، الأعمال التجارية التاجر المحل التجاري، الطبعة الأولى، دار بلقيس، الجزائر، 2013.
- II- الرسائل والمذكرات الجامعية:**
- أ- الرسائل:**
1. حساين سامية، حق الإيجار في القانون التجاري الجزائري، اطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، التخصص القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تبزي وزو، 2013.
- ب- المذكرات الجامعية:**
- مذكرات الماجستير**
1. بن عودة سنوسي، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد-تلمسان- 2006-2007.
 2. حساس سامية، رفض تجديد إيجار المحلات التجارية في القانون التجاري الجزائري، دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، 2002-2003.

3. 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، بن يوسف بن خدة، 2012-2013.
4. زروقي خديجة، التزامات المستأجر في إيجار العقارات و المنقولات ،مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون المقارن ،كلية الحقوق العلوم السياسية،جامعة وهران، 2012 - 2013.
5. سرير إبراهيم، أحكام رفض تجديد الإيجار التجاري على ضوء التشريع و القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال ،كلية الحقوق، 2001-2002.
6. شرفي فتيحة، تجديد عقد الإيجار التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع عقود و مسؤولية، معهد الحقوق و العلوم الإدارية، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2004 - 2005.
7. لموشي عادل، التعويض الاستحقاقي في ظل القانون التجاري القديم و التعديلات الجديدة له، مذكرة ماجستير، قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، 2012.

• مذكرات الماستر.

1. بونداوي يانيس، بوزيدي صونية، أحكام رفض تجديد الإيجار في القانون التجاري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع قانون الأعمال ،تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة ،بجاية، 2017.
2. زيش جميلة ،قطاس نديرة، بيع و إيجار المحل التجاري في القانون الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ليسانس، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس بالمدينة، 2011-2012،

3. سيدا زهير، الإيجار التجاري على ضوء آخر تعديل قانون 05-02، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة احمد بوقرة، بومرداس، 2016.

4. عرار حمزة، عقد الإيجار التجاري في القانون الجزائري (دراسة مقارنة بين أمر رقم 75 - 59 و القانون 05 - 02)، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق و العلم السياسية، جامعة اكلي محند اولحاج، 2013-2014.

5. معمري سميرة، عطسي بنينة، الإيجارات التجارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة-بجاية-، 2015-2016.

6. مقراني سارة، نظرة تحليلية لعقد الإيجار بين نص المادة 106 و المادة 467 مكرر من القانون المدني الجزائري، مذكرة تخرج شهادة ماستر في القانون، تخصص: عقود و مسؤولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة اكلي محند ولحاج، قسم القانون الخاص، البويرة، 2013.

III - المقالات:

1. حساين سامية، "حرية التعاقد في الإيجار التجاري في ظل قانون 05-02 المعدل و المتمم للأمر 75-59"، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، العدد 11\1، ص 160، 112.

2. عمر زودة، القاعدة التجارية بين البقاء و الزوال على ضوء تعديل القانون التجاري (القانون 05-02)، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2005 ص 30، 19.

IV- النصوص القانونية:

أ- النصوص التشريعية:

1. أمر 66-154، مؤرخ في 18 صفر عام 1986، الموافق 08 يونيو 1966، يتضمن قانون الإجراءات المدنية، ج ر ، عدد 47، مؤرخة في 09 يونيو 1966، الملغى بالقانون 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ج ر 21 صادر في 23 أبريل 2008.
2. أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر العدد 78، الصادر في 26 سبتمبر 1975، معدل و متمم .
3. أمر رقم 75-59 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، ج ر العدد 101، الصادر في 19 ديسمبر 1975، معدل و متمم،
4. أمر رقم 05-02 مؤرخ في 06 فيفري 2005، معدل و متمم للأمر رقم 75-59، المتضمن القانون التجاري ج ر عدد 11، صادر في 09 فيفري 2005.
5. قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008.

ب- الاجتهادات القضائية:

1. القرار رقم 467113 المؤرخ في 27 مارس 1988، المجلة القضائية، العدد الأول، 1993.
2. قرار المحكمة العليا رقم 144927 المؤرخ في 18\11\1997، نشرة القضاة، العدد 54، 1999.
3. قرار المحكمة العليا رقم 182863، مؤرخ في 8\12\1998، مجلة قضائية ، عدد 2، 1998.
4. القرار رقم 189311، مؤرخ في 8 ماي 1999، المجلة القضائية ، العدد الأول، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2000.

5. قرار رقم 282654، مؤرخ في 28 فيفري 2002، المجلة القضائية، العدد الأول، قسم الوثائق للمحكمة العليا، 2002.

ثانيا - باللغة الفرنسية:

I. A Ouvrages :

1. CHAPUT (YVES), Le bail commercial, 1^{er} édition ,presses universitaires de France ,Paris ,1988 .
2. PEDAMON,(Michel), baux commerciaux ,tome v-2 , 7^{em} édition, librairies techniques, Paris,1979.

II. TEXTE JURIDIQUE :

-CODE DE COMMERCE FRANÇAIS ,112 EDITION ,2017
DALLOZ PARIS .

	الفهرس:
01	مقدمة:
03	الفصل الأول مفهوم حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية
04	المبحث الأول: ماهية حق الاسترجاع
04	المطلب الأول: مضمون حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية
05	الفرع الأول: تعريف حق الاسترجاع
05	الفرع الثاني: أسباب حق الاسترجاع
06	أولاً: حالة قيام المستأجر بأعمال خطيرة و غير مشروعة
07	ثانياً: قيام المستأجر بعدم تنفيذ التزاماته التعاقدية
07	أ- عدم تسديد المستأجر مبالغ الإيجار
08	ب- الإيجار من الباطن غير المرخص به من المؤجر
08	ت- تغيير طبيعة النشاط دون ترخيص المؤجر
08	ثالثاً: حالة توقف المستأجر عن استغلال المحل التجاري
09	رابعاً: رفض تجديد الإيجار التجاري استناداً إلى وضعية المبنى
09	خامساً: حالة استرجاع العقار من أجل السكنى
10	المطلب الثاني: مجالات تطبيق حق الاسترجاع
10	الفرع الأول: العمارات و البنايات و المحلات
10	أولاً: العمارات الرئيسية التي يشغل فيها محل تجاري
12	ثانياً: المحلات الملحقة ⁷³

13	محلات ذات طابع ضروري
14	2-الأماكن ذات الطابع المنفعي
14	3-محلات ذات طابع كمالي أو تسهيلي
15	ثالثا:الأراضي العارية
15	الفرع الثاني:المحلات التجارية المستأجرة من قبل الهيئات الإدارية و الاقتصادية
16	أولا:البيانات و المحلات المؤجرة للبلديات لتخصيصها لمصالح تسيير الاستغلال البلدي
16	ثانيا: البيانات و المحلات الرئيسية و الملحقة الضرورية المستأجرة من قبل المؤسسات العمومية
18	المبحث الثاني:إجراءات ممارسة حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية
18	المطلب الأول : إجراء التنبيه بالإخلاء.
19	الفرع الأول:تعريف التنبيه بالإخلاء و تكييفه القانوني
19	أولا: تعريف التنبيه
20	ثانيا:التكييف القانوني للتنبيه بالإخلاء
21	الفرع الثاني:شروط صحة إجراء التنبيه بالإخلاء
21	أولا:شكل التنبيه بالإخلاء
22	ثانيا:البيانات الواجب توفرها في التنبيه بالإخلاء
23	ثالثا:ممن و لمن يصدر التنبيه بالإخلاء
25	رابعا: تسبيب التنبيه بالإخلاء
26	المطلب الثاني:رفض التجديد كشرط حق الاسترجاع
27	الفرع الأول: مضمون رفض التجديد

28 29	الفرع الثاني: ممارسة حق الاسترجاع عن طريق القضاء
30	الفصل الثاني أثار ممارسة حق الاسترجاع في الإجراءات التجارية
31	المبحث الأول: رفض تجديد عقد الإيجار التجاري مقبل الدفع التعويض الاستحقاقى
31	المطلب الأول: مضمون التعويض الاستحقاقى
32	الفرع الأول: تعريف التعويض الاستحقاقى و خصائصه
32	أولاً: تعريف التعويض الاستحقاقى
33	ثانياً: خصائص التعويض الاستحقاقى
35	الفرع الثاني: شروط التعويض الاستحقاقى و كيفية تقديره
35	أولاً: شروط التعويض الاستحقاقى
35	1- ضرورة وجود عقد إيجار معين
36	2- وجود محل معد للاستغلال
36	3- احترام المدة القانونية
36	4- عدم إخلال المستأجر بالتزاماته
37	5- القيد في السجل التجاري
37	6- إنشاء قاعدة تجارية
37	7- تخصيص المحل للنشاط التجاري أو الصناعي أو الحرفي
38	8- أن يكون عقد الإيجار من العقود المبرمة قبل صدور القانون رقم 05-02
38	ثانياً: كيفية تقدير التعويض الاستحقاقى
38	أ- عناصر تقدير التعويض الاستحقاقى
38	1- القيمة السوقية للقاعدة التجارية
39	2 - مصاريف النقل و إعادة التركيب
39	3- مصاريف و حقوق التحويل لمحل تجارى من نفس القيمة

40	ب-تقدير التعويض الاستحقاقى
40	1-طريقة الدخل السنوي
40	2-الاطلاع على عقود بيع المحلات التجارية لدى الجهات المختصة بالتسجيل
40	3-طريقة حساب رقم الأعمال
41	المطلب الثاني: رفض تجديد عقد الإيجار التجاري بدون دفع التعويض الاستحقاقى
41	الفرع الأول: حالات الرفض المتعلقة بالمستأجر
42	أولاً: قيام المستأجر بأعمال خطيرة و غير مشروعة
42	1-أثار السبب الخطير و غير مشروع
43	2-الإجراءات الواجب إتباعها عند رفض التجديد بسبب تصرفات المستأجر الخطيرة
43	ثانياً: إخلال المستأجر بالتزاماته التعاقدية
44	1-محضر المعاينة.
44	2-توجيه انذار للكف عن المخالفة
45	3-المعاينة الثانية لمواصلة المخالفة
45	4-توجيه التنبيه بالإخلاء
46	5-الدعوى القضائية
46	الفرع الثاني: حالات الرفض المتعلقة بوضعية العقار (العين المؤجرة)
46	أولاً: رفض التجديد بسبب الهدم الكلي أو الجزئي للبنية
47	1-شروط ممارسة حق الاسترجاع بسبب الهدم الكلي أو الجزئي للبنية
47	أ-وجود هدم كلي أو جزئي في العمارة المراد استجماعها
47	ب-يجب أن يكون سبب الهم راجع لعدم توفر الشروط الصحية
47	2-إجراءات رفض التجديد نتيجة وضعية المبنى

48	ثانيا:حالة استرجاع العين المؤجرة من اجل السكن
48	1-شروط استرجاع العقار من اجل السكنى
48	2-إجراءات استرجاع العقار من اجل السكنى
50	المبحث الثاني:حق الاسترجاع في ظل الأمر 02-05
50	المطلب الاول:شروط ممارسة حق الاسترجاع دون إجراء التنبيه بالإخلاء و تعويض الاستحقاق
51	الفرع الأول:من حيث شكل عقد الإيجار التجاري
52	الفرع الثاني:من حيث تحديد مدة عقد الإيجار التجاري
53	الفرع الثالث:ضرورة إبرام عقد الإيجار التجاري بعد صدور الأمر رقم 02-05
54	المطلب الثاني:ممارسة حق الاسترجاع دون إجراء التنبيه بالإخلاء و لا تعويض الاستحقاق
54	الفرع الأول:حرية المتعاقدين في تحديد إجراءات انتهاء عقد الإيجار التجاري
64	أولا:التنبيه بالإخلاء
56	ثانيا:التعويض الاستحقاقي
57	الفرع الثاني:أثار تحديد إجراءات إنهاء عقد الإيجار التجاري بإرادة المتعاقدين
58	خاتمة
60	الملاحق
65	قائمة المراجع
72	الفهرس