



جامعة مولود معمري - تيزي وزو -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم حقوق



# حق استرجاع المحل التجاري في القانون التجاري الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون  
تخصص: القانون الخاص

إشراف الأستاذة:  
د/ دوان فاطمة

إعداد الطالبتين:  
أوكفيف تيزيري  
مرزوقي كاتية

لجنة المناقشة:

د/ أرتباس ندير، أستاذ محاضر (أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ..... رئيسا؛

د/ دوان فاطمة، أستاذة محاضرة (أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ..... مشرفا ومقررا؛

أ/ لموم كريم، أستاذ مساعد (أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ..... ممتحنا.

تاريخ المناقشة: 2025/06/01



# إهداء

بعد توفيق من رب العالمين وبدعوة أم وأب كانوا عيناى بكل زمان، كانا ولا يزال دعائهما  
يحتوينى فى كل حين فلولاهم بعد الله ما بلغت الذى بلغت؛  
أهدى نجاحى إلى من أحمل اسمه بكل فخر، إلى من دعمنى بلا حدود وأعطانى دون مقابل  
وعلمنى بأن الدنيا كفاح وسلاحها العلم والمعرفة، "أبى الغالى"؛  
إلى ضلعي الثابت وأمانى أيامى، إلى من كان دعائها سر نجاحى وحنانها بلسم جراحى، إلى  
قدوتى ومعلمتى الأولى "أمى الغالية"؛  
إلى من رزقت بهم سندا، إخوتى "يانيس وياسمين"؛  
لا أنسى فضل خالاتى اللتان لا طالما كانتا بجانبى وعونا لى بعد والدى؛  
إلى رفيقتى "كاتية" التى شاركتنى لحظات التعب والفرح، طيلة مشوار هذا العمل؛  
شكرا لكل أولئك الذين تركوا فى قلوبنا بصمة جميلة تذكرنا بأننا ذات يوم كنا نملك قدرة الحب.  
**وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين**

تيزيرى أوكفيف



# إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

"يرفع الله الذين آمنوا منكم والذين أوتوا العلم درجات"

أهدي هذا النجاح إلى من أحمل اسمه بكل فخر، وإلى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم، إلى من كلل الله بالهبة والوقار، إلى من علمني العطاء بدون انتظار، إلى من غرس في روحي مكارم الأخلاق، إلى داعمي الأول في مسيرتي وسندي بعد الله، إلى فخري واعتزازي "أبي الغالي"؛

إلى من كان دعائها سر نجاحي، إلى من حاكت سعادتي بخيوط منسوجة من قلبها، إلى بسمة الحياة وسر الوجود، إلى أنيسة الروح "أمي الغالية"؛  
إلى ظلعي الثابت وسندي الثاني وقرة عيني، أخي الكبير "سعيد"، وإلى بهجة العائلة أخي الصغير "قادر"؛

لا أنسى فضل عائلتي الكبيرة من بينهم جدي وجدتي؛  
إلى زميلتي التي كانت رفيقة الدرب، رفيقة الروح، ورفيقة التخرج "تيزيري"؛  
شكرا لكل من وقف إلى جانبي، وكان عوناً في مشواري الدراسي؛  
وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين، اللهم ليس بجهدني واجتهادي، إنما بفضلك وتوفيقك.

كاتبة مرزوقي



# شكر و عرفان

بسم الله والصلاة والسلام على أشرف المرسلين وخاتم الأنبياء سيدنا

محمد صلى الله عليه وسلم.

نتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى الأستاذة الفاضلة "دوان فاطمة"، التي

كانت بالنسبة لنا الركن الشديد، إذ رافقتنا طيلة مسيرتنا في إنجاز هذه المذكرة،

ولم تبخل علينا بتوجيهاتها ونصائحها، وكلمة شكر لن توفي حقها، لك منا دعائنا

الدائم؛

كما لا ننسى أن نتوجه بالشكر الجزيل للسادة الأفاضل أعضاء لجنة

المناقشة، إذ نعبر عن شرفنا العظيم بوضع عملنا بين أيديهم، آمليين أن تحظى

بالقبول مع تمنياتنا أن تكون في المستوى المطلوب.

تيزيري أوكيف / كاتبة مرزوقي

## قائمة أهم المختصرات

أولاً: باللغة العربية

ج.ر.ج.ج. : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

ص : صفحة

ثانياً: باللغة الأجنبية

Art. : Article

Op.Cit. : Opus Citatum (Ouvrage cité)

P. : Page

P.P.E. : Propriété Par Etages

## مقدمة

يكتسي النشاط التجاري أهمية كبيرة في تنمية الاقتصاد الوطني، لذا كان الاهتمام بهذا النشاط بموجب نصوص قانونية ومتابعة ميدانية، من المسائل ذات الأولوية في مختلف الدول عبر العالم، خاصة مع موجة التدفق الذي يعرفه في الآونة الأخيرة تماشياً مع التطور الحاصل في العالم واتجاه السياسة الاقتصادية إلى تبني نظام اقتصاد السوق، الذي يفتح المجال أمام المبادرات الفردية ويوسع من مجال الملكية الخاصة والمشاركة في النمو الاقتصادي عن طريق تشجيع الابتكارات والمنافسة النزيهة القائمة على تأمين السلع والخدمات والتنافس على تحقيق الجودة والفعالية في السوق.

سعى المشرع الجزائري إلى تشجيع الأنشطة التجارية وكافة التعاملات المرتبطة بها، وهو ما يظهر جلياً من خلال الأحكام القانونية التي أفردتها لهذا النوع من الأنشطة، التي تمارس في معظمها بوجود محل تجاري نؤكد أن دراستنا تتوجه إلى مفهوم المحل التجاري المرتبط بالعقار الذي يمارس فيه النشاط التجاري.

يعتبر المحل التجاري المكان الذي يمارس فيه التاجر أو الحرفي أو الصناعي تجارته، وهو يلعب دوراً هاماً في تعزيز المركز القانوني والمالي للتاجر، ويخضع للعديد من أشكال التعاقد سواءً بالبيع أو الرهن أو الإيجار، التي تتقل إحدى سلطات حق الملكية أو جميعها إلى شخص آخر، سواءً بشكل دائم كما هو الشأن بالنسبة للبيع أو بشكل مؤقت في عقد الإيجار.

اعترف المشرع الجزائري على غرار التشريعات الأخرى، بمجموعة من الحقوق ورتب مجموعة أخرى من الالتزامات على أطراف العقد، تضمن في مجموعها حماية قانونية للمحل التجاري ومصالح الأطراف، حيث يتقرر للمؤجر حق استرجاع المحل التجاري بالقدر ذاته الذي يتقرر فيه حق المستأجر من استغلاله في ممارسة النشاط التجاري.

يرتبط حق المؤجر في استرجاع المحل التجاري بإبرام عقد الإيجار التجاري، الذي يعد من أكثر العقود انتشاراً لاسيما في الوقت الراهن الذي يشهد انتعاش في المجال الاقتصادي بصفة عامة واتساع الممارسات التجارية بصفة خاصة.

تم تكريس الضمانات القانونية لحماية المحل التجاري من تعسف الأطراف المتعاقدة أثناء مرحلة التعاقد، حيث وضع أحكام خاصة تبين طبيعة العلاقة التي تجمع بين المؤجر والمستأجر وحدودها، وكافة الإجراءات التي تخول للمؤجر استرجاع المحل التجاري بما يسمح به القانون، إذ حدد هذا الأخير العناصر الأساسية التي يقوم عليها عقد الإيجار التجاري، مثل بدل الإيجار ومدة الانتفاع بالمحل التجاري.

تشهد مرحلة التعاقد العديد من الممارسات التي قد تخرج عن نطاق المألوف والمرجو تحقيقه من خلال إبرام العقد، تتعلق أساساً بالدرجات المتفاوتة لحرص الأطراف المتعاقدة في مرحلة تنفيذ العقد، ومن ثمة إقرار العديد من الآليات والوسائل القانونية التي من شأنها وضع حد لهذه الممارسات أو تعويض الطرف المتضرر عنها.

يعتبر التنبيه بالإخلاء من بين هذه الوسائل، الذي يلعب دوراً كبيراً في تحقيق العدالة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر، الذي أصبح خاضعاً لإرادة الأطراف ابتداءً، وقد كفل المشرع تنظيمه حتى يتسنى للأطراف من رسم الحدود التعاقدية وأسس المسؤولية المترتبة عن تنفيذ العقد المبرم بينهما.

نظراً لخصوصية عقد الإيجار التجاري للمحل التجاري الذي يصعب معه إعادة الطرفين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، باعتبار وقوع المنفعة لدى المستأجر والتي لا يمكن ردها حتى لو تم رد بدل الإيجار، لذا كان لزاماً وضع قواعد تضمن جبر الضرر الذي يتحقق عن طريق التعويض الاستحقاق في حال استرجاع المؤجر للمحل التجاري ورفضه تجديد الإيجار التجاري.

كرس المشرع الجزائري حماية قانونية لحق المؤجر في استرجاع المحل التجاري في مرحلة لاحقة بموجب دعوى قضائية، يتمكن من خلالها من المطالبة بحماية هذا الحق أو بفسخ العقد نتيجة لإخلال للالتزامات المتعاقد من طرف المستأجر، مع إمكانية المطالبة بجبر الضرر الذي لحق به عن طريق التعويض، في إطار ما يطلق عليه بدعوى الاسترداد أي دعوى استرجاع المحل التجاري.

يتضح مما سبق أن إشكالية هذه الدراسة: فيما تتمثل الحماية القانونية المقررة للأطراف المتعاقدة عند ممارسة حقه في استرجاع المحل التجاري؟

اعتمدنا في سبيل الإجابة على الإشكالية المطروحة، على المنهج الوصفي الذي يتناسب مع طبيعة هذه الدراسة القانونية لمختلف المفاهيم المتعلقة بممارسة حق

الاسترجاع من طرف التاجر، والمنهج التحليلي لمختلف النصوص القانونية الواردة بالخصوص في القانون التجاري ذات الصلة بالموضوع.

يعتبر ربط مسألة استرجاع المحل التجاري بعقد الإيجار التجاري من المسائل البديهية، حيث يساهم هذا العقد في إعداد الأرضية القانونية اللازمة لدراسة حق المؤجر في استرجاع محله التجاري بعد خروجه من يده بموجب التعاقد (الفصل الأول).

يعترض ممارسة المؤجر لحقه في الاسترجاع العديد من المسائل ذات الأهمية القانونية والعملية في آن واحد، حيث يحمل على عاتقه مسؤولية دفع التعويض الاستحقاقي للمستأجر عند قيامه باسترجاع المحل التجاري إذا تحققت الحالات التي توجب ذلك، والخضوع لإجراءات دعوى الاسترجاع كسبيل قضائي لحماية حقه في الاسترجاع (الفصل الثاني).

## الفصل الأول

### النظام القانوني لحق استرجاع المحل التجاري

يراعي المشرع الجزائري أهمية المحل التجاري في الأنشطة التجارية، لذا أحاطه بالعديد من الأحكام القانونية منصوص عليها في القانون التجاري، خاصة وأنها قابلة للانتقال من المالك إلى غير المالك عن طريق عقود يتم إبرامها بناء على الإرادة الحرة للمتعاقدين، واتحاد التوجه في استغلال المحل التجاري استغلالاً مادياً محضاً.

يعد عقد الإيجار التجاري من العقود الأكثر إعمالاً في الممارسة العملية في مجال التعاملات التجارية بالمحل التجاري، تجمع بين طرفين أساسيين يتخذ كل منهما مركزاً قانونياً تم تنظيمه بموجب قوانين وأعراف تجارية، ليرتّب عنه مجموعة من الالتزامات الواجب التقيد بها من الأطراف المتعاقدة وحقوق متقابلة يتعين عليهم احترامها، حيث يكون للمؤجر حق استرجاع المحل التجاري عند انقضاء عقد الإيجار التجاري (المبحث الأول).

يتمتع المؤجر بسلطة تقديرية واسعة في إعطاء الفرصة للمستأجر في تجديد عقد الإيجار التجاري للمحل التجاري، غير أنه قد تطرأ بعض الظروف الخاصة أو يدفعه سلوك المستأجر المخالف للبنود المتفق عليها في العقد، إلى رفض التجديد ومن ثمة استرجاع المحل التجاري، باتخاذ إجراء التنبيه بالإخلاء للمستأجر كإجراء يملك في الأخذ به مطلق الحرية بحسب الاتفاق المبرم بينه وبين المستأجر (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### ارتباط حق استرجاع المحل التجاري بالإيجار التجاري

يعتبر خروج المحل التجاري من يد المؤجر بشكل مؤقت من المظاهر الأساسية التي تثير مسألة استرجاع المؤجر للمحل التجاري وإقرار حقه في ذلك، وعليه كان لا بد أن تتحقق واقعة امتلاك شخص آخر لسلطتي استعمال واستغلال المحل التجاري دون التصرف فيه، وهو ما يتجسد من خلال إبرام عقد إيجار حوله يضمن عليه الطابع التجاري (المطلب الأول).

يمارس المؤجر حقه في استرجاع المحل التجاري عند رفضه طلب التجديد المقدم من طرف المستأجر، حيث أن عدم الكشف عن رغبة المؤجر في ذلك قد يؤدي إلى الاستمرار في التعاقد واحتفاظ المستأجر بالمحل التجاري بغية ممارسة نشاطه التجاري، لذا يتعين التقيد بالأحكام القانونية المقررة في القانون التجاري (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### وجود المحل التجاري في حالة إيجار تجاري

تتكون علاقة وطيدة بين حق استرجاع المحل التجاري وعقد الإيجار التجاري، الذي يؤدي إلى منح حق استغلال المحل التجاري للمستأجر غير المالك له، لذا لا بد من التعرف على المقصود بهذا العقد وتبيان خصائصه (الفرع الأول)، وتمييزه عن العقود الأخرى المشابهة له ذات الصلة بالمحل التجاري، التي تشترك في عناصر مختلفة وتتباين في عناصر أخرى (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### الإيجار التجاري كتصرف وارد على المحل التجاري

يعتبر الإيجار التجاري من العقود التي نظمها المشرع الجزائري بموجب أحكام قانونية خاصة، لما له من انتشار واسع في مجال المعاملات وهو ينفرد بتعريف خاص به (أولاً)، ينبثق عنه مجموعة من الخصائص التي تميزه عن غيره من العقود الأخرى (ثانياً).

#### أولاً: تعريف الإيجار التجاري للمحل التجاري

يعد عقد الإيجار التجاري عموماً من أهم العقود المسماة، التي تم تنظيمها بموجب القانون المدني والقانون التجاري، وبالرجوع إلى نصوصهما نجد أن المشرع الجزائري لم يقم بتعريف عقد الإيجار التجاري، وإنما عقد الإيجار بصفة عامة بموجب الفقرة الأولى من المادة 467 من القانون المدني، حيث جاء فيها "....عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"<sup>1</sup>.

يتضح من خلال نص هذه المادة أن الإيجار بصفة عامة، هو عقد يتحقق بموجبه عنصر الانتفاع لدى أطراف العقد، الذي يتحقق عند تمكين المستأجر من العين المؤجرة وبالتالي الانتفاع بها، كما يتحقق عند استلام المؤجر لبدل الإيجار وبالتالي الانتفاع به<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 1/467 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 07 - 05 مؤرخ في 13 مايو 2007، ج.ر.ج.ج العدد 31 الصادر بتاريخ 13 مايو 2007.

<sup>2</sup> - عز الدين سيار، "التزام المستأجر بالوفاء ببديل الإيجار وفقاً للقانون رقم 05/07"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد الأول، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، 2016، ص ص 20 - 21.

## الفصل الأول: النظام القانوني لحق استرجاع المحل التجاري

يعرف عقد الإيجار التجاري، بأنه وسيلة لحصول الشخص الذي هو المستأجر على منفعة مال مملوك لشخص آخر الذي هو المؤجر دون حاجته إلى اكتساب ملكية العين المؤجرة فغالبا ما يكون التاجر غير مالك للمكان<sup>1</sup>.

كما يعتبر الإيجار التجاري من العناصر الأساسية التي يستند فيها التاجر في ممارسة نشاطه التجاري ولتحقيق الربح، الذي يلعب دوراً بارزاً في تنمية النشاط الاقتصادي وترتبط بشكل وثيق بفكرة النظام العام<sup>2</sup>.

يتبين من خلال ما سبق، أن عقد الإيجار التجاري يرد على عقار مملوك لشخص معين يسمى بموجب هذا العقد بالمؤجر، يتم استغلاله تجارياً أو حرفياً أو صناعياً من طرف شخص آخر يطلق عليه بالمستأجر، لمدة معينة ونظير مقابل مالي محدد يدفع مرة واحدة أو على فترات متفاوتة بحسب الاتفاق، على أن يطغى الطابع التجاري أو الحرفي أو الصناعي على الاستغلال<sup>3</sup>.

ورد النص على عقد الإيجار التجاري في الباب الثاني من القانون التجاري المعنون بـ "الإيجارات التجارية"، المقسم إلى 7 فصول، المتضمن للمواد من 169 إلى 200، تناول فيها المشرع الجزائري كل المسائل المتعلقة به، وهذا الكم من المواد يبرز أهمية هذا العقد من الناحية القانونية لاسيما بتسليط الضوء على مختلف الجوانب التي يثيرها في الممارسة الميدانية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - ياسمين مرزوق، الإيجار التجاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2022، ص 9.

<sup>2</sup> - Laurent RUET, Les baux commerciaux, 5<sup>ème</sup> édition, Defrénois Lextenso, Paris, 2020, pp. 9 – 10.

<sup>3</sup> - عائشة باي، عقد الإيجار التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2023، ص 12.

<sup>4</sup> - الأمر رقم 75 - 59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05 - 02 مؤرخ في 6 فبراير 2005، ج.ر.ج.ج. العدد 11 الصادر بتاريخ 09 فيفري سنة 2005.

### ثانياً: خصائص الإيجار التجاري للمحل التجاري

يستنتج من تعريف الإيجار التجاري مجموعة من الخصائص التي يتمتع بها، حيث أنه عقد يتم برضا المؤجر والمستأجر غير أنه يخضع للشكلية في الانعقاد (أ)، يفرض التزامات لكلا الطرفين (ب) باعتباره عقد من عقود المعاوضة (ج)، لفترة من الزمن وهو ما يجعله من العقود الزمنية (د)، يرد على المنفعة (هـ).

#### أ) عقد رضائي ابتداءً وشكلي انتهاءً:

يشترط لانعقاد عقد الإيجار التجاري تطابق إرادة الطرفين من إيجاب وقبول، بمعنى أن يصدر عن المؤجر إيجاب يتضمن رغبة في تمكين الطرف الآخر من العين المؤجرة على أن يصدر عنه قبول مطابق، سواءً بشكل ضمني أو صريح بأية وسيلة كانت، التي تحقق الرضائية بين الطرفين وهي تتماشى مع مميزات النشاط التجاري من سرعة في الإبرام وبناء الثقة في التنفيذ، هذه الرضائية التي تمتد لتشمل الشروط التي يمكن لطرفي العقد الاتفاق عليها ما لم تخالف نصاً قانونياً أو عرفاً تجارياً<sup>1</sup>.

استند المشرع الجزائري قبل تعديل القانون التجاري سنة 2005 للرضائية كأساس لإبرام العقد دون إخضاعه للشكلية التي كانت مقررة فقط للإثبات، غير أنه تم التخلي عن الرضائية وتبنى المشرع الجزائري الشكلية لانعقاد بالنسبة لعقد الإيجار التجاري بموجب التعديل، وذلك بموجب المادة 187 مكرر التي جاء فيها "تحرر عقود الإيجار المبرمة ابتداءً 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"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - عمار عمورة، العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، د.س.ن، ص 10.

<sup>2</sup> - المادة 187 مكرر من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

## الفصل الأول: النظام القانوني لحق استرجاع المحل التجاري

أضحت الشكلية ركن أساسي لقيام عقد الإيجار التجاري يترتب عن تخلفه البطلان المطلق، بعدما أن كان شرطاً للإثبات، غير أن المادة 187 مكرر 1 أكدت على استمرار خضوع تجديد العقود الإيجارية للقانون القديم طالما تم إبرامها قبل صدور التعديل الجديد للقانون التجاري<sup>1</sup>.

### ب) عقد ملزم لجانبين:

يترتب عن إبرام عقد الإيجار التجاري مجموعة من الالتزامات يتحملها كل طرف في العقد، إذ يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر، ويلتزم هذا الأخير بدفع بدل الإيجار المتفق عليه إضافة إلى التزامات أخرى متعلقة بالحفاظ على العين المؤجرة واستغلالها بحسب الاتفاق وإعادتها عند انتهاء العقد، ومن ثمة يصبح كل طرف دائن ومدين للطرف الآخر يتقيد كل منهما بتنفيذ التزاماتها تحت طائلة فسخ العقد والمطالبة بالتعويض<sup>2</sup>.

### ج) عقد من عقود المعاوضة:

يعتبر عقد الإيجار التجاري من العقود التي يأخذ فيها كل من الطرفين مقابلاً نظير لما يقدمه، حيث يستلم المؤجر بدل الإيجار نظير تسليمه للعين المؤجرة، وفي المقابل يقوم المستأجر بتقديم بدل الإيجار مقابل تمكينه من استغلال العين المؤجرة<sup>3</sup>.

### د) عقد من العقود الزمنية:

يعتبر الزمن في عقد الإيجار التجاري من العناصر الأساسية التي تساعد في تحديد القيمة الإيجارية للعقار محل العقد، إذ يحدد الطرفين المدة في العقد وتكون مطابقة للانتفاع بالعين المؤجرة، مما يترتب عنه اعتبار عقد الإيجار التجاري محدد المدة، تساعد في تحديد

<sup>1</sup> - المادة 187 مكرر 1 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - باي عائشة، مرجع سابق، ص 15 - 16.

<sup>3</sup> - عمور عمارة، مرجع سابق، ص 11.

الآثار المترتبة عنه منذ بدايته إلى غاية انتهائه، الذي يلزم فيه المستأجر من رد العين المؤجرة واسترجاعها من طرف المؤجر، ما لم يتفق الطرفين على تجديد الإيجار مرة أخرى<sup>1</sup>.

تبرز أهمية الزمن في عقد الإيجار التجاري، عند قياس التزامات المؤجر والمستأجر بالوحدات الزمنية، مثل السنة والشهر واليوم، مما يحقق عنصر الاستحقاق لطرفي العقد، كاستحقاق الانتفاع بالعين المؤجرة بالنسبة للمستأجر، واستحقاق بدل الإيجار بالنسبة للمؤجر<sup>2</sup>.

### هـ) عقد يرد على المنفعة:

تعتبر المنفعة التي يتحصل عليها المستأجر في عقد الإيجار عنصراً مميزاً فيه، مما يجعل ملكية العقار محل الإيجار التجاري في يد المؤجر ولا تنتقل إلى المستأجر، إذ يعد فقط وسيلة لتمكين المستأجر من استغلال العين المؤجرة واستخدامها في نشاط يعود عليه بالمنفعة، ومن ثمة يتم استرجاعها بانتهاء الانتفاع بها المقترن بالمدة الزمنية المتفق عليها<sup>3</sup>.

## الفرع الثاني

### تمييز عقد الإيجار التجاري للمحل التجاري عن العقود المشابهة له

تشهد الممارسة العديد من العقود ذات الصلة بنظام التأجير، لذا كان لابد من التمييز بين عقد الإيجار التجاري والعقود المشابهة له، مثل عقد الاعتماد الإيجاري، الذي يرد على الانتفاع بعناصر المحل التجاري، من قبل المستأجر والانتفاع ببديل الإيجار من طرف المؤجر، مع إضفاء الطابع التجاري على عقد الإيجار نظراً للنشاط الذي يستهدف ممارسته المستأجر في العين المؤجرة<sup>4</sup>، بينما عقد الاعتماد الإيجاري يعتبر من العقود التجارية الحديثة النشأة في

<sup>1</sup> - عائشة باي، مرجع سابق، ص 15.

<sup>2</sup> - ياسمين مرزوق، مرجع سابق، ص 18.

<sup>3</sup> - عائشة باي، مرجع سابق، ص 16.

<sup>4</sup> - عائشة باي، مرجع سابق، ص 28.

## الفصل الأول: النظام القانوني لحق استرجاع المحل التجاري

الساحة الاقتصادية ويطلق عليه أيضاً باسم عقد التأجير التمويلي، وقد نظمه المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 96 - 09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري<sup>1</sup>.

بالرجوع إلى نصوص المواد من 7 إلى 9 من الأمر رقم 96 - 09، فإن عقد الاعتماد الإيجاري يرد على تأجير عقارات ومنقولات أو تجهيزات أو أدوات ذات استعمال مهني، يكون أحد أطرافه مؤسسة خاضعة لقانون الصرف مثل البنوك<sup>2</sup>، لذا يعرف بكونه "عملية تجارية ومالية يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانوناً ومعتمدة صراحة بهذه الصفة مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب أشخاص طبيعيين كانوا أو معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص"<sup>3</sup>.

يتميز عقد الاعتماد الإيجاري عن عقد الإيجار التجاري كذلك من حيث المحل، حيث يمكن عند انقضاء العقد يمكن للمستأجر امتلاك الأشياء محل العقد وانتقالها من نظام التأجير إلى نظام الملكية الخاصة بعد دفع قيمتها كاملة<sup>4</sup>.

يختلف كل من العقدين في مسألة الخضوع إلى الشكالية، فإذا كانت هذه الأخيرة ركن من أركان انعقاد عقد الإيجار التجاري، فإن عقد الاعتماد الإيجاري لا يخضع لشكالية معينة بينما يشترط فيه الإشهار الذي يتطلب فيه الكتابة<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - الأمر رقم 96 - 09 المؤرخ في 10 يناير سنة 1996، يتعلق بالاعتماد الإيجاري، ج.ر.ج.ج. العدد 3، الصادر بتاريخ 14 يناير 1996.

<sup>2</sup> - المواد من 7 إلى 9 من الأمر رقم 96 - 09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، السالف الذكر.

<sup>3</sup> - صالح بن نوي، "التكييف القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 7، العدد الأول، مخبر القانون الخاص المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2021، ص 227.

<sup>4</sup> - ليلي بعناش، "عقد الاعتماد الإيجاري"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 21، العدد الأول، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 1، الجزائر، 2010، ص 218 و ص 221.

<sup>5</sup> - ليلي بعناش، مرجع سابق، ص 223.

## المطلب الثاني

### اقتران حق الاسترجاع بواقعة رفض تجديد الإيجار التجاري للمحل التجاري

يسعى المستأجر للحفاظ على نفس وتيرة التقدم في ممارسة النشاط التجاري والظروف المحيطة به، مما يشجعه على الاستمرار في استغلال المحل التجاري على الرغم من انقضاء عقد الإيجار المبرم بخصوصه وذلك عن طريق مطالبة المؤجر بتجديده، غير أن هذا الأخير يمكنه رفض الطلب متى تحققت مجموعة من الحالات التي يجيزها المشرع (الفرع الأول)، وتوفرت الأسباب الكافية التي تبرر رفضه (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### الحالات الجوازية لرفض تجديد الإيجار التجاري للمحل التجاري

أجاز المشرع الجزائري لمؤجر المحل التجاري رفض طلب التجديد الخاص بالإيجار التجاري المقدم من طرف المستأجر، في حالات معينة كإتيان هذا الأخير بممارسات غير مشروعة (أولاً)، أو بسبب عدم تنفيذه للالتزامات المنصوص عليها في العقد (ثانياً)، أو بسبب التوقف عن استغلال المحل التجاري (ثالثاً).

### أولاً: قيام المستأجر بممارسات غير مشروعة وخطيرة

منح المشرع الجزائري حيزاً مشروعاً للمؤجر من أجل ممارسة حقه في رفض تجديد عقد الإيجار التجاري للمحل التجاري الذي يجمعه مع المستأجر دون أن يكون ملزماً بدفع التعويض الاستحقاقية، على أن يستند الرفض إلى سبب جدي وصحيح<sup>1</sup>، حيث بالرجوع إلى الفقرة الأولى من المادة 177 من القانون التجاري، نجد أنها تنص على **ليجوز للمؤجر أن يرفض تجديد**

<sup>1</sup> - جبروم فوييه، المطول في القانون المدني: العقود الرئيسية الخاصة، المجلد الأول، ترجمة: منصور القاضي، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان، 2003، ص 839.

## الفصل الأول: النظام القانوني لحق استرجاع المحل التجاري

الإيجار دون أن يلزم بسداد أي تعويض: - إذا برهن عن سبب خطير ومشروع تجاه المستأجر المحلي المحل<sup>1</sup>.

تتجسد الممارسات غير المشروعة أو التي تشكل خطراً، قيام المستأجر باستغلال المحل التجاري استغلالاً منافياً للنظام العام والآداب العامة، كبيع المواد ممنوعة كالمخدرات أو باستغلال المحل التجاري بشكل سيء كالترويج لنشاطات غير مشروعة كالدعارة أو الإساءة في استغلال بشكل يلحق ضرراً بالمؤجر أو الغير<sup>2</sup>.

### ثانياً: عدم تنفيذ المستأجر للالتزامات التعاقدية

يعتبر عدم تقييد المستأجر بالالتزامات المترتبة عن عقد إيجار المحل التجاري، من أهم الحالات التي تجيز رفض التجديد من طرف المؤجر دون أن يكون مضطراً إلى دفع التعويض الاستحقاق<sup>3</sup>، وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 177 من القانون التجاري التي جاء فيها "غير أنه إذا كان الأمر يتعلق إما بعدم تنفيذ التزام وإما بالتوقف عن استغلال المحل التجاري دون سبب جدي ومشروع فإنه لا يجوز الادعاء بالمخالفة المقترفة من قبل المستأجر نظراً لأحكام المادة 172، إلا إذا توصل ارتكابها أو تجديدها لأكثر من شهر بعد إنذار المؤجر بتوقفها..."<sup>4</sup>.

يعتبر امتناع المستأجر عن تنفيذ الالتزامات المترتبة على عاتقه من الأسباب الجدية التي تحول دون تجديد عقد الإيجار التجاري للمحل التجاري، حيث أن عدم تسديد بدل الإيجار بالشكل المتفق عليه، كما تتعدد صور عدم التنفيذ التي تتحقق أيضاً عند عدم المحافظة على

<sup>1</sup> - المادة 1/177 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - مريم واجر و ليندة جوزي، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، ص 6.

<sup>3</sup> - محند أمقران دالي، التعويض الاستحقاق وعلاقته بالقاعدة التجارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2010، ص 208.

<sup>4</sup> - المادة 2/177 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

## الفصل الأول: النظام القانوني لحق استرجاع المحل التجاري

المحل التجاري أو تغيير طبيعة النشاط التجاري للمحل التجاري دون الحصول على موافقة المؤجر أو ترخيص منه<sup>1</sup>، هذه الموافقة ضرورية أيضاً في حالة قيام المستأجر بالتأجير من الباطن، حيث أن هذا النوع من الإجراءات التي لا تتم بموافقة المؤجر الأصلي يؤدي إلى رفض هذا الأخير تجديد عقد الإيجار التجاري دون أن يترتب عن هذا الرفض أي تعويض استحقاقى اتجاه المستأجر<sup>2</sup>.

نشير إلى أنه يجب في كل الحالات قيام المؤجر الأصلي بإعذار المستأجر بعقد غير قضائي تحت طائلة البطلان، مع ضرورة تحقق واقعة استمرار المستأجر في عدم التنفيذ أو ارتكابه للفعل الذي يحرمه من التعويض الاستحقاقى في حالة رفض تجديد الإيجار، وقد حدد المشرع الجزائري مدة شهر من تاريخ إنذار المستأجر بضرورة التوقف عن الإتيان بتلك الممارسات التي تخالف الاتفاق المبرم بينهما<sup>3</sup>.

### ثالثاً: توقف المستأجر عن استغلال المحل التجاري

يحق للمؤجر الأصلي رفض تجديد الإيجار التجاري، في حالة توقف المستأجر عن استغلاله، دون أن يستند في ذلك إلى سبب جدي، إذ أن هذا التوقف يؤدي إلى الإضرار بالمحل التجاري، وبالتالي لا بد أن يكون الاستغلال مستمراً بصفة دائمة في حدود المدة الزمنية المتفق عليها<sup>4</sup>.

يؤدي الاستمرار في الاستغلال للمحل التجاري إلى المحافظة على القيمة التجارية لهذا المحل، إذ أن واقعة التوقف يترتب عنها بالضرورة انقطاع الاتصال بالعملاء وإمكانية فقدهم

<sup>1</sup> - سناء شيخ، "الحماية القانونية لمستأجر المحلات التجارية"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 6، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2021، ص 173.

<sup>2</sup> - مريم واجر و ليندة جوزي، مرجع سابق، ص 8.

<sup>3</sup> - المادة 2/177 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>4</sup> - محند أمقران دالي، مرجع سابق، ص ص 211 - 212.

بالرغم من العودة إلى النشاط التجاري مرة أخرى، ومع ذلك منح المشرع الجزائري حيزاً يجعل من عملية التوقف أمراً مفروضاً نتيجة لوجود أسباب جدية تستوجب ذلك، كتواجد المستأجر في حالة مرضية تمنعه من مباشرة النشاط في المحل التجاري واستغلاله، أو بسبب السفر الذي يغيب فيه عن المحل التجاري أو بسبب عدم القدرة على التزود بالمواد الأولية أو البضائع أو لأي سبب آخر، وتخضع هذه الأسباب في جديتها للسلطة التقديرية للقاضي<sup>1</sup>.

يتمتع المؤجر بحماية قانونية واسعة، بالنظر إلى الأضرار التي قد تلحقه بسبب إهمال المستأجر لاسيما بفقدان الزبائن والمساس بالسمعة التجارية أو بأي شكل آخر من أشكال الضرر، لذا يعتبر رفض التجديد الوسيلة الفعالة لتشجيع المستأجر على تنفيذ العقد بشكل كامل، وأداة لتوقيف العلاقة الإيجارية التي تجمعها بالمستأجر إذا استدعت الضرورة لذلك.

### الفرع الثاني

#### مبررات ممارسة المؤجر لحق استرجاع المحل التجاري

منح المشرع الجزائري للمؤجر حق استرجاع المحل التجاري وذلك لعدة مبررات، ومن بينها انقضاء المدة الذي المبرر العام المتعلق بالعقد (أولاً)، ومبررات خاصة تتعلق بالمؤجر الطرف في العقد (ثانياً).

#### أولاً: انتهاء مدة عقد الإيجار التجاري كمبرر عام لممارسة حق الاسترجاع

تعتبر المدة من العناصر الأساسية التي يقوم عليها عقد الإيجار التجاري للمحل التجاري، حيث أنه يحدد الفترة الزمنية التي يسمح فيها للمستأجر الانتفاع بالمحل التجاري بعنصره المادي والمعنوي، وباعتباره من المسائل الجوهرية ترك المشرع الجزائري مسألة تحديد

<sup>1</sup> - سناء شيخ، مرجع سابق، ص 174.

## الفصل الأول: النظام القانوني لحق استرجاع المحل التجاري

المدة للأطراف المتعاقدة حيث تنقضي كل الالتزامات المتقابلة بينهم عند انقضاءها ومن ثمة استرجاع المحل التجاري من طرف المؤجر<sup>1</sup>.

أقر المشرع الجزائري حرية تحديد المدة في عقد الإيجار التجاري للمحل التجاري بموجب الفقرة الأولى من المادة 187 مكرر من القانون التجاري الجزائري، التي تنص على أنه "تحرر عقود الإيجار المبرمة ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون ... وتبرم لمدة يحددها الأطراف بكل حرية"<sup>2</sup>.

تتأكد أهمية المدة في عقد الإيجار التجاري بالنظر إلى ترتيب بطلان العقد في حالة عدم تحديدها، كما رفع المشرع الجزائري القيود الإجرائية عن مسألة ترتيب الآثار التي تنتج عن انتهاءها إذ يكون للمؤجر استرجاع المحل التجاري دون الحاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلاء إلى المستأجر<sup>3</sup>.

### ثانياً: المبررات الخاصة لممارسة المؤجر لحق الاسترجاع

يحق للمؤجر استرجاع المحل التجاري إذا رغب بإجراء تحسينات على العين المؤجرة (أ)، أو أراد استغلاله بشكل شخصي للسكن (ب).

#### أ) رغبة المؤجر في القيام بأشغال في العين المؤجرة:

خول المشرع الجزائري للمؤجر حق استرجاع الأمكنة الخاصة به بعد استئجارها، وذلك من أجل البناء في حالة هدم العقار لإعادة بناءه من جديد، وقد اختلف الفقه في تعريف البناء

<sup>1</sup> - ناجية بن عودة، "المدة في عقد الإيجار وفق آخر التعديلات في التشريع الجزائري"، مجلة الحوار المتوسطي، المجلد 9، العدد الأول، مخبر البحوث والدراسات الاستشرافية في حضارة المغرب الإسلامي، جامعة الجبلاي ليايس، سيدي بلعباس، الجزائر، 2018، ص 372.

<sup>2</sup> - المادة 187 مكرر/1 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>3</sup> - مريم واجر و ليندة جوزي، مرجع سابق، ص 52.

## الفصل الأول: النظام القانوني لحق استرجاع المحل التجاري

فهناك من يرى بضرورة تواجد العين المؤجرة في حالة رثة وقديمة أو في حالة خطيرة كأن تكون على وشك السقوط، غير أن المشرع الجزائري لم يشترط وجود البناء في حالة خطورة أو قدم حتى يتمكن المؤجر من القيام بإجراء تحسينات على العين المؤجرة، يكفي أن تتجه رغبته إلى تطوير العين المؤجرة والتوسيع منها وإخضاعها لتصميم جديد<sup>1</sup>.

يشترط أن لا يكون القرار بالقيام بأشغال في العين المؤجرة نتيجة لتقصير صادر عن المؤجر في القيام بالترميمات اللازمة أو صيانته، ويتقرر للمستأجر حق الأولوية في إبرام عقد الإيجار التجاري بعد انقضاء الأشغال، وإعادة عرض المحل التجاري للإيجار، على أن يتم التعبير عن رغبته في ممارسة هذا الحق اتجاه المؤجر<sup>2</sup>.

وبالرجوع إلى المادة 181 من القانون التجاري، نجد أنها تنص على أنه "يجوز كذلك للمالك أن يؤخر تجديد الإيجار لمدة أقصاها ثلاث سنوات، إذا كانت نيته تتجه إلى الارتفاع بالعمارة وأن هذا الارتفاع يتطلب طرد المستأجر مؤقتا. فيحق لهذا الأخير في هذه الحالة، الحصول على تعويض يساوي الضرر اللاحق به دون أن يزيد هذا التعويض عن بدل إيجار ثلاث سنوات"<sup>3</sup>.

يتضح من خلال نص هذه المادة، أن المشرع أقر للمؤجر حق تأخير تجديد عقد الإيجار التجاري للمحل التجاري، في حالة رغبته في بناء طابق آخر أو عدة طوابق في العمارة، على أن لا تتجاوز المدة عن 3 سنوات، وتعتبر هذه الأخيرة معيار زمني لتقدير التعويض الاستحقاقى كحد أقصى، مع إقرار حق المستأجر في الحصول على تعويض استحقاقى يتناسب مع الضرر الذي لحق به دون أن تتجاوز قيمة التعويض ما يساوي بدل

<sup>1</sup> - سامية حساين، حق الإيجار في القانون التجاري الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص: القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص ص 242 - 243.

<sup>2</sup> - Yves CHAPUT, Le bal commercial, 1<sup>er</sup> édition, Presses universitaires de France, Paris, 1988, pp. 70-71.

<sup>3</sup> - المادة 181 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

## الفصل الأول: النظام القانوني لحق استرجاع المحل التجاري

الإيجار لمدة 3 سنوات، غير أننا نرى بضرورة تعديل المادة، حيث أن عبارة "طرد المستأجر" لا تتناسب مع مبرر رفض التجديد، إذ أن الطرد يعد من قبيل الجزاء على فعل قام به المستأجر يضر بصالح المؤجر، وفي هذه الحالة لم تصدر عنه مثل هذه الممارسة، لذا كان يتعين على المشرع الجزائري استخدام مصطلح آخر مثل إخراج المستأجر بدلاً من عبارة طرد المستأجر.

### ب) استرجاع المحل التجاري من أجل السكن:

نصت المادة 182 من القانون التجاري الجزائري، على أنه "يجوز للمؤجر رفض تجديد الإيجار على الجزء الخاص بالمحلات التجارية ليسكن فيها بنفسه أو ليسكن فيها زوجه أو أصوله أو فروعهم أو أصولهم أو فروعهم، بشرط ألا يكون المستفيد من هذا الاسترجاع حائزاً لسكن يفييه حاجته العادية وحاجات أفراد أسرته الذين يعيشون أو يقطنون معه"<sup>1</sup>.

يفهم من هذه المادة أنه يجوز للمؤجر استرداد المحل التجاري ورفض تجديده دون دفع التعويض الاستحقاقى، في حال ما إذا رغب في استخدام العين المؤجرة للسكن سواءً بصفة شخصية أو من طرف أهله أو أهل زوجته، وبالتالي لا يجب أن يكون للمؤجر عقار آخر قابل للسكن وإلا كان الاسترجاع مرتباً لحق المستأجر في التعويض الاستحقاقى<sup>2</sup>.

بالرجوع إلى الفقرتين الثانية والثالثة من المادة 182 من القانون التجاري الجزائري، نجد أن المشرع الجزائري قد أورد عدة استثناءات على حق الاسترجاع للسكن، ويتعلق الأمر بالمحلات الآتي بيانها<sup>3</sup>:

<sup>1</sup> - المادة 181 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا، القضاء التجاري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 77.

<sup>3</sup> - المادة 182/2-3 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

- الفنادق.
- المحلات المفروشة.
- المستشفيات.
- المدارس.
- تواجد المحل التجاري في ملكية مشاعة.

يشترط أن لا يؤدي استرجاع المحل التجاري إلى إحداث ضرر خطير بالنشاط التجاري للمستأجر في المحل التجاري أو محلات مرتبطة به، وبمجرد استرداده على المؤجر شغله بالسكن في فترة لا تقل عن 6 أشهر ولا تتجاوز عن 6 سنوات، تحت طائلة دفع تعويض إخلاء تساوي نسبته أهمية المحلات المسترجعة<sup>1</sup>.

نظراً لأزمة السكن يسمح للمؤجر باسترجاع المحل التجاري من المستأجر كلياً أو جزئياً، حيث يتحقق هذا الأخير إذا كان المحل التجاري الذي يرد عليه عقد الإيجار يتضمن عقارات متعددة يصلح بعضها للسكن والبعض الآخر لا يصلح<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup>- رضوان سي حمدة، حق المؤجر في استرجاع المحل التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2011، ص 22.

<sup>2</sup> - Yves CHAPUT, Op. Cit., pp. 72 – 73.

### المبحث الثاني

#### مباشرة المؤجر لحق استرجاع المحل التجاري

تم تمكين المؤجر بموجب القانون التجاري الجزائري من استرجاع المحل التجاري الخاص به، بتحقيق بعض الشروط لاسيما انتهاء عقد الإيجار التجاري، الذي يسبقه إجراء مهم يسعى من خلال إعماله إلى إعلام المستأجر بضرورة مغادرة العين المؤجرة ورد المحل التجاري، الذي يلعب دوراً كبيراً في عملية الإخطار من جهة وتحديد مدى أحقية المستأجر في الحصول على التعويض نتيجة رفض التجديد الصادر عن المؤجر (المطلب الأول)، الذي نظم المشرع الأحكام الخاصة به، حيث حدد الشروط الواجب توفرها في الإجراء من أجل ثبوت صحته، والآثار القانونية المترتبة عنه (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### التنبية بالإخلاء إجراء جوازي لممارسة الحق في الاسترجاع

يعتبر إجراء التنبية بالإخلاء من أهم الإجراءات القانونية التي تساعد المؤجر على استرجاع المحل التجاري، الذي اهتم المشرع الجزائري بتنظيمه بشكل محكم (الفرع الأول)، الذي يتخذ طابعاً جوازياً يمكن للأطراف المتعاقدة اللجوء إليه، كما يمكن لهم التخلي عنه بناء على إرادتهم الحرة الخالية من العيوب، بعد أن جعله المشرع الجزائري إجراءً وجوبي في ظل القانون القديم، ليتم التخلي عن الطابع الوجوبي لاحقاً لاعتبارات مختلفة (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### تعريف إجراء التنبيه بالإخلاء

يحق للمستأجر تجديد عقد الإيجار التجاري وعدم تسليم المحل التجاري للمؤجر، على أن يعلن الرغبة عن ذلك قبل انتهاء مدة العقد أو ضمناً<sup>1</sup> إذا لم يرد عن المؤجر رفض للتجديد، على أن التجديد في هذه الحالة يعد عقداً جديداً بذات الشروط ولمدة لا تتجاوز مدة العقد الأول.<sup>2</sup>

ألزم المشرع الجزائري على المؤجر الراغب في إنهاء العقد وعدم تجديده، توجيه تنبيه للمستأجر بضرورة إخلاء العين المؤجرة أو المحل التجاري، والذي يعرف بكونه "تصرف قانوني يضع بموجبه أحد الأطراف حدا للعلاقة العقدية أو التعاقدية، ولا يشترط فيه قبول الطرف الموجه إليه ولا تصديق من طرف الموجه لالتزام بما يتعهد به"<sup>3</sup>.

يعرف التنبيه بالإخلاء أيضاً، بأنه "التنبيه الذي يرسله المؤجر قبل مدة معينة من انتهاء مدة الإيجار وذلك تعبيراً منه لعدم رغبته في تجديد العقد، وذلك حتى يتمكن المستأجر من تدبر أحواله وتمكنه بالبحث عن مكان آخر"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - نصت الفقرة الثانية من المادة 173 من القانون التجاري، على أنه "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". الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - عبد القادر البقيرات، مبادئ القانون التجاري: الأعمال التجارية - نظرية التاجر - المحل التجاري، édition Itinéraires scientifiques، 2022، ص ص 52 - 53.

<sup>3</sup> - عبد الكريم بوحامدي، "التنبيه بالإخلاء والتعويض الاستحقاقي في ظل تعديلات القانون التجاري"، مجلة القانون والتنمية المحلية، المجلد 5، العدد الأول، مخبر القانون والتنمية المحلية، جامعة أحمد دراية، أدرار، الجزائر، 2023، ص 94.

<sup>4</sup> - محمد حزيط، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 41.

## الفصل الأول: النظام القانوني لحق استرجاع المحل التجاري

بالرجوع إلى القانون التجاري، نجد أن المشرع الجزائري قد نص على التنبية بالإخلاء في مواد عديدة، غير أنه أكد على الأثر الموقف للتنبية بالإخلاء على عقد الإيجار التجاري للمحل التجاري، بموجب نص الفقرة الأولى من المادة 173 منه، التي جاء فيها "لا ينتهي إيجار المحلات الخاصة بهذه الأحكام إلا بأثر تنبيه بالإخلاء حسبما جرت عليه العادات المحلية..."<sup>1</sup>.

يتضح مما سبق، أن الطرف الذي يجب عليه توجيه التنبية بالإخلاء هو المؤجر، الذي يتعين أن يكون ذو أهلية قانونية كما يمكن أن يتم التوجيه من طرفه شخصياً أو عن طريق شخص آخر بموجب وكالة صريحة، وفي حالة تعدد المؤجرين كما هو الحال في الملكية على الشيوع، فإنه يكفي أن يقوم أحدهم بتنبيه المستأجر، والأمر ذاته بالنسبة للملكية المقسمة بين مالك الرقبة وصاحب الانتفاع<sup>2</sup>.

يتم توجيه التنبية بالإخلاء للمستأجر الشرعي فقط، بينما شاغلي المحلات التجاري دون سند شرعي وقانوني فإنه لا يوجب توجيه التنبية من أجل مغادرتها، أما عن حالة تعدد المستأجرين فإنه يتوجب توجيه التنبية لجميع المستأجرين أو ورثتهم في حال توفى أحدهم<sup>3</sup>، ومع ذلك يشترط فيهم الأهلية القانونية اللازمة لتحمل تبعه التنبية بالإخلاء، ومن ثمة ما يترتب عنه من إنهاء للعلاقة التعاقدية<sup>4</sup>.

يهدف التنبية بالإخلاء إلى منع المؤجر من التعسف في استعمال حقه في رفض التجديد بغية استرجاع المحل التجاري حتى لو كان على حساب مصلحة المستأجر، كما أن تلقي هذا

<sup>1</sup> - المادة 1/173 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - رضوان سي حمدة، مرجع سابق، ص ص 72 - 74.

<sup>3</sup> - رضوان سي حمدة، المرجع نفسه، ص 75.

<sup>4</sup> - كمال جعود، "التنبية بالإخلاء في إيجار الأماكن ذات الاستعمال السكني في القانون المدني الجزائري ومآله"، مجلة حوليات، المجلد 6، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بن أحمد، وهران، الجزائر، 2014، ص 131.

## الفصل الأول: النظام القانوني لحق استرجاع المحل التجاري

الأخير للتنبيه بالإخلاء يعد من قبيل تطبيق مبدأ حسن النية في تنفيذ عقد الإيجار التجاري للمحل التجاري<sup>1</sup>.

يتم تبليغ التنبيه بالإخلاء بالطريقة المتفق عليها بين الأطراف المتعاقدة طالما أنه يخضع للاتفاق، وفي حال عدم تحديد طريقة معينة يتم تطبيق الفقرة 5 المادة 173 من القانون التجاري، أي عن طريق محضر قضائي وإلا كان باطلا، خاصة وأنه يتضمن مجموعة من البيانات وجوباً لتعلقها بالنظام العام، ويقع البطلان حتى لم يتم إثارته من طرف الخصوم، والتي من بينه السبب الدافع إلى طلب المؤجر لاسترجاع المحل التجاري<sup>2</sup>.

وبالرجوع إلى المادة 187 مكرر من القانون التجاري، فإنه يتعين على المستأجر مغادرة الأمكنة المستأجرة بمجرد انتهاء الأجل المحدد في العقد دون الحاجة إلى استلامه للتنبيه بالإخلاء، إلا إذا اتفق الأطراف على خلاف ذلك، وبالتالي فإن أعمال نص المادة 172 من القانون التجاري يتوقف على اتجاه إرادة المتعاقدين على الأخذ بإجراء التنبيه بالإخلاء، وهو ما يميز التعديل الجديد للقانون التجاري الذي انتقل فيه التنبيه بالإخلاء من الأساس القانوني إلى الأساس الاتفاقي<sup>3</sup>.

يترتب عن الطابع الاتفاقي للتنبيه بالإخلاء تحمل المستأجر لعبء إثبات عدم تلقيه التنبيه، الأمر الذي يستتبع بالضرورة حصوله على التعويض الاستحقاقي، حيث أن غياب التنبيه بالإخلاء يعتبر قرينة على غياب سبب جدي لرفض تجديد عقد الإيجار التجاري للمحل

<sup>1</sup>- Carole AUBERT, Congé motivé par une volonté de changer l'affectation de locaux commerciaux – conditions de validité (art. 271 CO), Bail.ch, Centre bail et PPE, Faculté de droit, Université de Neuchâtel, Neuchâtel, 2013, p. 2. (pp. 1 – 4).

<sup>2</sup> - محمد حزيط، مرجع سابق، ص 41.

<sup>3</sup> - نور الدين توات، "حق التجديد والتعويض الاستحقاقي بين الأساس القانوني والاتفاقي"، مجلة صوت القانون، المجلد 8، العدد 3، مخبر نظام الحالة المدنية، جامعة الجبالي بونعامة، خميس مليانة، الجزائر، 2022، ص 441. (ص ص 427 – 451).

التجاري، كما يعتبر تقديم التنبيه للمستأجر مكنة قانونية لهذا الأخير وللقاضي من أجل التأكد من صحته وجديّة السبب وراء توجيهه من طرف المؤجر<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني

#### جوازية اللجوء إلى إجراء التنبيه بالإخلاء

مر التنبيه بالإخلاء في القانون التجاري الجزائري بتطور من حيث وجوب الأخذ به أو جعل الإجراء أمراً جوازيّاً يمكن أن يخضع للاختيار، بين القانون القديم (أولاً)، والقانون الجديد (ثانياً).

#### أولاً: وجوب إجراء التنبيه بالإخلاء في ظل القانون القديم

بالرجوع إلى نص المادة 474 من القانون المدني قبل إلغائها، تنص على عدم ترتيب إنهاء العقد إلا عن طريق توجيه تنبيه بالإخلاء، وهو ما نصت عليه المادة 173 من القانون التجاري الجزائري قبل التعديل، وبالتالي لا يكفي اتجاه إرادة المؤجر إلى إنهاء العقد وإنما لابد من الإعلان عنها، وبالتالي لا يمكن الاحتجاج برفض التجديد غير المقترن بالتنبيه بالإخلاء في الخصومة القضائية من طرف المؤجر<sup>2</sup>.

يترتب عن ذلك، عدم إتمام الإجراءات اللازمة لإلزام المستأجر على مغادرة المحل التجاري، كما يعتبر سبباً وجيهاً لرفض الدعوى القضائية المرفوعة من طرف المؤجر في حال امتناع المستأجر عن تسليم المحل التجاري، وعذراً شرعياً لحصول هذا الأخير على التعويض الاستحقاق<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - Carole AUBERT, Op. Cit., p. 4..

<sup>2</sup> - محمد حزيط، مرجع سابق، ص 32.

<sup>3</sup> - جيلالي جنادي، الإجراءات التجارية في القانون التجاري الجزائري، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 73.

## الفصل الأول: النظام القانوني لحق استرجاع المحل التجاري

يستفيد المستأجر من إلزامية التنبيه بالإخلاء، من تجديد تلقائي لعقد الإيجار التجاري للمحل التجاري نتيجة عدم توجيه التنبيه بالإخلاء من طرف المؤجر، ليتجدد ضمناً ويتم احتساب المواعيد في حدود 6 أشهر قبل مغادرة المحل التجاري، حيث تظهر أهمية هذا الإجراء في معرفة الأسباب الدافعة إلى إنهاء العقد وعدم تجديده، ومن ثمة يعتبر التنبيه بالإخلاء من النظام العام يمكن أن تثيره المحكمة من تلقاء نفسها<sup>1</sup>.

### ثانياً: إضفاء عنصر الاختيار على أعمال إجراء التنبيه بالإخلاء في ظل التعديل الجديد

تدخل المشرع الجزائري بموجب التعديل الوارد على القانون التجاري، لإعادة التوازن بين المتعاقدين وتغليب مصلحة المؤجر على المستأجر مستهدفاً بذلك حماية حق الملكية المكرس دستورياً، حيث أكد على حرية التعاقد بموجب الفقرة الثانية من المادة 187 مكرر والأخذ بمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، حيث جاء فيها **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**<sup>2</sup>.

يتضح من خلال هذا النص الطابع الجوازي لإجراء التنبيه بالإخلاء الموجه للمستأجر، حيث يتعين على هذا الأخير رد المحل التجاري للمؤجر بمجرد انقضاء مدة العقد، وبالتالي نلاحظ بشكل جلي الانتقال من التجديد التلقائي لعقد الإيجار التجاري للمحل التجاري، إلى فرض القيود على التجديد وتوقفه على إرادة المؤجر وموافقته الصريحة، وبالتالي التلقائية التي كانت في صالح المستأجر لم يعد معمول بها في ظل القانون الجديد، الأمر الذي يستتبع استرجاع المحل التجاري من طرف المؤجر عند انقضاء العقد.

<sup>1</sup> - جيلالي جنادي ، مرجع سابق، ص 74.

<sup>2</sup> - المادة 187 مكرر/2 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

## الفصل الأول: النظام القانوني لحق استرجاع المحل التجاري

بالرجوع إلى نفس المادة، قرر المشرع الجزائري أن يفتح المجال أمام المتعاقدين للأخذ بالتنبيه بالإخلاء، وهو ما يتضح من خلال عبارة "ما لم يشترط الأطراف خلاف ذلك" الواردة في المادة 187 مكرر في فقرتها الثانية، ويبرر هذا الحكم اتجاه إرادة المشرع إلى تحقيق التوازن والعدالة التعاقدية بين طرفي عقد الإيجار التجاري للمحل التجاري، إذ يعمل هذا النص على حماية حق المؤجر في استرجاع المحل التجاري، وضمان استمرارية النشاط التجاري ومراعاة المصالح الخاصة بالمستأجر<sup>1</sup>.

يترتب عن ما سبق، أن إجراء التنبيه بالإخلاء لم يتم إلغائه تماماً وإنما يتوقف الأخذ به على إرادة الأطراف المتعاقدة، وبالتالي لا يمكن للقاضي إثارة هذا الإجراء من تلقاء نفسه، وإنما بتمسك الخصوم به في كل ما يتعلق بتطبيقه ومدته، وبالرجوع إلى العادات المحلية المنصوص عليها في القانون التجاري، فإن المدة اللازمة لتوجيه التنبيه لا يجب أن يقل عن ستة أشهر، وبالنظر إلى الممارسة العملية فإن الأعراف التجارية تختلف من منطقة إلى أخرى، لذا لا يمكن الحديث عن مسألة التوحيد في تحديد المدة، وهو ما يبرر تدخل المشرع الجزائري الذي جعل الحد الأدنى بـ 6 أشهر، وبالتالي يمكن أن يتم توجيه تنبيه بالإخلاء لمدة أطول من ذلك حتى يتسنى للمستأجر اتخاذ التدابير اللازمة لتأمين محل تجاري آخر من أجل ممارسة نشاطه التجاري والحفاظ على استمراريته<sup>2</sup>.

يقع عبء إثبات الإخلال بإجراء التنبيه بالإخلاء على الطرف المتضرر في حال الاتفاق على ضرورة الأخذ به، ويتم تطبيق الأحكام الواردة عليه بحسب الاتفاق المبرم بين المؤجر والمستأجر، ومراعاة المصلحة المشتركة للمتعاقدین من طرف القاضي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الكريم بوحامدي، مرجع سابق، ص ص 93 - 94.

<sup>2</sup> - محمد حزيط، مرجع سابق، ص 42.

<sup>3</sup> - سامية حساين، مرجع سابق، ص 322.

## المطلب الثاني

### الأحكام الخاصة بإعمال التنبيه بالإخلاء

يعتبر إجراء التنبيه بالإخلاء من الإجراءات الجوازية في ظل القانون الجديد، وبالتالي يتعين على الأطراف في حال اتفاقهما على الأخذ به، مراعاة بعض الشروط التي تثبت صحتها (الفرع الأول)، ومن ثمة ترتيب آثار قانونية مهمة اتجاه الأطراف المتعاقدة (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### شروط صحة التنبيه بالإخلاء

يشترط لصحة مباشرة إجراء التنبيه بالإخلاء، أن يخضع لشروط الكتابة (أولاً)، إضافة إلى تعلقه بمحل تجاري ورد عليه عقد إيجار تجاري (ثانياً)، مع ضرورة ورود السبب الدافع إلى توجيهه من طرف المؤجر إلى المستأجر (ثالثاً).

#### أولاً: شرط الكتابة في توجيه التنبيه بالإخلاء

يشترط أن يرد التنبيه بالإخلاء في وثيقة مكتوبة، يتم تحريرها من طرف محضر قضائي، متضمنة البيانات الآتية<sup>1</sup>:

- تحديد هوية الأطراف المتعاقدة، من خلال ذكر الاسم واللقب والعنوان والصفة مستأجراً كان أو مؤجراً.
- ذكر هوية المحضر القضائي القائم بتحرير التنبيه بالإخلاء والتبليغ به.

<sup>1</sup> - عبد الكريم الطيبي و عبد الكريم بوحامدي، التراضي في عقد إيجار المحل التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2020، ص ص 41 - 42.

- تحديد الأسباب التي أدت إلى التنبيه بالإخلاء، الذي يبرر رفض تجديد الإيجار التجاري للمحل التجاري.
- تاريخ تحرير التنبيه بالإخلاء، الذي يساعد في التأكد من مدى احترام المؤجر للمدة القانونية المقررة لهذا النوع من الإجراءات.
- التوقيع على التنبيه بالإخلاء، من طرف المحضر القضائي والمؤجر.

### ثانياً: اشتراط تعلق التنبيه بالإخلاء بالمحل تجاري

بالرجوع إلى الفقرة الأولى من نص المادة 173 من القانون التجاري<sup>1</sup>، فإن إجراء التنبيه بالإخلاء يفترض وجوباً وجود محل تجاري خاضع لعقد إيجار تجاري، كإطار قانوني مسبق حيث لا يمكن للمؤجر ممارسة حق استرجاع المحل التجاري بدون وجوده أو وجود العقد الذي يخرج المحل التجاري من سلطته أو يده بشكل مؤقت.

### ثالثاً: شرط تعليل التنبيه بالإخلاء

جعل المشرع الجزائري ذكر السبب الدافع إلى توجيه التنبيه بالإخلاء من الشروط الأساسية لصحته، حتى يتم التأكد من جديته، ويظهر ذلك جلياً من خلال الفقرة الأخيرة من المادة 173 من القانون التجاري، التي جاء فيها "ويجب أن يتم التنبيه بالإخلاء، بعقد غير قضائي وأن تبين فيه الأسباب التي أدت إلى توجيهه ... وإلا كان باطلاً"<sup>2</sup>.

يعتبر تعليل التنبيه بالإخلاء من الضمانات القانونية الممنوحة للمستأجر من أجل حماية مصالحه وضمان استمرار نشاطه التجاري، ومنعاً لكل تعسف قد يصدر عن المؤجر بمناسبة امتلاكه للمحل التجاري، لذا رتب عن تخلف هذه الشروط بطلان التنبيه بالإخلاء، كما قد يرتب

<sup>1</sup> - المادة 1/173 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 5/173 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

على عاتق المؤجر دفع التعويض الاستحقاقي للمستأجر إذا ثبتت إحدى الحالات التي تستوجبها، كعدم تنفيذ إحدى الالتزامات من طرف المؤجر، أو أن يكون السبب الدافع إلى توجيه التنبيه بالإخلاء ذو أثر معفي من دفع التعويض إذا تعلق الأمر بعدم تنفيذ المستأجر لالتزاماته التعاقدية<sup>1</sup>، كما أجاز المشرع الجزائري للمؤجر إثارة الأسباب الدافعة إلى عدم تجديد الإيجار التجاري للمحل التجاري في أي مرحلة من مراحل الدعوى القضائية<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني

#### الآثار المترتبة عن إجراء التنبيه بالإخلاء

أصبح عقد الإيجار التجاري للمحل التجاري خاضع لاتفاق الأطراف المتعاقدة، على أساس الإرادة الحرة والمتبادلة في كل مراحل سير العقد ابتداءً من الإبرام إلى التنفيذ، مع ورود بعض الأحكام التشريعية الملزمة التي جاءت لتكمل هذه الإرادة وتكشف عنها، ومن ثمة فإن الأحكام المتعلقة بإجراء التنبيه بالإخلاء لا يمكن إثارتها أمام القاضي إلا إذا اتجهت إرادة الأطراف إلى الأخذ به، ومن ثمة ترتيب آثاره القانونية عليهم<sup>3</sup>.

تنص الفقرة الثانية من المادة 173 من القانون التجاري، على أنه "وفي حالة عدم التنبيه بالإخلاء يتواصل الإيجار المنعقد..."<sup>4</sup>، بمفهوم المخالفة فإن إنهاء العلاقة التعاقدية يعتبر من أهم الآثار المترتبة عن التنبيه بالإخلاء الموجه إلى المستأجر<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الكريم بوحامدي، مرجع سابق، ص 96.

<sup>2</sup> - مريم واجر و ليندة جوزي، مرجع سابق، ص 25.

<sup>3</sup> - مريم واجر و ليندة جوزي، المرجع نفسه، ص 57.

<sup>4</sup> - المادة 2/173 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>5</sup> - محند أمقران دالي، مرجع سابق، ص 188.

## الفصل الأول: النظام القانوني لحق استرجاع المحل التجاري

يترتب عن توجيه التنبيه بالإخلاء المعلن، حرمان المستأجر من التعويض الاستحقاقى في حال ثبت جدية السبب المقدم من طرف المؤجر<sup>1</sup>، وفي حالة وجود عدة أسباب لا بد من أن لا تكون متناقضة فيما بينها، وهو ما قرره المحكمة العليا في قرارها الصادر سنة 1992، حيث قضت ببطان التنبيه بالإخلاء الذي أسس على سببين متناقضين، يتمثل الأول في غلق المحل التجاري وعدم ممارسته للنشاط التجاري، أما السبب الثاني تعلق بعرض التعويض الاستحقاقى للمستأجر<sup>2</sup>.

يتقرر بطلان التنبيه بالإخلاء عند تجاوز المدة المقررة التي يجب أن لا تقل عن 6 أشهر، ومن ثمة إقرار حق البقاء للمستأجر في المحل التجاري واستمرار استغلاله، غير أن ذلك لا يعني بالضرورة تجديد العقد وإنما التقييد بالمدة المحددة للعقد، ومن ثمة قيام المستأجر برد المحل التجاري عند انقضائها، والحصول على التعويض الاستحقاقى الناتج عن رفض التجديد<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - مريم واجر و ليندة جوزي، مرجع سابق، ص 26.

<sup>2</sup> - المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، القرار رقم 80792، المؤرخ في 10 ماي 1992، المجلة القضائية، سنة 1996.

<sup>3</sup> - عبد الكريم بوحمادي، مرجع سابق، ص ص 106 - 107.

## الفصل الثاني

### الآثار المترتبة عن ممارسة الحق في استرجاع المحل التجاري

اهتم المشرع الجزائري بالآثار المترتبة عن استرجاع المؤجر للمحل التجاري، متى ترتب عنه ضرراً كبيراً للمستأجر، لذا كان لابد من إقرار سبيل لجبر هذا الضرر وإعادة التوازن في العلاقة العقدية التي تجمع بين المؤجر والمستأجر، ولا يكون ذلك إلا باعتماد آليات قانونية تساعد على تحقيق التوازن العقدي وتمكين الأطراف المتعاقدة من استيفاء حقوقهم وحماية مصالحهم الخاصة دون الاعتداء على مصالح الطرف الآخر.

تتخذ هذه الحماية القانونية شكل التعويض الاستحقاقى الذي يمنح للمستأجر نتيجة تعرضه للخسائر التي تلحق به بسبب رفض المؤجر تجديد عقد الإيجار التجاري الوارد على المحل التجاري واسترجاعه له، ونظراً لأهميته البالغة أقر المشرع الجزائري مجموعة من الأحكام والإجراءات الخاصة به، وشروط استحقاقه وكيفية تقديره الذي يتولاه أشخاص من ذوي الخبرة والكفاءة يتم الاستعانة بهم بناءً على رغبة القاضي الذي يسعى إلى تحديد القيمة التجارية الحقيقية للمحل التجاري محل الاسترجاع (المبحث الأول).

كرس المشرع الجزائري في المقابل للمؤجر اللجوء إلى القضاء من أجل حماية حق استرجاع المحل التجاري في حال امتناع المستأجر من مغادرته ورده، أو في حالة التنازع حول قيمة التعويض الاستحقاقى (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### التعويض الاستحقاقى

يعتبر التعويض الاستحقاقى المقابل المادي المقرر لمحو آثار الاعتداء على الحق واستدراك الخسائر المترتبة عنه، وهو ما يتحقق بالنسبة للمستأجر الذي يلحق به الضرر بسبب رفض المؤجر تجديد عقد الإيجار التجاري للمحل التجاري، حيث يقوم على مجموعة من المفاهيم (المطلب الأول).

أقر المشرع الجزائري في المقابل العديد من المعايير التي يمكن على أساسها يتم تقدير التعويض الاستحقاقى، على نحو يساعد على إعطاء القيمة المالية الحقيقية التي تساوي حجم الضرر الحاصل، على أن يتم تقديره من طرف شخص مختص كالخبير وبناءً على قرار من القاضي تحقيقاً للحياد والعدالة العقدية (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### مفهوم التعويض الاستحقاقى

تتقرر للمستأجر حماية قانونية في حال وقوعه في أضرار وخسائر نتيجة عدم تجديد عقد الإيجار التجاري للمحل التجاري في شكل تعويض استحقاقى يتمتع بالطابع المادي (الفرع الأول)، ويتميز عن التعويض المقرر في الأحكام العامة بالعديد من الخصائص (الفرع الثاني)، كما أنه يقوم على مجموعة من الشروط الواجب توفرها من أجل استحقاقه من طرف المستأجر المتضرر من قرار رفض التجديد (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### تعريف التعويض الاستحقاقى

يتمتع المستأجر بحق التمسك بتجديد الإيجار التجاري طالما رأى في ذلك تحقيق لمصلحته الشخصية وعدم وجود ما يحول دون تجديد العقد، لذا يترتب على عاتقه التزام قانوني يتمثل في ضرورة تقديم طلب إلى المؤجر يعلن فيه عن نيته برغبته في التجديد، في مدة لا يجب أن تقل عن 6 أشهر من تاريخ انتهاء العقد، ليتحدد مصيره بالقبول على استمرار العقد أو رفض التجديد من طرف المؤجر وفقاً لأسباب جدية ومشروعة وإلا كان عليه دفع التعويض الاستحقاقى للمستأجر<sup>1</sup>.

يقصد بالتعويض الاستحقاقى "مبلغ يدفعه المؤجر للمستأجر نتيجة استعمال المؤجر لحقه في رفض التجديد واسترجاع الأمكنة"، وبالتالي فهو القيمة التي تقابل الضرر الناتج عن رفض التجديد<sup>2</sup>.

نص المشرع الجزائري على التعويض الاستحقاقى بموجب المادة 176 من القانون التجاري، التي جاء فيها "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 مساوياً للضرر المسبب نتيجة عدم التجديد"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - نادية فضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، الجزء الأول والثاني، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 192.

<sup>2</sup> - ريمة منال دحماني، الإيجار التجاري في التشريع الجزائري وتطبيقاته القضائية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون خاص معقم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018، ص 73.

<sup>3</sup> - المادة 1/176 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

## الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن ممارسة الحق في استرجاع المحل التجاري

يتضح من خلال نص هذه المادة أن المشرع الجزائري لم يقدم تعريفاً للتعويض الاستحقاقى، غير أنه أكد على كونه آلية قانونية لجبر الضرر الناتج عن رفض التجديد لعقد الإيجار التجاري للمحل التجاري، الذي لحق بالمستأجر وسبب له خسارة معتبرة<sup>1</sup>، وقد أكدت المحكمة العليا سنة 1996 على ضرورة تحقق الضرر للحصول على التعويض الاستحقاقى من طرف المستأجر، حيث جاء في حيثيات القرار أن "حصول المستأجر على محل تجاري من سلطات البلدية بدل المحل التجاري الذي كان يشغله بحجة الهدم، فإن هذا التاجر لا حق له في التعويض الاستحقاقى في هذه الحالة لانعدام وجود الضرر"<sup>2</sup>.

وبالرجوع إلى نص المادة 187 مكرر التي تجعل من اللجوء إلى التنبية بالإخلاء إجراء جوازي يتوقف على إرادة الأطراف المتعاقدة، فإن التعويض الاستحقاقى يتخذ نفس مصير التنبية بالإخلاء حيث يتحقق بوجوده وينتفى بانتفاءه<sup>3</sup>.

أخذ التعويض الاستحقاقى بموجب تعديل القانون التجاري سنة 2005 مصير التنبية بالإخلاء، وبالتالي أصبح جوازياً بعد أن كان وجوبياً وبالتالي يتم إقراره بناءً على الاتفاق المبرم بين المؤجر والمستأجر فيما إذا سيتم اللجوء إلى توجيه إجراء التنبية بالإخلاء<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - جيلالي جنادي، مرجع سابق، ص 91.

<sup>2</sup> - المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، القرار رقم 136083، المؤرخ في 26/03/1996، المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 1997.

<sup>3</sup> - عبد القادر حمر العين، "نظرات في أثر المادة 187 مكرر من القانون التجاري الجزائري على الإيجارات التجارية"، مجلة الدراسات الحقوقية، المجلد 7، العدد 3، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة، الجزائر، 2020، ص 647.

<sup>4</sup> - عبد النور نوي، "مدى تأثير الأساس الاتفاقي لحق التجديد على تكوين المحل التجاري وحمايته القانونية"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 5، العدد 2، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي مرسللي عبد الله، تيبازة، الجزائر، 2021، ص 443.

## الفرع الثاني

### خصائص التعويض الاستحقاقى

يترتب عن التعريف السابق للتعويض الاستحقاقى مجموعة من الخصائص، حيث يرتبط بفكرة جبر الضرر (أولاً)، ويتعلق بالنظام العام (ثانياً)، ويفرض على المؤجر بدفعه مهما كانت صفته مؤجراً أو مؤجراً من الباطن، بينما يقتصر استحقاقه على المستأجر الأصلي دون المستأجر من الباطن (ثالثاً).

### أولاً: ارتباط التعويض الاستحقاقى بفكرة جبر الضرر

يهدف التعويض الاستحقاقى إلى معالجة الضرر الذى لحق بالمستأجر نتيجة عدم تجديد عقد الإيجار التجارى للمحل التجارى من طرف المؤجر، ولا يسمح للدائنين المقيدى فيه استعمال حق الامتياز لاستيفاء ديونهم من قيمة التعويض الاستحقاقى، كما أن الدائنين العاديين لا يملكون أى حق فى هذا التعويض إلا بعد توقيعهم حجز عليه تحت يد المؤجر<sup>1</sup>.

### ثانياً: التعويض الاستحقاقى من النظام العام

يعتبر التعويض الاستحقاقى من النظام العام بالنسبة للإيجارات الخاضعة للقانون التجارى قبل تعديل سنة 2005، حيث أنه لا يمكن تجزئة الحماية القانونية المقررة لصالح المستأجر والمؤجر، وبالتالي فإنه لا يمكن لأطراف عقد الإيجار التجارى الاتفاق على وضع بند فى العقد يعفى المؤجر من دفعه للمستأجر، ويتأكد ارتباط التعويض الاستحقاقى بالنظام العام،

<sup>1</sup>- نقلاً عن: محمد حزيب، مرجع سابق، ص 143.

## الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن ممارسة الحق في استرجاع المحل التجاري

من خلال ترتيب البطلان المطلق على هذا الاتفاق، وإمكانية إثارته من طرف القاضي من تلقاء نفسه في أية مرحلة من مراحل الدعوى<sup>1</sup>.

### ثالثاً: التطبيق النسبي للتعويض الاستحقاقى على أطراف عقد الإيجار التجاري

تثار مسألة دفع التعويض الاستحقاقى عند تعدد المؤجرين، وبالتالي فإنه يتعين على المؤجر الرافض للتجديد تحمل تبعة رفضه دون بقية المؤجرين الآخرين<sup>2</sup>، وقد تم الفصل أيضاً في حالة قيام المؤجر بالتصرف بالبيع في المحل التجاري بعد رفضه للتجديد، حيث يتحمل دفع قيمة التعويض الاستحقاقى المؤجر الأصلي كقاعدة عامة، غير أنه يمكن الاتفاق في عقد البيع أن ينتقل المحل التجاري بكل ديونه إلى المالك الجديد ومن ثمة المؤجر الجديد، وهو ما يلزمه على أن يتولى دفع التعويض الاستحقاقى للمستأجر أو لورثته في حالة الوفاة، في حين لا يستفيد من هذه الأحكام المستأجر من الباطن إذا تم الإيجار من الباطن دون موافقة المؤجر<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث

#### شروط استحقاق مستأجر المحل التجاري للتعويض الاستحقاقى

يشترط لاستحقاق المستأجر للتعويض أن يكتسب صفة مستأجر من عقد إيجار تجاري قائم (أولاً)، واكتساب صفة التاجر أو الحرفي أو الصناعي (ثانياً)، والنقيد بكافة الالتزامات الواردة في العقد من طرف المستأجر للمحل التجاري (ثالثاً).

<sup>1</sup> - عادل لموشي، التعويض الاستحقاقى في ظل القانون التجاري القديم والتعديلات الجديدة له، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2012، ص 20.

<sup>2</sup> - محمد حزيط، مرجع سابق، ص 143.

<sup>3</sup> - عادل لموشي، مرجع سابق، ص 18.

### أولاً: ضرورة وجود عقد إيجار تجاري للمحل التجاري

أكد المشرع الجزائري في القانون التجاري على ضرورة وجود عقد إيجار تجاري يرد على المحل التجاري، من أجل استحقاق التعويض من طرف المستأجر، إذ يؤكد هذا النوع من العقود انتفاع المستأجر بالمحل التجاري واستغلاله في ممارسته للأنشطة التجارية أو الحرفية أو الصناعية، ومن ثمة لا بد أن يكون عقداً صحيحاً مكتمل الأركان، ولا يشوب إرادة الأطراف عيب من عيوب الإرادة، كما لا بد أن يكون موضوع هذا العقد المحلات التجارية المنصوص عليها قانوناً<sup>1</sup>.

### ثانياً: أن يكون المستأجر تاجر أو حرفي أو صناعي

تنص الفقرة الأولى المادة 169 من القانون التجاري على أنه "تطبق الأحكام التالية على إيجار العمارات أو المحلات التي يستغلها فيها محل تجاري سواء كان هذا الأخير مملوكاً لتاجر أو لصناعي حرفي مقيد قانوناً في السجل التجاري، قائم أو غير قائم بأعمال تجارية..."<sup>2</sup>.

يتضح من خلال هذا النص، أنه لا بد أن يكون المستأجر مقيداً في السجل التجاري أو الحرفي أو الصناعي، الذي بموجبه يكتسب الصفة القانونية التي تجعله يستفيد من أحكام القانون التجاري الواردة بخصوص التعويض الاستحقاق<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - محمد حزيط، مرجع سابق، ص 140.

<sup>2</sup> - المادة 1/169 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>3</sup> - عبد الكريم بوحمادي، مرجع سابق، ص 99.

### ثالثاً: التقيد بتنفيذ عقد الإيجار التجاري للمحل التجاري

يستحق المستأجر التعويض الاستحقاقى إذا قام بالوفاء بجميع الالتزامات المترتبة عن عقد الإيجار التجاري للمحل التجاري، والتي من بينها احترام المدة المتفق عليها وعدم تجاوزها، التي حددها المشرع الجزائري قبل التعديل بـ 3 سنوات كحد أدنى و 9 سنوات كحد أقصى، بينما ترك الحرية للأطراف المتعاقدة في تحديد مدة الإيجار التجاري بموجب التعديل<sup>1</sup>.

يترتب عن ارتكاب المستأجر لأية مخالفة للالتزامات التعاقدية الحرمان من التعويض الاستحقاقى، كتغيير نوع النشاط التجاري المتفق عليه في العقد أو إبرام إيجار من الباطن دون الحصول على موافقة المؤجر، أو بعدم تسديد بدل الإيجار بحسب الاتفاق، أو بالتوقف عن استغلال المحل التجاري دون سبب جدي ومشروع<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني

#### تقدير التعويض الاستحقاقى

يتقرر التعويض الاستحقاقى للمستأجر بناءً على مجموعة من المعايير ذات الصلة بعقد الإيجار التجاري للمحل التجاري وما يحيط به من معطيات (الفرع الأول)، ويعتمد في ذلك على وسائل محددة وفعالة (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> - وليد بن علي، "اثر التعديلات في أحكام عقود الإيجار التجاري بالقانون 05 - 02 على اتفاقات الأطراف"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 9، العدد الأول، مخبر القانون الخاص المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2023، ص ص 640 - 641.

<sup>2</sup> - سميرة بومخيلة، الإيجار التجاري في ظل القانون القديم والتعديلات الجديدة له، دار الكتب العلمية للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 112.

## الفرع الأول

### معايير تقدير التعويض الاستحقاقى

يعتمد الخبير في تقديره لقيمة التعويض الاستحقاقى على العديد من المعايير، لاسيما معيار نوع النشاط الممارس من قبل المستأجر (أولاً)، ومدة الإيجار (ثانياً).

#### أولاً: معيار نوع النشاط

يشترط في تقدير التعويض الاستحقاقى لصالح المستأجر، أن يمارس هذا الأخير نشاط تجاري فعلي، ولا يمكن الاكتفاء بمجرد القيد في السجل التجاري أو الحرفي أو الصناعي، سواءً كان المحل التجاري مملوكاً لشخص طبيعي يخضع للقانون الخاص أو شخص معنوي عام يخضع للقانون العام<sup>1</sup>.

يتحقق النشاط الفعلي للمستأجر واتخاذ الطابع التجاري، باستغلال المحل تجارياً، وليس استغلالاً مدنياً كأن يتم استغلاله بغرض السكن أو ممارسة مهنة معينة كالمحاماة أو لممارسة أنشطة أخرى كالتعليم، وبالتالي لا بد أن يكون نوع النشاط ذو صلة بالتجارة والحرفة والصناعة<sup>2</sup>.

#### ثانياً: معيار مدة الإيجار التجاري للمحل التجاري

يعتبر الزمن من العناصر الجوهرية في عقد الإيجار التجاري للمحل التجاري، ومن ثمة فإن المدة الزمنية المنفق عليها بين المؤجر والمستأجر تعتبر من المعايير التي يمكن الاعتماد عليها لتقدير التعويض الاستحقاقى، وقد نصت المادة 468 من القانون المدني على أنه "لا

<sup>1</sup> - رضوان سي حمدة، مرجع سابق، ص 43.

<sup>2</sup> - زهير سيديا، الإيجار التجاري على ضوء آخر تعديل قانون 05 - 02، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بوقرة أحمد، بومرداس، 2016، ص 83.

## الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن ممارسة الحق في استرجاع المحل التجاري

يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك.

إذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك تخفض المدة إلى ثلاث سنوات<sup>1</sup>.

يتضح من خلال نص هذه المادة، أن ممارسة النشاط التجاري بشكل فعلي لا يكفي لوحده في مسألة تقدير التعويض الاستحقاقى وإنما لابد من أن يكون الاستغلال متواصل ومستمر في حدود المدة المتفق عليها، وبتطبيق هذا النص لا يجوز أن تتجاوز 3 سنوات، ويتم تخفيض أية مدة أطول إلى 3 سنوات وجوباً، في حين المادة 172 من القانون التجاري الجزائري نص على الحد الأدنى المتمثل في سنتين على الأقل، وعليه فإن أي توقف عن ممارسة النشاط التجاري خلال هذه الفترة لا يخل فقط بعملية التقدير وإنما يحرم المستأجر من التعويض الاستحقاقى<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني

#### كيفية تقدير التعويض الاستحقاقى

يتم تقدير التعويض الاستحقاقى من طرف خبير مختص (أولاً)، ويعتمد في ذلك على أسلوب المقارنة (ثانياً)، والأخذ بالقيمة التجارية للمحل التجاري (ثالثاً)، إضافة إلى اعتماد الربح المحقق من طرف المستأجر عند ممارسته للنشاط التجاري بالاستعانة بالمحل التجاري محل الاسترجاع من طرف المؤجر (رابعاً).

#### أولاً: الخبرة كآلية لتقدير التعويض الاستحقاقى

يعجز القاضي في الكثير من الأحيان من تقدير التعويض الاستحقاقى نظراً لصعوبة تقدير عناصر المحل التجاري إلا بوجود مختص يتمتع بالدراية الكافية والمعرفة التقنية والفنية

<sup>1</sup> - المادة 468 من الأمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدنى المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - محند أمقران دالي، مرجع سابق، ص 100.

## الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن ممارسة الحق في استرجاع المحل التجاري

اللازمة، لذا يتم الاستعانة بالخبير من أجل القيام بعملية التقدير<sup>1</sup>، ويعرف الخبير بكونه **شخص طبيعي أو معنوي، معتمد لدى المجلس القضائي يعين من طرف القاضي بغية منح رأي تقني لواقعة مادية أو معنوية**<sup>2</sup>.

يتمتع الخبير بالكفاءة والخبرة في مجال المعاملات التجارية والعقارية، وهو يقوم في سبيل إجراء خبرة دقيقة وصائبة بمناقشة الوثائق والمستندات التي تتم بين الخبير والخصوم كون أن عمليات تقييم وتقدير التعويض يستوجب إجراء تحقيق ميداني للمحل التجاري محل الاسترجاع، ومراجعة مصالح الضرائب والمحافظة العقارية، ومن ثمة قيام الخبير بإعداد تقرير دقيق مدعم بالحجج والوقائع التي تبرر النتائج المتوصل إليها<sup>3</sup>.

### ثانياً: اعتماد أسلوب المقارنة في تقدير التعويض الاستحقاقى

يعتبر التعويض الاستحقاقى المبلغ المالي الذي يتعين على المؤجر تقديمه للمستأجر كمقابل للضرر الناتج عن رفضه التجديد الإيجاري للمحل التجاري، الذي يهدف إلى ترميم الضرر الحاصل، ومن ثمة يكون على الخبير الاعتماد على الوسائل المقررة قانوناً، التي من بينها نجد أسلوب المقارنة الذي يخضع له المحل التجاري، حيث يتم الأخذ بمحلات تجارية أخرى معلومة القيمة، ويستند في ذلك إلى العقود المبرمة التي تتشابه في بنودها وطريقة تنفيذها مع عقد الإيجار التجاري محل التعويض الاستحقاقى، ويؤخذ بعين الاعتبار كل ما تعلق

<sup>1</sup> - علي شراونة، مرجع سابق، ص 81.

<sup>2</sup> - صبرينة حساني، الخبير القضائي في المواد المدنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 14.

<sup>3</sup> - عبد العزيز مقبولجي، عقد الإيجار التجاري بين الرفض والتجديد، أطروحة دكتوراه، تخصص: عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة2، 2015، ص 143.

## الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن ممارسة الحق في استرجاع المحل التجاري

بالمصاريف والنفقات المتعلقة بالنقل وإعادة التركيب والتحويل وغيرها من العناصر ذات الصلة بالمحل التجاري<sup>1</sup>.

يعاب على الأخذ بأسلوب المقارنة عدم الدقة في النتائج المتوصل إليها، خاصة أن كل عقد إيجاري للمحل التجاري يتمتع بخصوصية معينة تفرضها المعطيات المحيطة بالمحل التجاري من جهة وأطراف العقد من جهة أخرى، لذا يشترط للحصول على نتائج دقيقة في تقدير التعويض الاستحقاق، تشابه المحل التجاري محل المقارنة مع المحلات التجارية المتخذة كنموذج لإجراء المقارنة من حيث النشاط ومن حيث الزبائن والأسعار والتكاليف والمبيعات وكذلك نسبة الأرباح المحققة، كما أنه يصعب عملياً التوصل إلى هذا النوع من التشابه، لذا نرى بأن أسلوب المقارنة يعد من الأساليب الثانوية التي تساهم في التأكيد على نتائج التقدير ولا يبنى عليه التقدير ذاته.

### ثالثاً: الاستدلال على القيمة التجارية للمحل التجاري

تنص الفقرة الثانية من المادة 176 من القانون التجاري، التي جاء فيها "ويتضمن على وجه الخصوص التعويض المشار إليه في الفقرة الأولى من هذه المادة، القيمة التجارية للمحل التجاري التي تحدد وفقاً 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"<sup>2</sup>.

يتضح من خلال نص هذه المادة أن القيمة التجارية للمحل التجاري يتحدد بالنظر إلى العرف السائد وهو ما يستخلص من عبارة "عرف المهنة" التي تعبر عن مجموع الأنشطة التي

<sup>1</sup> - علي شروانة، الإيجار التجاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2012، ص 81.

<sup>2</sup> - المادة 2/176 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

## الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن ممارسة الحق في استرجاع المحل التجاري

قد يمارسها المستأجر من تجارة أو حرفة أو صناعة ، وعليه لتحديد القيمة التجارية للمحل التجاري لا بد من الأخذ بسعر السوق السائد وقت رفض المؤجر للتجديد<sup>1</sup>.

أضاف المشرع الجزائري إلى القيمة التجارية المعتبرة في عرف المهنة، عناصر أخرى يمكن الاعتماد عليها في تقدير التعويض الاستحقاقى، ويتعلق الأمر بتحديد تكاليف مختلف العمليات التي قد يكون المستأجر قد لجأ إلى القيام بها أثناء فترة تنفيذ العقد، والتي يمكن أن تحدث إضافة في المحل التجاري، ويتعلق الأمر بكل من<sup>2</sup>:

- تكاليف النقل.
- تكاليف التركيب.
- مصاريف وحقوق التحويل الواجب تسديدها للمحل التجاري.

### رابعاً: اعتماد الربح المحقق لتقدير التعويض الاستحقاقى

يعتبر الربح المحقق من طرف المستأجر خلال ممارسته للنشاط التجاري في المحل التجاري، من بين الطرق المساعدة في تقدير التعويض الاستحقاقى، التي يلجأ إليها الخبير حيث يستخلص هذا الربح من خلال الاطلاع على رقم أعمال المستأجر وتحديد مجموع مبيعات المحل التجاري والتكاليف المسجلة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- عبد الكريم بوحمادي، مرجع سابق، ص 98.

<sup>2</sup>- سناء شيخ، مرجع سابق، ص 172.

<sup>3</sup>- محند أمقران دالي، مرجع سابق، ص 116.

## المبحث الثاني

### دعوى استرجاع المحل التجاري

يتضمن المحل التجاري عناصر هامة في المجال الاقتصادي وبالتالي فإن استرجاعه يتطلب في البعض من الأحيان اللجوء إلى القضاء، وذلك برفع دعوى الاسترجاع التي تتطلب توفر مجموعة من الشروط ذات الصلة بأطراف الخصومة من جهة، متعلقة بالدعوى ذاتها من جهة أخرى (المطلب الأول).

يتوج الفصل في النزاع المتعلق بدعوى الاسترجاع بحكم قضائي، تسري آثاره على أطراف عقد الإيجار التجاري للمحل التجاري من مؤجر ومستأجر، تختلف باختلاف الطرف المخاطب في الحكم القضائي الصادر في النزاع (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### شروط رفع دعوى الاسترجاع

يعمل القضاء على حماية حق المؤجر في استرجاع محله التجاري، لذا فإن دعوى الاسترجاع تستوجب توفر شروط معينة، تنقسم إلى قسمين أساسيين، حيث نجد في القسم شروط عامة تتعلق بأطراف الخصومة القضائية لا تصح إلا بها (الفرع الأول)، وشروط أخرى خاصة تتعلق بالدعوى وسريانها التي تدخل من باب التنظيم القضائي، المكرس في كل الدعاوى القضائية الأخرى (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### الشروط العامة لرفع دعوى الاسترجاع

حددت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، شروط قبول الدعوى التي فرضها القانون عند اللجوء إلى رفع الدعوى القضائية تحت طائلة رفضها شكلها، التي جاء فيها **لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة ومحتملة يقرها القانون يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه...**<sup>1</sup>.

يقتضي الوقوف أمام القضاء بحسب نص هذه المادة، توفر شروط معينة في أطراف الخصومة، ويتعلق الأمر بشرط الأهلية (أولاً)، وشرط الصفة (ثانياً)، إضافة إلى شرط المصلحة (ثالثاً).

### أولاً: أهلية التقاضي

يقصد بالأهلية صلاحية الشخص لاكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات ومباشرة التصرفات القانونية بنفسه، كما يقصد بها صلاحية الشخص لاكتساب المركز القانوني للخصم في الخصومة القضائية<sup>2</sup>.

تصح الأهلية أمام القضاء عند خلوها من موانع الأهلية وعوارضها، وبالتالي لا بد على المؤجر والمستأجر أن يكونا بكامل قواهم العقلية وأن لا تتحقق فيهم إحدى العوارض المعدمة

<sup>1</sup> - المادة الأولى من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22 - 13 المؤرخ في 12 يوليو سنة 2022، ج.ر.ج.ج. العدد 48، الصادر بتاريخ 17 يوليو 2022.

<sup>2</sup> - محند أمقران بوبشير، قانون الإجراءات المدنية: نظرية الدعوى - نظية الخصومة - الإجراءات الاستثنائية، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص 74.

## الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن ممارسة الحق في استرجاع المحل التجاري

للأهلية كالجنون والعتة، أو العوارض المنقصة للأهلية كالفقه وذا الغفلة، كما لا يجوز أن يتعرض لأحد موانع الأهلية سواء تعلق الأمر بالمنع الطبيعي أو المادي أو القانوني<sup>1</sup>.

تنقسم الأهلية إلى أهلية وجوب محل اعتبار خاص في الاختصاص في المجال الإجرائي، التي تثبت للشخص بمجرد الولادة، وتقضي القاعدة العامة بقابلية كل شخص سواء كان شخص طبيعى أو معنوي لأن يكون طرفاً في الخصومة القضائية، وتزول هذه الأهلية بوفاة الشخص، تضاف إليها أهلية الأداء التي تعبر عن أهلية التقاضي وصلاحيته الشخصية لمباشرة الإجراءات أمام القضاء<sup>2</sup>.

بالرجوع إلى القاعدة العامة فإن كل شخص بلغ سن الرشد 19 سنة كاملة، يكون أهلاً للتقاضي سواء كمدعي أو مدعى عليه ما لم يتم الحجر عليه، وهو ما يستمد من نص المادة 40 من القانون المدني<sup>3</sup>.

### ثانياً: الصفة

تعد الصفة من الشروط الواجب توفرها لرفع دعوى الاسترجاع من طرف المؤجر، ويترتب عن تخلفها عدم قبول الدعوى شكلاً، ويقصد بالصفة ملائمة الشخص لمباشرة الدعوى القضائية ومتابعة سيرها من خلال كونه صاحب الحق المتنازع عليه، وعليه تكون له الصلاحية في حماية حقه أمام القضاء، وهو ما يتقرر للمؤجر لحماية حقه في استرجاع المحل التجاري<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - هلال العيد، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، منشورات ليجوند، الجزائر، 2021، ص 169.

<sup>2</sup> - محمد أمين مودع، "شروط قبول الدعوى على ضوء تعديل قانون الإجراءات المدنية الجزائري"، مجلة صوت القانون، المجلد 5، العدد 2، مخبر نظام الحالة المدنية، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، الجزائر، 2018، ص 144.

<sup>3</sup> - المادة 40 من الأمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>4</sup> - محمد إبراهيم، الوجيز في الإجراءات المدنية، الجزء الأول، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 28 - 29.

يترتب عن رفع الدعوى من شخص غير المؤجر عدم قبول الدعوى شكلاً<sup>1</sup>، ويسري هذا الحكم على طرفي دعوى الاسترجاع على حد سواء<sup>2</sup>.

### ثالثاً: المصلحة

يقصد بالمصلحة الحاجة إلى حماية الحق من الاعتداء أمام القضاء، حيث لا وجود لدعوى بدون مصلحة يقرها القانون للمؤجر بخصوص حق من حقوقه التي يعترف بها عقد الإيجار للمحل التجاري، والمتعلق في حق استرجاع هذا المحل، وعليه فإن المصلحة تعتبر الباعث لرفع دعوى الاسترجاع والغاية منها حماية الحق المعتدى عليه، فهي رابطة قانونية تجمع بين المدعي وحقه، وبالتالي لا بد أن تكون المصلحة قانونية وقائمة وحالة<sup>3</sup>، بمعنى أن يكون الضرر قد وقع فعلاً وليس محتمل الوقوع ولا بد أن يكون موجوداً أثناء مباشرة دعوى الاسترجاع<sup>4</sup>.

## الفرع الثاني

### الشروط الخاصة لرفع دعوى الاسترجاع

أضاف المشرع الجزائري مجموعة من الشروط الخاصة من أجل رفع دعوى الاسترجاع من طرف المؤجر حماية للمحل التجاري، ويتعلق الأمر بشرط الاختصاص القضائي (أولاً)، وشرط الميعاد والأجل (ثانياً)، إضافةً إلى شرط التكليف بالحضور (ثالثاً).

<sup>1</sup> - هلال العيد، مرجع سابق، ص 162.

<sup>2</sup> - عبد العزيز مقبولجي، "شروط قبول الدعوى"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 3، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي، البلدة، الجزائر، 2013، ص 117.

<sup>3</sup> - هدى موكيل، إجراءات التقاضي أمام القسم الاجتماعي، مذكرة لنيل شهادة مساتر، تخصص: قانون اجتماعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، 2016، ص 34.

<sup>4</sup> - دهبية غول و خديجة دوسن، إجراءات رفع الدعوى الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2017، ص 12.

### أولاً: شرط الاختصاص القضائي

جاء النص في المادة 194 من القانون التجاري على أنه "في حالة عدم اتفاق الطرفين عند انتهاء مهلة 3 أشهر من تاريخ التبليغ، ومهما كان مبلغ الإيجار، ترفع كل النزاعات المتعلقة بتطبيق هذا الباب لدى الجهة القضائية المختصة، والتي يكون موقع العمارة تابعاً لها..."<sup>1</sup>.

تطبيقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي جاء فيها "... ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها: 1. في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بال عقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال"<sup>2</sup>.

يتضح من خلال هذا النص، أن الاختصاص القضائي للنظر في دعوى الاسترجاع ينعقد للمحكمة التي يقع فيها المحل التجاري المتنازع عليه بالنسبة للاختصاص الإقليمي، أما عن الاختصاص النوعي فإنه يتم رفع دعوى الاسترجاع أمام القسم التجاري الذي تقع في دائرة اختصاصه الأماكن المؤجرة، حيث يختص قاضي الموضوع بالنظر في جميع المسائل المتعلقة بإجراء التبني بالإخلاء وتقدير التعويض الاستحقاق<sup>3</sup>.

جاء في الفقرة الثانية من المادة 194 من القانون التجاري، "غير أنه، إذا طالب المستأجر بتعويض الإخلاء، جاز للطرف الذي يهمله التعجيل أن يتم دعواه أمام رئيس المحكمة

<sup>1</sup> - المادة 1/194 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 1/40 من القانون رقم 08 - 09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>3</sup> - رضوان سي حميدة، مرجع سابق، ص 96.

## الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن ممارسة الحق في استرجاع المحل التجاري

الناظرة في القضايا المستعجلة ليأمر بإجراءات الخبرة اللازمة، وذلك قبل انتهاء الأجل المنصوص عليه في الفقرة السابقة<sup>1</sup>.

يستفاد من نص هذه المادة، أن المنازعة التي ترد على التنبيه بالإخلاء والاتفاق المتعلق بالتعويض الاستحقاقى دون أعمال إجراء التنبيه بالإخلاء، ينعقد الاختصاص لرئيس المحكمة المختص بالقضايا الاستعجالية، ويتعين على المتضرر مباشرة إجراءات رفع الدعوى أمام القضاء الاستعجالي التي تتولى تعيين خبير من أجل تقدير حجم الضرر ومن ثمة تقدير قيمة التعويض الاستحقاقى<sup>2</sup>.

### ثانياً: شرط الميعاد والأجل

حدد مهلة 3 أشهر من رفع دعوى استرجاع المحل التجاري من طرف المؤجر أو ما تعلق بالتنبيه بالإخلاء والتعويض الاستحقاقى من طرف المستأجر، ويتم احتساب هذه المدة من تاريخ تبليغ التنبيه بالإخلاء، وقد أحسن المشرع الجزائري في تحديد هذه المدة حيث أن أجل توجيه التنبيه بالإخلاء بحسب المادة 173 من القانون التجاري<sup>3</sup> محدد بـ 6 أشهر التي تمنح للمستأجر من أجل اتخاذ التدابير اللازمة لإيجاد محل تجاري آخر من أجل ممارسة نشاطه التجاري دون أن يشهد انقطاعاً قد يضر بمصالح المستأجر، بينما أجل رفع الدعوى محدد بـ 3 أشهر بحسب المادة 194 من نفس القانون<sup>4</sup> تتماشى مع طول الإجراءات ومدة الفصل في القضايا التي يشهدها العمل القضائي<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 2/194 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - هند بلخير، تعويض الاستحقاق، أطروحة دكتوراه، تخصص: قانون تجاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2014، ص 244.

<sup>3</sup> - المادة 173 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>4</sup> - المادة 1/194 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>5</sup> - رضوان سي حميدة، مرجع سابق، ص 33.

**ثالثاً: شرط التكليف بالحضور**

يعتبر التكليف بالحضور من الشروط الخاصة التي يتطلبها القانون من أجل رفع دعوى استرجاع المحل التجاري، وقد ورد النص عليه في الفقرة الأولى من المادة 194 من القانون التجاري، التي جاء فيها "...وذلك عن طريق تكليف بالحضور يقدم من الطرف الذي يهمله التعجيل"<sup>1</sup>.

كما نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على البيانات الواجب توفرها في التكليف بالحضور بموجب المادة 18، التي تنص على أنه " يجب أن يتضمن التكليف بالحضور البيانات الآتية:

- اسم ولقب المحضر القضائي وعنوان المهني وختمه وتوقيعه وتاريخ التبليغ الرسمي وساعته.
- اسم ولقب المدعي وموطنه.
- اسم ولقب الشخص المكلف بالحضور وموطنه.
- تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي، وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.
- تاريخ أول جلسة وساعة انعقادها"<sup>2</sup>.

أضافت المادة 19 من نفس القانون، بيانات محددة يجب أن ترد في المحضر الذي يقوم بإعداده المحضر القضائي، التي تتعلق باسم هذا الأخير وعنوانه وختمه وتوقيعه وتاريخ التبليغ الرسمي وساعته، إضافةً إلى معلومات خاصة بالمدعي والشخص المبلغ له وتوقيعها، وتسليم نسخة من العريضة الافتتاحية لهذا الأخير، مع ضرورة ذكر واقعة رفض استلام

<sup>1</sup> - المادة 1/194 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 18 من القانون رقم 08 - 09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، السالف الذكر.

## الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن ممارسة الحق في استرجاع المحل التجاري

التكليف بالحضور في المحضر، وإجراء تنبيه للمدعي بضرورة الحضور تحت طائلة إصدار حكم غيابي ضده<sup>1</sup>.

بناء على التكليف بالحضور، يتعين على أطراف دعوى الاسترجاع الحضور بشكل شخصي أو عن طريق المحامي أو الوكيل المعين من طرفهم<sup>2</sup>.

وقد حدد المشرع الجزائري مهلة 20 يوم على الأقل بين تاريخ تسليم التكليف بالحضور والتاريخ المحدد لأول جلسة، إلا إذا وردت نصوص أخرى تقضي بخلاف ذلك، على أن يمدد هذا الأجل إلى 3 أشهر إذا كان الشخص المكلف بالحضور مقيما في الخارج<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني

#### آثار الحكم الصادر في دعوى الاسترجاع

يتم الفصل في دعوى الاسترجاع بحكم قضائي يسري على أطراف الدعوى، سواءً تعلق الأمر بالمؤجر فيما يتعلق بحقه في استرجاع المحل التجاري (الفرع الأول)، أو تعلق الأمر بالمستأجر فيما يخص حقه في التعويض الاستحقاقي (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### بالنسبة للمؤجر

تختلف الآثار المترتبة عن الحكم القضائي الصادر في دعوى الاسترجاع بالنسبة للمؤجر بحسب موضوع الدعوى، إذ أقر المشرع الجزائري لهذا الأخير وضع اليد على المحل

<sup>1</sup> - المادة 19 من القانون رقم 08 - 09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 20 من القانون رقم 08 - 09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>3</sup> - المادة 4-3/16 من القانون رقم 08 - 09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، السالف الذكر.

## الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن ممارسة الحق في استرجاع المحل التجاري

التجاري بعد استرجاعه (أولاً)، أو بترتيب التزام على عاتقه يقضي بدفع التعويض الاستحقاقى (ثانياً).

### أولاً: تمكين المؤجر من استرجاع المحل التجاري

حاول المشرع الجزائري إيجاد سبيل لتحقيق التوازن العقدي بين حماية الملكية العقارية الخاصة للمؤجر وبين حماية الملكية التجارية للمستأجر، وذلك من خلال إقرار حق المؤجر في رفض التجديد مقابل إقرار حق المستأجر في التعويض الاستحقاقى<sup>1</sup>.

وبالنظر إلى الأهمية القانونية لعقد الإيجار التجاري، فإن امتناع المستأجر عن مغادرة المحل التجاري بالرغم من انقضاء المدة المتفق عليها أو بالرغم من توجيه التنبيه بالإخلاء، يؤدي إلى إقرار حق المؤجر في رفع دعوى الاسترجاع التي من خلالها يتم التأكيد على الاعتداء الحاصل من طرف المستأجر، ومع إبراز الأسباب التي تدفع بالمؤجر إلى عدم التجديد والبحث في جديتها ومشروعيتها، يتقرر لهذا الأخير حق استرجاع المحل التجاري دون أن يؤدي ذلك إلى دفع التعويض الاستحقاقى للمستأجر<sup>2</sup>.

يترتب عن إقرار حق المؤجر في استرجاع المحل التجاري، إنهاء العلاقة التعاقدية بينه وبين المستأجر، غير أنه يمكن للمؤجر أن يعدل موقفه أثناء مباشرة الدعوى القضائية، بأن يعرض على المستأجر التعويض الاستحقاقى بعد أن امتنع عن تقديمه<sup>3</sup>.

يستعيد المؤجر مركزه القانوني باعتباره مالك الرقبة للمحل التجاري بمجرد استرجاع المحل التجاري، واجتماع السلطات الثلاث لحق الملكية من استعمال واستغلال وتصرف.

<sup>1</sup> - علي شراونة، مرجع سابق، ص 73.

<sup>2</sup> - عادل لموشي، مرجع سابق، ص 89.

<sup>3</sup> - محمد حزيط، مرجع سابق، ص 125.

### ثانيا: التزام المؤجر بدفع التعويض الاستحقاقي

سبقت الإشارة أن المؤجر تترتب على عاتقه دفع التعويض الاستحقاقي للمستأجر إذا ما تعرض هذا الأخير للضرر وتحققت إحدى الحالات التي تستوجب التعويض الاستحقاقي كرفض تجديد الإيجار دون الاستناد إلى سبب جدي وشرعي، أو بسبب عدم قيام المؤجر بتنفيذ بنود العقد على النحو المتفق عليه.

ويرد التعويض على كامل الأماكن المؤجرة حيث يعتبر رفض المؤجر لتجديد جزء من المحلات المعدة للاستغلال التجاري بمثابة رفض كلي<sup>1</sup>، كما يتم دفعه إلى المستأجر من طرف المؤجر شخصيا أو من طرف الحارس القضائي إذا اقتضت الضرورة إلى ذلك، مقابل التزام المستأجر بتسليم وصل بالاستلام<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني

#### بالنسبة للمستأجر

يترتب عن الحكم القضائي إقرار حق المستأجر في البقاء في المحل التجاري (أولا)، أو مغادرته ورده إلى المؤجر (ثانيا).

#### أولا: حق البقاء في المحل التجاري

نص المشرع الجزائري على حق المستأجر في البقاء بموجب الفقرة الأولى من المادة 187، التي جاء فيها "لا يجوز إلزام أي مستأجر يمكنه المطالبة بتعويض الإخلاء بمغادرة الأماكن قبل قبض التعويض وله الحق في البقاء في هذه الأماكن إلى أن يدفع له هذا

<sup>1</sup> - محمد حزيط، مرجع سابق، ص 122.

<sup>2</sup> - المادة 4-3/187 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

## الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن ممارسة الحق في استرجاع المحل التجاري

التعويض طبقاً لشروط وبنود عقد الإيجار الذي انقضى أجله. غير أن التعويض الخاص بالشغل يحدد طبقاً لأحكام الفصل الخامس مع أخذ العناصر التقديرية بعين الاعتبار"<sup>1</sup>.

يتضح من خلال هذا النص، أن الحكم الصادر عن القضاء بدفع التعويض الاستحقاقى للمستأجر لا يعني بالضرورة مغادرته للمحل التجاري، وإنما تتم المغادرة بعد تنفيذ الحكم القضائي أي بعد دفع مبلغ التعويض كاملاً، مع ضرورة التقيد بكافة الالتزامات لاسيما المحافظة على المحل التجاري ودفع بدل الإيجار وغيرها من البنود الأخرى المتفق عليها بموجب العقد"<sup>2</sup>.

يحق للمؤجر تأمين محل تجاري آخر للمستأجر يمارس فيه النشاط التجاري إلى غاية تأمين مبلغ التعويض، على أن يتحمل مصاريف النقل والتركيب وإلا استحق تعويضاً آخر"<sup>3</sup>.

### ثانياً: التزام المستأجر بإرجاع المحل التجاري

يتعين على المستأجر عند صدور الحكم القضائي ضده القاضي بإرجاع المحل التجاري إلى المؤجر، أو عند سداد مبلغ التعويض من طرف هذا الأخير، وقد تم التأكيد على هذا الالتزام بموجب الفقرة الثانية من المادة 187 التي جاء فيها "غير أنه وخلافاً لأحكام الفقرة السابقة، يلزم المستأجر بمغادرة الأماكن في الحالة المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 178، فوراً سداد التعويض المؤقت الذي يحدده رئيس المحكمة الذي يبت في القضية، وذلك بناءً على الخبرة التي يكون سبق أن أمر بها وفقاً للأوضاع المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 194"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 1/187 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - محند أمقران دالي، مرجع سابق، ص 203.

<sup>3</sup> - هدى بلخير، مرجع سابق، ص 284.

<sup>4</sup> - المادة 2/187 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

## الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن ممارسة الحق في استرجاع المحل التجاري

يتم تسليم المحل التجاري للمؤجر في أول يوم من الأجل المألوف والتالي لانقضاء مهلة 15 يوم، تحتسب من يوم تسديد التعويض للمستأجر، مع تسليم المفاتيح بمعية الإثباتات على دفع المستأجر للضرائب والأجور وكافة المستحقات الأخرى، تحت طائلة التعرض للغرامة التهديدية، التي تتحقق بإمساك الحارس القضائي 1 بالمائة من مبلغ التعويض عن كل يوم تأخير، الذي يتكفل بتسليمه للمؤجر مقابل وصل استلام<sup>1</sup>.

تم التأكيد على الجزاء المترتب عن عدم التسليم في المادة 502 من القانون المدني التي جاء فيها "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسليمها، ويحرر وجاهيا محضر أو بيان وصفي بذلك.

إذا تم رد العين المؤجرة دون تحرير محضر أو دون بيان وصفها، يفترض في المؤجر أنه استردها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس.

المستأجر مسؤول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه<sup>2</sup>.

يتضح من خلال نص هذه المادة، التزام المستأجر برد المحل التجاري بالحالة التي كانت عليه وقت إبرام عقد الإيجار التجاري عليه تحت طائلة تحمل مسؤولية جبر الضرر الذي يلحق المؤجر نتيجة المساس بالمحل التجاري إلا إذا أثبت وجود قوة قاهرة أو سبب أجنبي تسبب في الضرر.

<sup>1</sup> - المادة 3/187-4-5 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 502 من الأمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر.

## خاتمة

يكتسي موضوع استرجاع المحل التجاري أهمية كبيرة في ممارسة الأنشطة التجارية، نظراً لتعلقه بحق الملكية المحمي دستورياً، وقد توصلنا من خلال هذه الدراسة أن ممارسة حق الاسترجاع لا يكون إلا في حالة خروج المحل التجاري من يد المالك بشكل مؤقت، الأمر الذي يستوجب تواجده في حالة تعاقد بين طرفين أحدهما مؤجر والآخر مستأجر، ومنه كانت العلاقة التي تربط بين حق الاسترجاع وعقد الإيجار التجاري علاقة وطيدة لا يمكن الفصل بينهما.

نستنتج من خلال دراسة عقد الإيجار التجاري، أن مسألة استرجاع المحل التجاري بمجرد الانقضاء لا يسري بشكل بسيط في كل الحالات، فقد يلجأ المستأجر إلى تقديم طلب تجديد عقد الإيجار التجاري للمحل التجاري، من أجل المحافظة على استمرارية النشاط التجاري الذي يمارسه خاصة إذا كان لهذا المحل دوراً كبيراً في نجاحه وتعزيز مركزه التجاري والمالي، وبالتالي يكون على المؤجر حماية حقه في الاسترجاع عن طريق أعمال المكنة القانونية التي منحه إياها المشرع الجزائري المتمثلة في رفض التجديد.

حدد المشرع الجزائري في القانون التجاري مجموعة من الحالات والمبررات القانونية التي يمكن للمؤجر الاستناد إليها من أجل تأسيس رفضه لطلب التجديد المقدم من طرف المستأجر للمحل التجاري تأسيساً قانونياً، وقد خلصنا إلى اعتبار معظم تلك الحالات موجبة لفسخ العقد وليس لرفض التجديد، وبالتالي نستنتج اتجاه إرادة المشرع الجزائري إلى الحفاظ على العلاقة التعاقدية واستمرارها بين المؤجر والمستأجر، وترجيح الكفة لصالح النشاط التجاري وإعطاء الفرصة للمؤجر لحماية حقه عن طريق الرفض، ما لم يكن الضرر الناتج عن تحقق تلك الحالات جسيماً لا يمكن معه الانتظار إلى غاية انقضاء العقد من أجل حماية مصالح المؤجر.

وفي المقابل حاول المشرع الجزائري خصوصاً بعد تعديل القانون التجاري إخضاع مسألة إنهاء العقد لإرادة الأطراف المتعاقدة سواءً في تحديد المدة ابتداءً أو في ضرورة إعمال إجراء التنبيه بالإخلاء انتهاءً، حيث يعمل هذا الأخير على إبراز حسن نية المؤجر في إخطار المستأجر بصفة مسبقة باتجاه إرادته إلى عدم التجديد حتى يتسنى له ترتيب أموره وتأمين محل تجاري آخر ليضمن ممارسة النشاط التجاري دون أن يؤدي ذلك إلى إحداث فترة انقطاع قد تضر بمصالحه ومركزه التجاري والمالي.

انتهينا من خلال الاطلاع على نصوص القانون التجاري، إلى الأهمية التي يكتسبها إجراء التنبيه بالإخلاء، حيث ساهمت الممارسة القضائية في دفع المشرع الجزائري إلى إجراء تعديل جوهري بخصوصه، حيث انتقل من الطابع الإلزامي الذي يفرض على المؤجر القيام به وإلا تم التجديد تلقائياً، إلى الطابع الجوازي والاختياري لإعمال هذا الإجراء وتوجيهه إلى المستأجر في مدة لا تقل عن 6 أشهر، حيث تقوم فرضية علم المستأجر بضرورة اتخاذ التدابير اللازمة من أجل نقل نشاطه إلى محل تجاري آخر بمجرد انقضاء العقد، ومع ذلك فإن المشرع الجزائري منح للأطراف المتعاقدة الحرية في اتخاذ هذا الإجراء، خاصة وأنه يساعد في عملية الإخطار المسبق بنية المؤجر برغبته في تجديد العقد في حالة عدم توجيه التنبيه بالإخلاء للمستأجر من جهة، وتبيان الأسباب الدافعة إلى رفض المؤجر للتجديد في حالة الأخذ بهذا الإجراء وإخضاع التعليل الوارد فيه للسلطة التقديرية للقاضي في حالة التنازع بين الأطراف المتعاقدة من جهة أخرى، على أن الإجراءات الخاضعة للقانون القديم يعتبر التنبيه بالإخلاء إجراءً وجوبياً.

وقد أحسن المشرع الجزائري عند إقراره لمسألة التعويض الاستحقاقى عند لجوء المؤجر إلى رفض التجديد، منعاً لأي شكل من أشكال التعسف في استعمال الحق، حيث أن الرفض لا بد أن يتأسس على سبب جدي.

يترتب عن إقرار التعويض الاستحقاقى للمستأجر، وجوب قيام المؤجر بدفعه بناء على القرار الذي يتخذه القاضي مستعيناً في ذلك بالتقرير المقدم من طرف الخبير، حيث يتحدد قيمة التعويض بالنظر إلى حجم الضرر، ويدخل في تقديره العديد من العناصر تستند في مجملها على الأعراف المعمول بها في التعاملات الخاصة بإيجار بالمحلات التجارية.

استطاع المشرع الجزائري من الفصل في الأحكام الخاصة بدعوى الاسترجاع التي ترتب العديد من الآثار على نحو متساوي بين المؤجر والمستأجر، إذ يتقرر حق المؤجر في استرجاع المحل التجاري دون دفع التعويض الاستحقاقى متى تحققت الحالات التي تحول دون هذا الدفع، كما قد يتقرر حق المستأجر في التعويض الاستحقاقى إذا اقتضت ضرورة جبر الضرر الناتج عن رفض التجديد ذلك، كما أقر ضمانات قانونية لتنفيذ الحكم من خلال تطبيق نظام الغرامة التهديدية من جهة والمسؤولية العقدية عن أي ضرر يلحق بالمحل التجاري من جهة أخرى.

نافذ القول، أن المحل التجاري يتمتع بأهمية بالغة سواء في التنظيم القانوني أو الممارسة الميدانية، الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى ضبط الأحكام الخاصة به وهو ما يبرر تخصيص جزء معتبر في القانون التجاري لصالح حمايته خاصة عندما ترد عليه مجموعة من العقود التي ترفع يد المالك عن استعماله واستغلاله لصالح طرف آخر، يفترض فيه الحفاظ عليه بحسن نية ما لم تثبت الممارسة عكس ذلك التي تقضي بضرورة التدخل لوقف الاعتداء واسترجاع المحل من طرف مالكة استرجاعاً كاملاً لا ينقص من قيمته التجارية.

## قائمة المراجع

### I. باللغة العربية

#### أولاً: الكتب

1. جيروم فوييه، المطول في القانون المدني: العقود الرئيسية الخاصة، المجلد الأول، ترجمة: منصور القاضي، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان، 2003.
2. جيلالي جنادي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
3. سميرة بومخيلة، الإيجار التجاري في ظل القانون القديم والتعديلات الجديدة له، دار الكتب العلمية للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
4. عبد القادر البقيرات، مبادئ القانون التجاري: الأعمال التجارية - نظرية التاجر - المحل التجاري، édition Itinéraires scientifiques، 2022.
5. عمار عمورة، العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، د.س.ن.
6. عمر حمدي باشا، القضاء التجاري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
7. محمد إبراهيمي، الوجيز في الإجراءات المدنية، الجزء الأول، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
8. محمد حزيط، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
9. محند أمقران بوبشير، قانون الإجراءات المدنية: نظرية الدعوى - نظرية الخصومة - الإجراءات الاستثنائية، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008.

10. نادية فضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، الجزء الأول والثاني، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
11. هلال العيد، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، منشورات ليجوند، الجزائر، 2021.

## ثانيا: الأطروحات والمذكرات الجامعية

### (أ) الأطروحات الجامعية:

1. سامية حساين، حق الإيجار في القانون التجاري الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص: القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.
2. عبد العزيز مقفولجي، عقد الإيجار التجاري بين الرفض والتجديد، أطروحة دكتوراه، تخصص: عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة2، 2015.
3. هند بلخير، تعويض الاستحقاق، أطروحة دكتوراه، تخصص: قانون تجاري، كلية الحقو والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2014،

### (ب) المذكرات الجامعية:

#### 1) مذكرات الماجستير:

1. رضوان سي حمدة، حق المؤجر في استرجاع المحل التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2011.
2. صبرينة حساني، الخبير القضائي في المواد المدنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013

3. عادل لموشي، التعويض الاستحقاقي في ظل القانون التجاري القديم والتعديلات الجديدة له، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2012.
4. علي شروانة، الإيجار التجاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2012.
5. محند أمقران دالي، التعويض الاستحقاقي وعلاقته بالقاعدة التجارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2010.

## (2) مذكرات الماستر:

1. ديهية غول و خديجة دوسن، إجراءات رفع الدعوى الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، 2017.
2. ريمة منال دحماني، الإيجار التجاري في التشريع الجزائري وتطبيقاته القضائية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون خاص معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018.
3. زهير سيدا، الإيجار التجاري على ضوء آخر تعديل قانون 05 - 02، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بوقرة أحمد، بومرداس، 2016.
4. عائشة باي، عقد الإيجار التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2023.

5. عبد الكريم الطيبي و عبد الكريم بوحامدي، التراضي في عقد إيجار المحل التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2020.
6. مريم واجر و ليندة جوزي، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018.
7. هدى موكيل، إجراءات التقاضي أمام القسم الاجتماعي، مذكرة لنيل شهادة مساتر، تخصص: قانون اجتماعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، 2016.
8. ياسمين مرزوق، الإيجار التجاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2022.

### ثالثا: المقالات

1. سناء شيخ، "الحماية القانونية لمستأجر المحلات التجارية"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 6، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2021، (ص ص 166 - 176).
2. صالح بن نوي، "التكييف القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 7، العدد الأول، مخبر القانون الخاص المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2021، (ص ص 2268 - 2289).
3. عبد العزيز مقفولجي، "شروط قبول الدعوى"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 3، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي، البليدة، الجزائر، 2013، (ص ص 112 - 131).
4. عبد القادر حمر العين، "نظرات في أثر المادة 187 مكرر من القانون التجاري الجزائري على الإيجارات التجارية"، مجلة الدراسات الحقوقية، المجلد 7، العدد

- 3، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة، الجزائر، 2020، (ص ص 647 - 683).
5. **عبد الكريم بوحامدي**، "التنبية بالإخلاء والتعويض الاستحقاق في ظل تعديلات القانون التجاري"، مجلة القانون والتنمية المحلية، المجلد 5، العدد الأول، مخبر القانون والتنمية المحلية، جامعة أحمد دراية، أدرار، الجزائر، 2023، (ص ص 92 - 109)
6. **عبد النور نوي**، "مدى تأثير الأساس الاتفاقي لحق التجديد على تكوين المحل التجاري وحمائته القانونية"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 5، العدد 2، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي مرسلي عبد الله، تيبازة، الجزائر، 2021، (ص ص 428 - 451).
7. **عز الدين سيار**، "التزام المستأجر بالوفاء ببديل الإيجار وفقا للقانون رقم 05/07"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد الأول، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، 2016، (ص ص 19 - 32).
8. **كمال جعود**، "التنبية بالإخلاء في إيجار الأماكن ذات الاستعمال السكني في القانون المدني الجزائري ومآله"، مجلة حوليات، المجلد 6، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بن أحمد، وهران، الجزائر، 2014، (ص ص 127 - 150).
9. **ليلى بعناش**، "عقد الاعتماد الإيجاري"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 21، العدد الأول، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 1، الجزائر، 2010، (ص ص 215 - 234).
10. **محمد أمين مودع**، "شروط قبول الدعوى على ضوء تعديل قانون الإجراءات المدنية الجزائري"، مجلة صوت القانون، المجلد 5، العدد 2، مخبر نظام الحالة

- المدنية، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، الجزائر، 2018، (ص ص 134 - 147).
- 11. ناجية بن عودة،** "المدة في عقد الإيجار وفق آخر التعديلات في التشريع الجزائري"، مجلة الحوار المتوسطي، المجلد 9، العدد الأول، مخبر البحوث والدراسات الاستشرافية في حضارة المغرب الإسلامي، جامعة الجيلالي ليايس، سيدي بلعباس، الجزائر، 2018، (ص ص 378 - 403).
- 12. نور الدين توات،** "حق التجديد والتعويض الاستحقاقي بين الأساس القانوني والاتفاقي"، مجلة صوت القانون، المجلد 8، العدد 3، مخبر نظام الحالة المدنية، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، الجزائر، 2022، (ص ص 427 - 451).
- 13. وليد بن علي،** "اثر التعديلات في أحكام عقود الإيجار التجاري بالقانون 05 - 02 على اتفاقات الأطراف"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 9، العدد الأول، مخبر القانون الخاص المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2023، (ص ص 632 - 654).

#### رابعاً: النصوص القانونية

- 1. أمر رقم 75 - 58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975** المتضمن القانون المدني، معدل ومتمم، بالقانون رقم 07 - 05 مؤرخ في 13 مايو 2007، ج.ر.ج.ج. العدد 31 الصادر بتاريخ 13 مايو 2007.
- 2. أمر رقم 75 - 59 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975،** المتضمن القانون التجاري، معدل ومتمم بالقانون رقم 05 - 02 مؤرخ في 6 فبراير 2005، ج.ر.ج.ج. العدد 11 الصادر بتاريخ 09 فيفري سنة 2005.
- 3. أمر رقم 96 - 09 مؤرخ في 10 يناير سنة 1996،** يتعلق بالاعتماد الإيجاري، ج.ر.ج.ج. العدد 3، الصادر بتاريخ 14 يناير 1996.

4. القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22 - 13 المؤرخ في 12 يوليو سنة 2022، ج.ر.ج.ج. العدد 48، الصادر بتاريخ 17 يوليو 2022.

### خامسا: الاجتهادات القضائية

- المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، القرار رقم 80792، المؤرخ في 10 ماي 1992، المجلة القضائية، سنة 1996.
- المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، القرار رقم 136083، المؤرخ في 1996/03/26 المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 1997.

## II. باللغة الأجنبية:

### A) Ouvrages :

1. **Laurent RUET**, Les baux commerciaux, 5<sup>ème</sup> édition, Defrénois Lextenso, Paris, 2020.
2. **Yves CHAPUT**, Le bail commercial, 1<sup>er</sup> édition, Presses universitaire de France, Paris, 1988.

### B) Article :

- **Carole AUBERT**, Congé motivé par une volonté de changer l'affectation de locaux commerciaux – conditions de validité (art. 271 CO), Bail.ch, Centre bail et PPE, Faculté de droit, Université de Neuchâtel, Neuchâtel, 2013, (pp. 1 – 4).

## فهرس الموضوعات

الصفحة	قائمة المحتويات
1	مقدمة.....

### الفصل الأول

#### 05 النظام القانوني لحق استرجاع المحل التجاري

06	المبحث الأول: ارتباط حق استرجاع المحل التجاري بالإيجار التجاري .....
06	المطلب الأول: وجود المحل التجاري في حالة إيجار تجاري .....
07	الفرع الأول: الإيجار التجاري كتصرف وارد على المحل التجاري .....
07	أولاً: تعريف الإيجار التجاري للمحل التجاري .....
09	ثانياً: خصائص الإيجار التجاري للمحل التجاري .....
11	الفرع الثاني: تمييز عقد الإيجار التجاري عن العقود المشابهة له .....
13	المطلب الثاني: اقتران حق الاسترجاع بواقعة رفض تجديد الإيجار التجاري للمحل التجاري..
13	الفرع الأول: الحالات الجوازية لرفض تجديد الإيجار التجاري للمحل التجاري .....
13	أولاً: قيام المستأجر بممارسات غير مشروعة وخطيرة .....
14	ثانياً: عدم تنفيذ المستأجر للالتزامات التعاقدية .....
15	ثالثاً: توقف المستأجر عن استغلال المحل التجاري .....
16	الفرع الثاني: مبررات ممارسة المؤجر لحق استرجاع المحل التجاري .....
16	أولاً: انتهاء مدة عقد الإيجار التجاري كمبرر عام لممارسة حق الاسترجاع .....
17	ثانياً: المبررات الخاصة لممارسة المؤجر لحق الاسترجاع .....

21	المبحث الثاني: مباشرة المؤجر لحق استرجاع المحل التجاري .....
21	المطلب الأول: التنبيه بالإخلاء إجراء جوازي لممارسة الحق في الاسترجاع .....
22	الفرع الأول: تعريف إجراء التنبيه بالإخلاء .....
25	الفرع الثاني: جوازية اللجوء إلى إجراء التنبيه بالإخلاء .....
25	أولاً: وجوب إجراء التنبيه بالإخلاء في ظل القانون القديم .....
26	ثانياً: إضفاء عنصر الاختيار على أعمال إجراء التنبيه بالإخلاء في ظل التعديل الجديد ..
28	المطلب الثاني: الأحكام الخاصة بأعمال التنبيه بالإخلاء .....
28	الفرع الأول: شروط صحة التنبيه بالإخلاء .....
28	أولاً: شرط الكتابة في توجيه التنبيه بالإخلاء .....
29	ثانياً: اشتراط تعلق التنبيه بالإخلاء بالمحل التجاري .....
29	ثالثاً: شرط تعليل التنبيه بالإخلاء .....
30	الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن إجراء التنبيه بالإخلاء .....

## الفصل الثاني

### 32 الآثار المترتبة عن ممارسة الحق في استرجاع المحل التجاري

33	المبحث الأول: التعويض الاستحقاقى .....
33	المطلب الأول: مفهوم التعويض الاستحقاقى .....
34	الفرع الأول: تعريف التعويض الاستحقاقى .....
36	الفرع الثاني: خصائص التعويض الاستحقاقى .....
36	أولاً: ارتباط التعويض الاستحقاقى بفكرة جبر الضرر .....
36	ثانياً: التعويض الاستحقاقى من النظام العام .....
37	ثالثاً: التطبيق النسبى للتعويض الاستحقاقى على أطراف عقد الإيجار التجارى .....

- 37 ..... الفرع الثاني: شروط استحقاق مستأجر المحل التجاري للتعويض الاستحقاقى
- 38 ..... أولاً: ضرورة وجود عقد إيجار تجارى للمحل التجارى
- 38 ..... ثانياً: أن يكون المستأجر تاجر أو حرفى أو صناعى
- 39 ..... ثالثاً: التقيد بتنفيذ عقد الإيجار التجارى للمحل التجارى
- 39 ..... **المطلب الثانى: تقدير التعويض الاستحقاقى**
- 40 ..... الفرع الأول: معايير تقدير التعويض الاستحقاقى
- 40 ..... أولاً: معيار نوع النشاط
- 40 ..... ثانياً: معيار مدة الإيجار التجارى للمحل التجارى
- 41 ..... الفرع الثانى: كىفية تقدير التعويض الاستحقاقى
- 41 ..... أولاً: الخبرة كآلية لتقدير التعويض الاستحقاقى
- 42 ..... ثانياً: اعتماد أسلوب المقارنة فى تقدير التعويض الاستحقاقى
- 43 ..... ثالثاً: الاستدلال على القيمة التجارية للمحل التجارى
- 44 ..... رابعاً: اعتماد الربح المحقق لتقدير التعويض الاستحقاقى
- 45 ..... **المبحث الثانى: دعوى استرجاع المحل التجارى**
- 45 ..... **المطلب الأول: شروط رفع دعوى الاسترجاع**
- 46 ..... الفرع الأول: الشروط العامة لرفع دعوى الاسترجاع
- 46 ..... أولاً: أهلية التقاضى
- 47 ..... ثانياً: الصفة
- 48 ..... ثالثاً: المصلحة
- 48 ..... الفرع الثانى: الشروط الخاصة لرفع دعوى الاسترجاع
- 49 ..... أولاً: شرط الاختصاص القضائى
- 50 ..... ثانياً: شرط الميعاد والأجل
- 51 ..... ثالثاً: شرط التكليف بالحضور

52	المطلب الثاني: آثار الحكم الصادر في دعوى الاسترجاع .....
52	الفرع الأول: بالنسبة للمؤجر .....
53	أولاً: تمكين المؤجر من استرجاع المحل التجاري .....
54	ثانياً: التزام المؤجر بدفع التعويض الاستحقاقى .....
54	الفرع الثاني: بالنسبة للمستأجر .....
54	أولاً: حق البقاء في المحل التجاري .....
55	ثانياً: التزام المستأجر بإرجاع المحل التجاري .....
57	خاتمة .....
60	قائمة المراجع .....
67	فهرس المحتويات .....

## ملخص

يعتبر النشاط التجاري الركيزة الأساسية لتنمية الاقتصاد الوطني، ويتطلب لممارسته حيزاً معيناً وهو ما يتحقق من خلال اللجوء إلى التعاقد بين المؤجر والمستأجر بموجب عقد إيجار تجاري، يثير في تنفيذه العديد من الإشكالات القانونية لاسيما ما تعلق باسترجاعه عند نهاية مدة عقد الإيجار التجاري.

كرس المشرع الجزائري العديد من الأحكام التي تجعل من استرجاع المحل التجاري أمراً ممكناً ومشروعاً، تتميز في معظمها بالاستناد إلى إرادة الأطراف المتعاقدة، مع فتح المجال للقاضي من أجل التدخل عند تسجيل أي تعسف أو اعتداء على هذا الحق، على نحو يحقق التوازن العقدي بين المؤجر والمستأجر للمحل التجاري.

### الكلمات الدالة:

المحل التجاري - الإيجار التجاري - التجديد الإيجاري - التنبيه بالإخلاء - التعويض الاستحقاقى - النظام العام - التاجر - الحرفي - الصناعي - الخبرة - دعوى استرجاع المحل التجاري - حق البقاء .