



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



النظام القانوني للإيجار التجاري بين النص القانوني والممارسة القضائية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون
تخصص: القانون الخاص

إشراف الأستاذة:
د/ دوان فاطمة

إعداد الطالبتين:
بسعد سييلية
بلقاسم أمينة

لجنة المناقشة:

د/ حامل صليحة، أستاذة محاضرة (أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزورئيسا؛

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

د/ زياد محمد أنيس، أستاذ محاضر (ب)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ممتحنا.

تاريخ المناقشة: 2025/05/27



إهداء

بسم الله خالقي وميسر أموري الذي بنعمته تتم الصالحات، وبحمده تختتم الجهود، لك كل

الحمد والامتنان؛

ها هي السنوات قد مرت والأحلام بدأت تتحقق، ها هو التعب يثمر، وها أنا أقف اليوم في

محطة من محطات الإنجاز، أحمل بين يدي ثمرة مشوار طويل، مشوار خطوته بالإصرار، وزرعته

بالأمل، وسقيته بالدعاء؛

إلى من دعمني بلا حدود، وأعطاني بلا مقابل، يا من علمتني أن الكفاح يكتسب بالإرادة

والعمل، إلى أبي الغالي "حسين"، أدامك الله في حياتي وأطال في عمرك؛

إلى من أفضلها على نفسي، التي غمرتني بالحب والحنان، شكرا لتربيتي لأكون أنا، لك كل

الحب والعرفان، إلى أمي الغالية "دليلة"، أدامك الله في حياتي وأطال في عمرك؛

إلى نبض قلبي، أختي الوفية "منال" دمت لي أختاً لا يعوضها أحد؛

إلى من أناروا لي دروب العمل، إلى أساتذتي الذين زرعوا في قلبي حب المعرفة، لكم كل

الشكر والتقدير؛

إلى أصدقائي الأعتز، أنتم الأمل في لحظات الظلام، فشكرا لكم على كل لحظة وكل

ابتسامة.

أمينة بلقاسم



إهداء

الحمد لله حياً وشكراً وامتناناً على البدء والختام، **وآخر دعواهم أن الحمد لله رب العالمين**؛
لم تكن الرحلة قصيرة ولا الطريق محفوفاً بالورود، لكنني فعلتها فالحمد لله الذي بنعمته تتم
الصالحات، ويتوفيقه تتحقق الغايات؛
إلى من أحمل اسمه بكل فخر، إلى من كان سببا في وجودي، إلى روح والدي "شعبان" رحمه
الله، الذي رحل قبل أن يرى ثمرة جهدي؛
إلى من علمتني الأخلاق قبل الحروف، إلى اليد الخفية التي أزلت عن طريقي الأشواك بحبها
وحنانها، إلى من تحملت كل لحظة ألم مررت بها وساندتني عند ضعفي حفظها الله، وأطال عمرها
أمي الغالية "تركية"؛
إلى التي كانت لي أمّاً ثانية، أحاطتني بحنانها واحتضنت تعبي كأنه تعبها لك من قلبي كل
الشكر والحب أختي "سوهيلة"؛
إلى أخي العزيز "عبد الرزاق"، وأخواتي الحبيبات "حسيبة، آمال، حنان" وجودكم نعمة لا تقدر
بثمن؛
إلى أصدقائي الأعزاء، من شاركوني اللحظات الصعبة والجميلة، شكراً لصدقكم ووقوفكم إلى
جانبي؛
إلى جميع أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية، خاصة الأستاذة المشرفة التي ساعدتنا على
إتمام هذا العمل "دوان فاطمة".

سليمة بسعد



شكر و عرفان

بسم الله والصلاة والسلام على أشرف المرسلين وخاتم الأنبياء سيدنا

محمد صلى الله عليه وسلم.

نتقدم بالشكر والامتنان إلى أستاذتنا الفاضلة والمشرفة الكريمة "دوان

فاطمة"، التي لم تبخل علينا بعملها وتوجيهاتها منذ بداية هذا العمل إلى نهايته،

مع تشجيعها المستمر، مما كان له أثر كبير في تجاوز الصعوبات وإتمام هذا

البحث، فكل كلمات الشكر لا توفيقها حقها، ونسأل الله أن يجازيها خير الجزاء، وأن

يجعل ما قدمته لنا في ميزان حسناتها.

كما نتقدم بخالص الشكر والعرفان للأساتذة أعضاء لجنة المناقشة، نظير

قبولهم تصويب وإبداء الملاحظات بخصوص هذه المذكرة، التي ستساهم في

إثراءها.

أمينة بلقاسم / سيلية بسعد

قائمة أهم المختصرات

أولاً: باللغة العربية

ج.ر.ج.ج.	:	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية
د.س.ن.	:	دون سنة النشر
ص.	:	صفحة
ص ص.	:	من صفحة إلى صفحة

ثانياً: باللغة الأجنبية

Op.cit.	:	Ouvrage Précédemment Citée
P.	:	Page
pp.	:	De page à page

مقدمة

شهدت المجتمعات البشرية تطوراً ملحوظاً في أنشطتها الاقتصادية والاجتماعية، مما أدى إلى تفرع العلاقات بين الأفراد وتتنوع طبيعة المعاملات، ومع اتساع هذا النطاق وتزايد التفاعل بين مختلف الأشخاص، برزت الحاجة إلى تنظيم قانوني دقيق يضبط العلاقات التي تجمع بينهم ويحقق التوازن، فظهر القانون المدني ليعنى بتنظيم معاملات الأفراد ذات الطابع غير التجاري، في حين استدعى ظهور أنشطة تهدف إلى تحقيق الربح بصفة منتظمة، نشوء فرع مستقل من القانون يتعلق الأمر بالقانون التجاري، الذي وضع إطار خاص للأعمال التجارية، بما يتلائم مع خصوصيات هذا المجال باعتباره يقوم على عنصرى السرعة والائتمان والثقة.

يسعى التجار من خلال ممارسة النشاط التجاري إلى تحقيق الربح ومن ثمة ظهرت الحاجة إلى حيز مكاني يسمح بهذه الممارسة، وهو ما أدى إلى ربط العلاقة القانونية بين التجار وغير التجار من خلال تسخير العقارات المملوكة لهؤلاء بمقابل مادي يتم الاتفاق عليه، في ظل نظام قانوني يطلق عليه بـ "الإيجار التجاري".

يلعب عقد الإيجار التجاري دوراً كبيراً في عملية تمويل سوق الإيجار بالعقارات، لفائدة مختلف الفئات التي تظل بحاجة إلى هذه العقارات لممارسة أنشطتها ومن ثمة الانخراط في المجال الاقتصادي، وبالتالي يعد وسيلة جد أساسية في إنشاء فرص العمل وتحريك عجلة التنمية الاقتصادية، حيث يقوم على إعادة توزيع الموارد العقارية بين المستفيدين وضمان الانتفاع العادل بها، ووضع حد للاحتكارات التي تشهدها الأملاك العقارية.

يعتبر هذا النظام من الأنظمة القانونية الأكثر انتشاراً لاسيما في الآونة الأخيرة، حيث تعزز النشاط التجاري للأشخاص كإحدى أهم النتائج المترتبة عن تغيير النظام الاقتصادي بالتخلي عن النظام الاشتراكي وتبني نظام اقتصاد السوق، الذي يمنح الحرية للأشخاص

الطبيعيين والمعنويين في شكل شركات ومؤسسات، لممارسة النشاط التجاري باسمهم ولحسابهم، بغض النظر فيما كانوا تجاراً أو حرفيين أو صناعيين، حيث يعتبرون بموجب عقد الإيجار التجاري الأصلي مؤجر مالك العقار، ومستأجر يعمل على استغلال العقار في إطار النشاط الاقتصادي، لتغيير الصفة إلى مؤجر من الباطن أو مستأجر من الباطن في الحالات التي يكون فيها الإيجار من الباطن، حيث أن طبيعة العقد تلعب دوراً كبيراً في تحديد المراكز القانونية لأطراف العقد.

يكتسي عقد الإيجار التجاري باعتباره من العقود الملزمة لجانبين، أهمية قانونية وعملية في آن واحد، حيث يعد من العقود التي سعى المشرع الجزائري إلى تنظيمه بموجب قواعد خاصة واردة في القانون التجاري، ناهيك عن القواعد والمبادئ العامة التي تطبق على جميع العقود الواردة في القانون المدني، كما نجد نصوص أخرى ذات الصلة بالجانب الإجرائي لعملية توثيق العقد أو متعلقة بصفة أطراف العقد وغيرها من المسائل التي يثيرها إبرام وتنفيذ عقد الإيجار التجاري.

يعود أول تنظيم تشريعي لعقد الإيجار التجاري إلى القانون الفرنسي الصادر سنة 1907، بعدما أن كانت التشريعات القديمة لا تقيم تمييزاً بين عقد الإيجار التجاري وعقد الإيجار المدني بل لا تعترف بوجود عقد إيجار ذو طابع تجاري، بينما المشرع الجزائري أقر هذا النوع من العقود سنة 1975، وتميز التنظيم القانوني في بدايته لهذا العقد بفرض حماية خاصة للمستأجر باعتباره الفئة المستضعفة، لتغيير موازين القوى مع التوجه الاقتصادي الجديد، الذي استتبع ضرورة إجراء تعديلات على نظام الإيجار التجاري مجسداً في التعديل الوارد على القانون التجاري سنة 2005، من خلال تكريس توازن تعاقدية بين أطراف العقد والتخلي عن الاهتمام بطرف على حساب طرف آخر ومنحه الأولوية في الحماية، وقد ارتبط التعديل بإجراءات التجديد ومدة الإيجار وشرط الكتابة الرسمية، ومع ذلك لم تسلم الممارسة القضائية

من التباين في إصدار الأحكام لاختلاف التفسير المقدم للنصوص القانونية من جهة، وبروز مسائل أخرى ذات الصلة بعقد الإيجار التجاري لم يتم تنظيمها على النحو الأمثل من جهة أخرى، وهو ما دفع بالمحكمة العليا للوصول إلى اجتهادات قضائية عديدة تقلص حجمها مع التعديل الجديد الذي منح نوع من الاستقرار في التعامل بموجب هذا العقد.

يترتب عن إبرام عقد الإيجار التجاري إقرار مجموعتين مختلفتين من الحقوق والالتزامات، التي تتصف بالتبادل والمقابلة بين المؤجر والمستأجر، التي استهدف المشرع الجزائي من خلال إقرارها حماية المصالح المتعارضة لطرفي العقد، حيث لا يمكن تحقيق مصلحة المؤجر في الحصول على بدل الإيجار إلا إذا التزم المستأجر بتنفيذ التزاماته تجاهه، والعكس صحيح حيث لا يمكن الانتفاع بالعين المؤجرة إذا امتنع المؤجر من تمكين المستأجر منها وتسليمها له، وهكذا فإن تنفيذ الالتزامات وسيلة قانونية لتمكين الأطراف من ممارسة حقوقهم بموجب عقد الإيجار التجاري.

يعتبر العقار أو المحل التجاري من العناصر الأساسية لممارسة النشاط التجاري لما يتيح للتاجر أو الحرفي أو الصناعي من استقرار وتمكينه من تكوين زبائن والاحتفاظ بسمعته التجارية، ونظراً لعجز معظم التجار والحرفيين والصناعيين عن امتلاك عقارات تسمح لهم بممارسة نشاطهم التجاري الحرفي الصناعي فيه، كان من الضروري إبرام عقد إيجار يختلف عن الإيجار المدني، لما له من خصوصية في استخدام العقار من جهة، ونظراً للصفة التي يحملها المستأجر باعتباره تاجر أو حرفي أو صناعي من جهة أخرى.

تعتبر عملية البحث عن المكان المناسب لممارسة النشاط التجاري من العمليات الأكثر أهمية لإنجاح أي مشروع تجاري، وتزيد أهميته عندما يتعلق بموقع استراتيجي يساهم بشكل كبير في زيادة عدد الزبائن، أو عندما يكون الموقع متواجد بالقرب من المحلات التي تساعد في تأمين حاجيات المستأجر التجارية، لهذا كلما كان المكان مناسباً كلما كان التعاقد في إطار

الإيجار التجاري يتطلب بدلاً مرتفعاً، هذا الأخير الذي يعبر عن القيمة الإيجارية للعقار يتغير بتغير الظروف التي يشهدها المجتمع والساحة السياسية والاقتصادية، الذي مكن المشرع الجزائري الأطراف من مراجعته على نحو يحقق مصلحة كل طرف على حد سواء، سواءً عن طريق الاتفاق أو من خلال تدخل القاضي، إضافةً إلى تنظيم مسألة تجديد العقد التي تثير العديد من الإشكالات القانونية في الممارسة.

يتضح من خلال ما سبق، أن إشكالية هذه الدراسة تتمثل في الآتي:

ما هو دور كل من المشرع الجزائري والقضاء التجاري في تنظيم عقد الإيجار التجاري

كوسيلة للتنمية الاقتصادية؟

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي لمعظم المفاهيم التي تحيط بعقد الإيجار التجاري، والمنهج التحليلي النقدي للنصوص القانونية والأحكام القضائية ذات الصلة بالموضوع.

يخضع عقد الإيجار التجاري لذات المبادئ والقواعد القانونية التي تنظم مجال العقود، غير أنه يتمتع بخصائص ومميزات تجعل منه عقداً منفرداً، لاسيما وأنه يرتبط بمجال العقارات من جهة ويتعلق بنشاط فئات معينة في المجتمع من جهة أخرى (الفصل الأول).

في المقابل، كرس المشرع الجزائري مجموعة من القواعد التي يختص بها عقد الإيجار التجاري، باعتباره يربط العلاقة بين طرفين يتحملان التزامات متقابلة تحت طائلة فسخ العقد وجبر الضرر، وقد ساهم الاجتهاد القضائي في إضفاء الاستقرار لهذا النوع من العقود ودفع المشرع إلى إدخال تعديلات على العقد من أجل حماية حق المؤجر في ملكيته الخاصة، وضمان الاستمرار العقلاني للنشاط التجاري للمستأجر في الحالات التي تجيز التجديد أو بحصوله على تعويض استحقاق في حالة رفض التجديد من طرف المؤجر (الفصل الثاني).

الفصل الأول

الأحكام العامة للإيجار التجاري

يندرج عقد الإيجار التجاري ضمن العقود الملزمة لجانبين، وبالتالي فإن الأطراف فيه يتقيدون بمجموعة من الأحكام القانونية والعرفية التي تجعل التعامل أكثر سهولة، ولأن هذا العقد يجمع بين النظام القانوني للعقود من جهة والطابع التجاري في العلاقة التجارية من جهة أخرى، كان لزاماً إخضاعه لقواعد مزدوجة يستمد البعض منها من نصوص القانون المدني والبعض الآخر من نصوص القانون التجاري والقوانين الأخرى ذات الصلة بهذا العقد.

يتميز عقد الإيجار التجاري بخصوصية لا تظهر إلا بالوقوف على ماهيته، حيث ينفرد بمفهوم خاص به يتضمن مجموعة من الخصائص تجعله متميزاً عن بقية العقود، في حين يقوم على مجموعة من الأركان التي لا يرتب أثره إلا بوجودها، مثله مثل بقية العقود مع وجود بعض الخصوصية التي يفرضها موضوع العقد والهدف الذي يسعى أطرافه إلى تحقيقه من خلال إبرامه والعمل على تنفيذه بحسن نية (المبحث الأول).

يعد استيفاء عقد الإيجار التجاري لكل عناصره القانونية، السبيل الأمل لتطبيق الأحكام الواردة عليه، وهو ما يتأتى من خلال تنظيمه من طرف المشرع الجزائري على غرار التشريعات الأخرى بموجب نصوص محددة وعديدة، تبرز أهم معالمه وسبل الوصول إليه والاستدلال به عندما تقتضي الضرورة لذلك (المبحث الثاني).

المبحث الأول

عقد الإيجار التجاري

يستند عقد الإيجار التجاري في تنظيمه وتنفيذه إلى النصوص القانونية الواردة في القانون المدني والقانون التجاري، فهو يقوم على المبادئ العامة للعقد، في حين يتمتع هذا العقد بمفهوم يميزه عن بقية العقود الأخرى (المطلب الأول).

يتخذ عقد الإيجار التجاري صورتين أساسيتين في الممارسة العملية، الأمر الذي أدى بالمشروع الجزائري إلى تنظيم نوعين من الإيجار، عقد إيجار أصلي وعقد إيجار من الباطن (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم عقد الإيجار التجاري

حظي عقد الإيجار التجاري بعناية المشرع الجزائري باعتباره أحد أهم العقود التي تعمل على تعزيز النشاط الاقتصادي في الدولة، وله ممارسات عديدة في مجال المعاملات، لذا فإنه يتمتع بتعريف خاص به (الفرع الأول)، ويشترط لقيامه بشكل صحيح توفر مجموعة من الأركان التي لا يكتمل بناءه القانوني إلا بها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف عقد الإيجار التجاري

يعتبر عقد الإيجار التجاري من العقود الأكثر تداولاً في الحياة العملية، وقد ازداد انتشاره مع زيادة وتيرة النشاط التجاري، لذا كان لزاماً الوقوف على المقصود بهذا العقد (أولاً)، الذي ينبثق عنه مجموعة من الخصائص ذات الارتباط الوثيق ببناءه القانوني (ثانياً).

أولاً: المقصود بعقد الإيجار التجاري

يعتبر عقد الإيجار التجاري من العقود المسماة التي تحظى بأهمية كبيرة، والذي يعرفه الدكتور عبد الرزاق السنهوري، بأنه " **عقد يلزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر مدة معينة لقاء أجر معلوم**"¹، هذا العقد الذي نظمته المشرع الجزائري بأحكام خاصة في الباب الثاني من القانون التجاري، ضمن المواد 169 إلى 209²، دون أن يقدم من خلالها تعريفاً محدداً لهذا العقد وإنما نجد تعريفاً له في المادة 467 من القانون المدني الجزائري، التي جاء فيها " **الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم**."

يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر"³.

يتضح من خلال هذا النص، بأن عقد الإيجار التجاري هو ذلك العقد المبرم بين طرفين أحدهما يطلق عليه بالمؤجر الذي يملك العين المؤجرة والآخر بالمستأجر الذي يعمل على استغلال هذه العين المؤجرة في إطار ممارسة النشاط التجاري⁴.

وعليه يتبين أن لعقد الإيجار التجاري مجموعة من العناصر، تشمل في الأساس أطراف العقد المؤجر والمستأجر، والعين المؤجرة، وبدل الإيجار الذي يجب أن يكون معلوماً، وقد ألزم المشرع الجزائري على أطراف العقد تحديد مدة الإيجار، هذا التحديد الذي يتم في الأصل بناء

¹ - 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.

² - 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.

³ - 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.

⁴ - ربيعة ناصيري و سيلية حماش، "عقد الإيجار في القانون التجاري الجزائري"، مجلة المنار للدراسات والبحوث القانونية والسياسية، المجلد 6، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر، 2022، ص17.

الفصل الأول: الأحكام العامة للإيجار التجاري

على إرادة الأطراف المتعاقدة¹، غير أنه استثناءً في حالات معينة حدد المشرع الجزائري الحد الأقصى للإيجار وذلك بموجب المادة 468 من القانون المدني².

حدد بدوره القانون التجاري أن عقد الإيجار التجاري يتعلق بالمحلات أو العقارات المخصصة لممارسة النشاط التجاري أو الحرفي أو الصناعي من طرف مؤسسة حرفية يتوفر فيها شرط التسجيل سواءً في السجل التجاري أو سجل الحرف والصناعات التقليدية، وهو ما نص عليه صراحة بموجب المادة 169 منه³.

تجدر الإشارة في هذا الصدد، أن المادة 169 قد تم تعديلها على نحو موسع ليشمل نطاق الإيجار التجاري النشاط الحرفي والمؤسسات الحرفية، وذلك تماشياً مع التوجهات الاقتصادية والاجتماعية للدولة في الوقت الراهن⁴.

يترتب عن إبرام عقد الإيجار التجاري، نشوء علاقة قانونية بين المؤجر والمستأجر، يتحملان بموجبها التزامات متبادلة طوال فترة الإيجار، والتزامات أخرى تستمر إلى ما بعد انتهاء عقد الإيجار، ونظراً لخصوصية هذا النوع من العقود التي يعجز فيها الطرفين الإلمام بكافة جوانبه، تدخل المشرع الجزائري لتنظيم أحكامه وتحديد معالمه بشكل واضح من خلال تبيان حقوق والتزامات كل طرف في مواجهة الطرف الآخر⁵.

¹- ياسمين مرزوق، مرجع سابق، ص ص 9 - 10.

²- تنص المادة 468 من القانون المدني على أنه "لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك".

³- إذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك تخفض المدة إلى ثلاث سنوات". الأمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر.

⁴- المادة 169 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

⁵- 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، ص 6.

⁶- عمران نايت علي، "الإشكالات التي يطرحها عقد إيجار المحل التجاري" مجلة المحاماة، العدد 14، المنظمة الوطنية للمحاماة، ناحية تيزي وزو، الجزائر، 2014، ص 7.

ثانياً: خصائص عقد الإيجار التجاري

يتميز عقد الإيجار التجاري بجملة من الخصائص التي تمنحه طابعاً خاصاً، مما يجعله أداة فعالة في دعم النشاط الاقتصادي، لاسيما أنه يقوم على الرضائية والشكلية في التعاقد (أ)، كما يرتب التزامات متبادلة لأطراف العقد (ب)، ويقترن إبرامه بالعنصر الزمني (ج)، ويعد من أهم صور عقود المعاوضة (د)، ومن ثمة اعتباره من العقود المسماة (هـ).

أ) عقد الإيجار التجاري بين الرضائية والشكلية:

يعتبر عقد الإيجار التجاري من العقود التي تنشأ بمجرد توافق إرادة المؤجر والمستأجر أي الأطراف المتعاقدة الأمر الذي يجعل منه عقد رضائي كأصل، ويتحقق التوافق بين الأطراف عند قيام أحدهم بعرض الإيجاب المتمثل في الرغبة في تأجير العين محل العقد بشروط محددة، ليقوم الطرف الآخر بإبداء رغبته في التعاقد عن طريق القبول أي الموافقة على العرض المقدم بصيغته¹، وهو ما يؤكد نص الفقرة الأولى من المادة 172 من القانون التجاري الجزائري، إذ نجد أن المشرع لم يشترط اتخاذ العقد شكل معين إذ يمكن إثبات الاتفاق شفاهة أو كتابة².

غير أنه على إثر تعديل القانون التجاري سنة 2005، أصبح عقد الإيجار التجاري من العقود الشكلية، وقد تم التنازل عن الشكلية كدليل للإثبات وتم اعتماده كركن من أركان العقد وهو ما صرحت به الفقرة الأولى من المادة 187 مكرر التي جاء فيها " **تحرر عقود الإيجار المبرمة ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية**

¹ - محمد بلقيني و حسان حمايدي، عقد الإيجار التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2019، ص 9.

² - المادة 1/172 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

الديمقراطية الشعبية في الشكل الرسمي، وذلك تحت طائلة البطلان وتبرم لمدة يحددها الأطراف بكل حرية¹.

يتضح من خلال هذه النصوص تجاه إرادة المشرع نحو تعزيز عقد الإيجار التجاري، لما له من أهمية في مجال المعاملات ودور كبير في دعم النشاط الاقتصادي، لذا كان لابد من إضفاء الدقة والوضوح في العلاقات الناشئة بموجب هذا العقد ومن ثمة ضمان حماية الحقوق المترتبة عنها، والذي لا يتحقق إلا بجعل عقد الإيجار التجاري عقد شكلي يتعرض للبطلان في حالة تخلف الشكلية كركن من أركانه².

ب) عقد الإيجار التجاري عقد ملزم لطرفين:

يتسم العقد الملزم لجانبين بتقابل الالتزامات بين أطرافه، إذ يرتب عقد الإيجار التجاري التزامات لكل من المؤجر والمستأجر، تهدف في مجموعها إلى تمكين الطرفين من التمتع بالحقوق التي تنبثق عن هذا العقد، إذ بموجبه يتم تمكين المستأجر من العين المؤجرة والمؤجر من بدل الإيجار، ويتقيد الجانبين بهذه الالتزامات بشكل متبادل، مما يترتب عنه امتناع أحد الأطراف عن تنفيذ التزامه إلى إقرار حق طلب فسخ العقد للطرف الآخر والتحلل من الالتزامات المترتبة على عاتقه بموجب هذا العقد³.

ت) عقد الإيجار التجاري من العقود الزمنية:

يعد عقد الإيجار التجاري من العقود الزمنية، أي اعتبار الزمن عامل أساسي في تحديد الالتزامات المترتبة عنها تجاه أطراف العقد، حيث تقترن بالوحدات الزمنية المختلفة، والتي تعبر في مجموعها عن فترة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة واستغلالها، التي تيرر استحقاق المؤجر لبديل الإيجار، وتبرز أهمية العامل الزمني بشكل واضح عند فسخ العقد الذي لا يكون بأثر

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

² - 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 14.

³ - ياسمين مرزوق، مرجع سابق، ص 17.

الفصل الأول: الأحكام العامة للإيجار التجاري

رجعي، لاستحالة التنفيذ العيني أي إعادة الأطراف إلى الحالة التي كانا عليها وقت إبرام العقد، حيث أن الانتفاع وقع فعلاً ولا يمكن استرداده ومن ثمة فإن بدل الإيجار يكون متماشياً من حيث القيمة مع المدة المحددة للإيجار¹.

ث) عقد الإيجار التجاري عقد معاوضة:

يتخذ عقد الإيجار التجاري طابع عقود المعاوضة، ذلك أن المنفعة المرجوة من العقد يتم تبادلها بمقابل مادي، حيث أن التمكين من العين المؤجرة لا يكون مجاناً وإنما مقابل بدل الإيجار المحدد بين الطرفين، وعليه يتحقق عنصر المعاوضة بين المنفعة والدفع أي التزام كل طرف بتقديم شيء للطرف الآخر².

ج) عقد الإيجار التجاري من العقود المسماة:

يتضح من خلال تنظيم المشرع الجزائري لعقد الإيجار التجاري أنه من العقود المسماة، لما له من أهمية اقتصادية كبيرة، الأمر الذي استوجب تحديد كيفية إنشائه وتنفيذه والآثار المترتبة عنه، وتوضيح مسألة تجديد هذا العقد وانقضاءه بموجب نصوص قانونية، وهو ما نجده في كل من القانون المدني والقانون التجاري وغيرها من النصوص القانونية والتنظيمية الأخرى³.

¹ - لأكثر تفصيل حول عنصر المدة في عقد الإيجار التجاري وما يتصل به من مسائل أخرى كتجديد هذا العقد ومدى ارتباطه بالمدة، أنظر: هشام كلو، "عقد الإيجار التجاري طبقاً للقانون رقم 05 - 02 المعدل والمتمم للقانون التجاري الجزائري"، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، المجلد 32، العدد الأول، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، الجزائر، 2018، ص ص 471 - 479.

² - رشيدة نكاري و هيفاء حنان مناظري، "إشكالية عجز مستأجرين المحلات التجارية عن تنفيذ التزامهم بدفع مبلغ الإيجار بسبب جائحة كورونا كوفيد 19"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 9، العدد 4، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تامنغست، الجزائر، 2020، ص 289.

³ - ياسمين مرزوق، مرجع سابق، ص 19.

ح) عقد الإيجار التجاري يرد على المنفعة لا على الملكية:

سبق القول أن عقد الإيجار التجاري يتم بموجبه تمكين المستأجر من الانتفاع واستغلال العين المؤجرة لمدة محددة، غير أن ذلك لا يعني انتقال الملكية من المؤجر إلى المستأجر، وإنما هو عقد يتنازل فيه المالك المتمثل في المؤجر عن سلطتي الاستعمال والاستغلال لصالح المستأجر، مع الاحتفاظ بسلطة التصرف، على أن تجتمع في يده السلطات الثلاث عن استرجاع العين المؤجرة عند انقضاء عقد الإيجار التجاري، وعليه يرد هذا العقد على المنفعة وليس على الملكية¹.

الفرع الثاني

أركان عقد الإيجار التجاري

يقوم عقد الإيجار التجاري على أركان أساسية، لا يصح العقد إلا بها وتكون عرضة للبطان المطلق في حال غياب أحدها، ويتعلق الأمر بركن الرضا (أولاً)، وركن المحل (ثانياً)، إضافةً إلى ركن السبب (ثالثاً)، وركن الشكلية (رابعة).

أولاً: ركن الرضا

يتحقق ركن الرضا في عقد الإيجار التجاري مثله مثل العقود الأخرى، عند تطابق الإيجاب مع القبول بين طرفي العقد، وذلك تطبيقاً للقواعد العامة الواردة في القانون المدني، حيث نصت المادة 59 منه على أنه "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية"²، وبالتالي فإن الطرف المالك للعين المؤجرة يطلق عليه بالمؤجر بينما الطرف الراغب في استئجار هذه العين يطلق عليه بالمستأجر، كما

¹ - ياسمين مرزوق، مرجع سابق، ص 20.

² - المادة 59 من الأمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر.

الفصل الأول: الأحكام العامة للإيجار التجاري

يشترط خلو إرادتهما من عيوب الإرادة كالغلط أو التدليس أو الإكراه أو الاستغلال، مع ضرورة تمتع كل منهما بالأهلية القانونية التي تمكنهما من إبرام العقد حتى لا يكون عرضة للإبطال¹.

يتعين على أطراف العقد بلوغ السن القانونية من أجل إبرام عقد الإيجار التجاري المتمثل في 19 سنة كاملة أو بالحصول على الترشيد من طرف القاضي في حال بلوغ سن 18 سنة بعد استيفاء مجموعة من الإجراءات كالحصول على موافقة مجلس العائلة، على أن تترتب عن التصرفات الصادرة في غير هذه الحالات البطلان النسبي حيث يتوقف استمرار العقد على إجازة الوصي²، تطبيقاً لأحكام النيابة الشرعية بموجب المادة 44 من القانون المدني³ وأحكام الولاية والوصاية والقوامة الواردة في المواد الواردة في قانون الأسرة⁴، كما يراعى في مسألة الأهلية الأحكام العامة الخاصة بعوارض الأهلية وموانعها⁵.

كرس المشرع الجزائري بموجب نصوص القانون المدني الوسائل التي يمكن من خلالها التعبير عن الإرادة ومن ثمة تحقق العرض والقبول، وذلك إما صراحةً أو ضمناً، بأي وسيلة تدل على النية الحقيقية للطرف في العقد، سواء شفاهة أو كتابة أو عن طريق الإشارة أو بالعرف المتداول، على أن تحقق الوسيلة التعبير التام والكامل الذي يفيد المراد تحقيقه من العقد من الطرفين والعلم بكل شروطه وبنوده والوصول إلى اتفاق بينهما⁶.

¹ - رجاء صخري، إيجار المحل التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017، ص 10.

² - محمد بلقريني و حسان حمايدي، مرجع سابق، ص 26.

³ - المادة 44 من الأمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر.

⁴ - المواد من 81 إلى 100 من القانون رقم 84 - 11 المؤرخ في 9 يونيو سنة 1984، يتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05 - 02 المؤرخ في 27 فبراير سنة 2005، ج.ر.ج.ج العدد 15 الصادر بتاريخ 27 فبراير سنة 2005.

⁵ - محمد بلقريني وحسان حمايدي، مرجع سابق، ص ص 28 - 29.

⁶ - 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 19 - 20.

ثانياً: ركن المحل

يقصد بالمحل كركن لعقد الإيجار التجاري، المكان أو العقار المخصص لممارسة النشاط التجاري أو الصناعي أو الحرفي، ويطلق عليه أيضاً بالعين المؤجرة التي تتخذ شكل عقارات أو محلات تجارية أو عمارات أو مواقع يتم تهيئتها خصيصاً لممارسة النشاط التجاري¹، وهو ما نصت عليه المادة 1/169 من القانون التجاري الجزائري².

يتضح من خلال ما سبق، أن العين المؤجرة تمثل عنصراً أساسياً يتمكن من خلالها المستأجر من تحقيق الغرض من إبرام هذا العقد، وهو الانتفاع بها واستغلالها خلال المدة الزمنية المتفق عليها³.

تتخذ العين المؤجرة عدة صور، إذ قد تتجسد من خلال وحدة واحدة أو بممارسة النشاط التجاري عن طريق استحداث فروع عديدة في أماكن مختلفة، مع ضرورة توفر عنصر الترابط فيما بينها⁴ تحقيقاً للمساهمة الفعلية في نوع الخدمة أو السلعة التي يقوم التاجر بتأمينها للزبائن، للزبائن، وقد أقر القضاء وحدوية العين المؤجر بالرغم من تعدد العقارات التي تمارس فيها النشاطات التجارية، لتكون بذلك وحدة غير قابلة للفصل وتخضع في مجموعها لنفس الأحكام القانونية⁵.

¹ - رجاء صخري، مرجع سابق، ص 11.

² - تنص المادة 1/169 من القانون التجاري، على أنه *تطبق الأحكام التالية على إيجار العمارات أو المحلات التي يستغل فيها محل تجاري سواء كان هذا الأخير مملوكات لتاجر أو لصناعي حرفي مقيد قانوناً في السجل التجاري، قائم أو غير قائم بأعمال تجارية*. الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

³ - عبد الكريم الطيبي و عبد الكريم بوحامدي، مرجع سابق، ص 20.

⁴ - يساهم هذا العنصر في استمرار النشاط التجاري وفعاليتيه، مهما كانت تسمية هذه العقارات محل ممارسة النشاط التجاري سواء فروع أو ملاحق، وتبرز أهميتها في إضعاف المركز التجاري للتاجر وعدم تطور نشاطه التجاري في حالة عدم وجودها أو انهيار هذا المركز في حالة المساس بها. أنظر: عبد الكريم الطيبي وعبد الكريم بوحامدي، المرجع نفسه، ص 21.

⁵ - هشام كلو، مرجع سابق، ص 467.

يخضع المحل كركن أساسي في عقد الإيجار التجاري، لمجموعة من الشروط التي يجب توافرها، وتتمثل في الآتي¹:

(أ) أن يكون المحل ممكناً أو محقق الوجود: أي أن يكون المحل موجوداً وقابلاً للتنفيذ، وبالتالي لا يجب أن يكون مستحيلاً.

(ب) أن يكون المحل قابلاً للتعيين: بمعنى أن يكون محدداً أو قابلاً للتحديد بشكل دقيق وإلا لا يمكن إبرام العقد.

(ت) أن يكون المحل مشروعاً: تتحقق المشروعية في المحل عندما لا يكون مخالفاً للنصوص القانونية والنظام العام.

ثالثاً: ركن السبب

يعتبر السبب في عقد الإيجار التجاري، الدافع الأساسي للانعقاد، أي الهدف الذي يعمل المؤجر والمستأجر على تحقيقه من وراء إبرام هذا العقد²، وقد نصت على هذا الشرط المادة 97 من القانون المدني الجزائري، التي تنص على أنه "إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للأداب العامة كان العقد باطلاً"³.

يشترط في ركن السبب أن يكون موجوداً وقت إبرام العقد، وحقيقياً⁴، إضافة إلى شرط المشروعية أي لا بد أن يكون غير مخالف للنظام العام والأداب العامة⁵.

¹ - عائشة باي، مرجع سابق، ص 49.

² - محمد عكازي، عقد الإيجار التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2021، ص 25.

³ - المادة 97 من الأمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر

⁴ - عائشة باي، مرجع سابق، ص 50.

⁵ - حورية تولوم و صليحة يحيوي، إيجار المحل التجاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015، ص 18.

باعتبار السبب ركن صعب الإثبات، كان لزاماً أن يكون واضحاً صحيحاً غير غامض وبالتالي منع أية تفسيرات متناقضة أو فرضيات تؤدي إلى نزاعات بين المتعاقدين، ومن ثمة حماية المصالح المتبادلة للأطراف المتعاقدة¹.

رابعاً: ركن الشكلية

بالرجوع إلى النصوص القانونية التي تنظم عقد الإيجار التجاري قبل التعديل، نجد أنها تقوم على مبدأ الرضائية في الأساس، تماشياً مع النهج الذي اعتمده المشرع الجزائري في القانون المدني فيما يتعلق بهذا النوع من العقود².

بموجب القانون رقم 05 - 02 أدخل المشرع الجزائري مجموعة من التعديلات على القانون التجاري في العديد من المسائل، ومن بينها ما يتعلق باعتماد الشكلية لصحة عقد الإيجار التجاري، وهو ما نصت عليه صراحة المادة 187 مكرر، وذلك تحت طائلة البطلان المطلق ولا يمكن تصحيح العقد حتى لو اتفق الأطراف على ذلك³، وهو ما أكده القضاء الجزائري عند تفسيرها لهذه المادة، حيث أن توثيق العقد يعد ضماناً قانونية تسهر على حماية المصالح المتبادلة للأطراف المتعاقدة⁴.

¹ - عائشة باي، مرجع سابق، ص 50.

² - علي بن وليد، "أثر التعديلات في أحكام عقود الإيجار التجاري بالقانون 05 - 2 على اتفاقات الأطراف"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 9، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي، البليدة، الجزائر، 2023، ص 635.

³ - ريمة منال دحماني، مرجع سابق، ص 45 - 46.

⁴ - محند أمقران دالي، التعويض الاستحقاقي وعلاقته بالقاعدة التجارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2010، ص 25.

المطلب الثاني

أنواع عقد الإيجار التجاري

ينقسم عقد الإيجار التجاري إلى نوعين رئيسيين، يتحددان بحسب نوع العلاقة التي تجمع بين المؤجر والمستأجر، ونميز بين الإيجار الأصلي الذي يجمع بين المؤجر والمستأجر دون وجود شخص آخر يتوسط هذه العلاقة (الفرع الأول)، وإيجار من الباطن يجمع بين ثلاثة أطراف الأول المؤجر والثاني المستأجر الذي يتخذ صفته هذه اتجاه المؤجر، في حين يصبح هو الآخر مؤجر من الباطن للطرف الثالث الذي يتخذ صفة المستأجر من الباطن (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الإيجار التجاري الأصلي

يعتبر الإيجار التجاري الأصلي الاتفاق المبرم بين المالك الأصلي للعين المؤجرة، الذي يطلق عليه باسم المؤجر، وبين مالك القاعدة التجارية الذي يطلق عليه باسم المستأجر¹، على أن يتم إبرام العقد بتوفر كافة أركانه، حيث يتقدم كل من المؤجر والمستأجر أمام الموثق من أجل إبرام عقد الإيجار التجاري مع تحديد المدة الزمنية للإيجار ينتهي العقد بانقضائها، إلا أن استمرار المستأجر في شغل العين المؤجرة بعد انتهاء هذه المدة بقصد التجديد وعدم اعتراض المؤجر على ذلك أي توفر عنصر العلم لدى هذا الأخير، يجعل العقد صحيحاً، خاصة وأن المؤجر لم يوجه للمستأجر تنبيه بالإخلاء، وبالتالي يعتبر العقد مجدد ضمناً، على أن تكون

¹ - ربيعة ناصري، مرجع سابق، ص 17.

الفصل الأول: الأحكام العامة للإيجار التجاري

مدة الإيجار الجديد مساوية لمدة الإيجار السابقة، وأن لا تتجاوز 9 سنوات، وهو ما أكد عليه المركز الوطني للسجل التجاري حيث ألزم بإعادة القيد والتسجيل في السجل التجاري¹.

أكد المرسوم التنفيذي رقم 41/97 المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري على هذا الحكم، من خلال نص الفقرة 3 من المادة 12 منه، التي جاء فيها "يتكون الملف المطلوب لقيد كل شخص طبيعي في السجل التجاري من الوثائق التالية: ... سند ملكية المحل التجاري أو عقد الإيجار..."².

وبخصوص مسألة الكتابة في إبرام عقد الإيجار التجاري انقسم الفقه إلى قسمين، قسم يرى بأن هذا العقد متعلق بمحل معد للاستغلال التجاري لا يتطلب شكلية معينة، مستندين في ذلك إلى مبدأ حرية الإثبات في المعاملات التجارية الواردة في المادة 30 من القانون التجاري، والنص الصريح للمادة 172 من نفس القانون التي تسمح بإبرام العقد سواء كان مكتوباً أو شفوياً³، وتم تأييد هذا الرأي بالاستناد إلى تطبيق هذا النص في القضاء، حيث أكدت المحكمة العليا في سنة 1985 هذا الموقف، بالقول أنه "من المقرر قانوناً أنه يجوز للمستأجر أن يتمسك بحق تجديد الإيجار إذا أثبت أنه يستعمل المحل التجاري إما منذ أربع سنوات في العقد الشفهي أو سنتين في العقد الكتابي"⁴.

¹ - محمد بلقبريني و حسان حمايدي، مرجع سابق، ص 13.

تجدر الإشارة أنه قبل تعديل القانون التجاري، كان يكفي أن يقدم المستأجر وصل الكراء للتسجيل في السجل التجاري، في حين يشترط بعد التعديل الحصول على عقد رسمي من الموثق تأكيداً على ركن الشكلية لصحة الانعقاد وليس للإثبات. أنظر: سامية علي زغلاش، أحكام الإيجار التجاري في ظل الأمر 75 - 59 المعدل والمتمم، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، 2014، ص ص 9 - 10.

² - مرسوم تنفيذي رقم 15 - 111 مؤرخ في 3 مايو سنة 2015، يحدد كيفيات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري 1997، ج.ر.ج العدد 24 الصادر بتاريخ 13 مايو سنة 2015.

³ - محند أمقران دالي، مرجع سابق، ص 31.

⁴ - نقلاً عن: محند أمقران دالي، المرجع نفسه، ص 32.

يرى الاتجاه الثاني من الفقه أن عقد الإيجار التجاري المبرم بخصوص محل معد للاستغلال التجاري يجب أن يرد في شكل رسمي تحت طائلة البطلان المطلق، مستنديين في ذلك إلى نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري، التي تنص على أنه "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان..."¹، التي تعتبر قاعدة خاصة مقارنة بالمادة 172 من القانون التجاري التي تتضمن قاعدة عامة، وتطبيقاً للمبدأ القانوني الذي ينص على تقييد الخاص للعام فإنه لا بد من إخضاع هذا النوع من العقود للرسمية².

الفرع الثاني

الإيجار التجاري من الباطن

نظم المشرع الجزائري عقد الإيجار من الباطن في المادتين 188 و189 من القانون التجاري والمواد من 505 إلى 507 من القانون المدني، ومن خلال استقراء هذه النصوص نجد أن هذا العقد يعرف على أنه اتفاق المستأجر على تأجير المحل التجاري لشخص آخر يسمى المستأجر من الباطن، بعد الحصول على موافقة كتابية من المؤجر الأصلي، ولأجر محدد ولمدة معينة على أن لا تتجاوز مدة الإيجار التجاري الأصلي³.

كما يمكن تعريفه على أنه عقد يقوم فيه المستأجر الأصلي بنقل حق الانتفاع بالعين المؤجرة بصفة كلية أو جزئية إلى مستأجر فرعي، بموافقة صريحة من المالك الأصلي للعين المؤجرة، وهنا يكمن التمييز بين الإيجار من الباطن الذي ينقل حق الانتفاع إلى الطرف الثالث

¹ - المادة 324 مكرر 1 من الأمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر.

² - محند أمقران دالي، مرجع سابق، ص 32.

³ - يسرى بن راضي، إيجار المحل التجاري من الباطن في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، 2022، ص 8.

دون أن يؤدي ذلك إلى إنهاء علاقة الإيجار التجاري الأصلية مع المالك، بينما عقد الإيجار الجزئي يعمل على تمكين المستأجر من استخدام جزء معين من العقار والمشاركة في حق الانتفاع بين كل من المؤجر من الباطن والمستأجر من الباطن¹.

تم التأكيد على موافقة المؤجر الأصلي لإبرام عقد الإيجار التجاري من الباطن بموجب الفقرة الأولى من المادة 188 من القانون التجاري، التي جاء فيها "يحظر أي إيجار كلي أو جزئي من الباطن، إلا إذا اشترط خلاف ذلك بموجب عقد الإيجار أو موافقة المؤجر"².

ذهب المشرع الجزائري إلى أبعد من ذلك، حيث لم يكتفي بصدور الموافقة من المؤجر الأصلي بل منحه حق المشاركة في عقد الإيجار التجاري من الباطن، وهو ما جاء في الفقرة الثانية من نفس المادة، حيث تنص على أنه "وفي حالة الإيجار من الباطن المرخص به يدعى المالك للمشاركة في العقد"³.

بالرجوع إلى الفقرة الرابعة من المادة 188 من القانون التجاري، يتعين على المستأجر إخطار المؤجر الأصلي عن رغبته في إبرام عقد إيجار تجاري من الباطن بموجب رسالة موصى عليها مدعمة بإشعار بالاستلام، أو عن طريق التبليغ بها بعقد غير قضائي عن طريق محضر قضائي، على أن يتم الرد بقبول المشاركة أو الرفض خلال 15 يوماً، ويترتب عن القبول اعتبار المؤجر الأصلي طرفاً في العقد ومشاركاً، أما في حالة الرفض الصريح أو الضمني الذي يتحقق من خلال الامتناع عن الإجابة، عدم إبرام عقد الإيجار التجاري من

¹ - عمار عمورة، العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، د.س.ن، ص 226-227.

² - المادة 1/188 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

³ - المادة 2/188 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

الفصل الأول: الأحكام العامة للإيجار التجاري

الباطن، إلا إذا ورد نص صريح في عقد الإيجار الأصلي بجواز عقد إيجار من الباطن دون الحصول على موافقة المؤجر الأصلي¹.

اتخذت المحكمة العليا نفس اتجاه المشرع الجزائري، وهو ما يظهر جلياً من خلال قرارها الصادر سنة 1993، حيث جاء فيه "أنه لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار، أو يؤجر إيجاراً فرعياً كل ما استأجره أو بعضه، بدون موافقة صريحة من المؤجر مالك المحل"²، وعند رفض المؤجر الإيجار من الباطن بعد إشعار بذلك يعتبر أي تصرف يقوم به المستأجر مخالفاً لهذا الرفض باطلاً قانوناً، ولا يسمح له بالتنازل عن الإيجار أو تأجيله للغير، أما إذا كان العقد الأصلي يتضمن نصاً صريحاً يسمح بالتأجير من الباطن، فإن للمستأجر الحق في القيام بذلك ولو اعترض المؤجر³.

وقد عالجت المحكمة العليا مسألة القرينة القانونية الدالة على الموافقة الضمنية من خلال اعتماد المدة الزمنية التي يخضع فيها الإيجار من الباطن، بالنص في القرار الصادر سنة 1992، على أن "قضاة المجلس لما اعتبروا سكوت الطاعنين مدة طويلة، كموافقة على الإيجار من الباطن فإنهم قد خالفوا أحكام المادة 505 من القانون المدني والمادة 188 من القانون التجاري اللتان تشترطان علم المؤجر، وموافقته على الإيجار من الباطن وهو ما لم يثبت في قضية الحال، إن طول المدة ليس مبرراً كافياً لعلم المؤجرين بذلك"⁴.

¹ - المادة 4/188 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

² - المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، القرار رقم 111220، الصادر بتاريخ 1993/12/20، المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 1995.

³ - سامية علي زعلاش، مرجع سابق، ص 15.

⁴ - المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، القرار رقم 94659، الصادر بتاريخ 1992/02/16، المجلة القضائية، عدد خاص، سنة 1999.

كما توصل القضاء في سنة 1994 إلى نفس الحكم، حيث جاء في قرار المحكمة العليا "من المستقر عليه قانوناً أن يخطر أي إيجار كلي أو جزئي من الباطن إلا إذا اشترط خلف ذلك بموجب عقد إيجار أو موافقة المؤجر، ولما كان ثابتاً في قضية الحال، أن محضر التحقيق المحرر لا يثبت أن المالك السابق قد أجاز الإيجار من الباطن، ولكن يقدم بالعكس الدليل على أن الإيجار من الباطن قائم حسب تصريحات المستأجر من الباطن منذ سنة 1965، وهذه المدة الطويلة لا يمكن تأويلها إلا بإيجار من الباطن مرخص به ضمناً من طرف المالك"¹.

يتضح من خلال ما سبق، أن موافقة المؤجر الأصلي لا بد أن تكون صريحة لصحة الإيجار التجاري من الباطن، وهو ما يتماشى مع الاستقلالية التي يتمتع بها عقد الإيجار من الباطن عن عقد الإيجار الأصلي، حيث أن العقدين يختلفان من حيث الشروط والمدة التي لا يمكن أن تتجاوز المدة الواردة في العقد الأصلي².

يحق للمؤجر الأصلي الذي يصل إلى علمه بوجود إيجار تجاري من الباطن تم دون الحصول على موافقة مسبقة منه، المطالبة بفارق بدل الإيجار من المستأجر الأصلي، ويحق للمؤجر الأصلي اللجوء إلى القضاء والمطالبة بتطبيق المادتين 3/188 و195 من القانون التجاري، في حالة رفض المستأجر الأصلي منح الفارق³.

تبرز أهمية موافقة المؤجر الأصلي، في تحديد العلاقة بين المؤجر والمستأجر من الباطن التي تقوم على مدى مشاركة المؤجر في عقد الإيجار التجاري من الباطن، إذ تعتبر

¹ - المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، القرار رقم 106132، الصادر بتاريخ 1994/11/22، المجلة القضائية، عدد خاص، سنة 1999.

² - محند أمقران دالي، مرجع سابق، ص ص 34 - 35.

³ - عماد عجايبي، "التطبيقات القضائية لأحكام عقد الإيجار التجاري في الجزائر"، مجلة منازعات الأعمال، العدد 14، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، فاس، المغرب، 2016، ص 9.

هذه العلاقة مباشرة بينهما طالما صدرت الموافقة عن المؤجر الأصلي بمجرد توقيعه على العقد، ليلتزم كل منهما بالواجبات المقررة عليهما تجاه بعضهما البعض بموجب هذا العقد، دون إعفاء الطرف الذي يتوسط العلاقة وهو المستأجر الأصلي وهو نفسه المؤجر من الباطن، الذي يتحمل بدوره التزامات تجاه المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن¹.

تنشأ في المقابل علاقة غير مباشرة بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن، في حالة رفض المشاركة أو عدم علم المؤجر الأصلي بوجود إيجار من الباطن، لتقتصر العلاقة بين المؤجر من الباطن والمستأجر من الباطن، إلى حين إضفاء الشرعية على العقد بالحصول على الموافقة الصريحة من المؤجر الأصلي تحت طائلة ترتيب البطلان على عقد الإيجار من الباطن².

¹ - عليمه بوصول، "آثار الإيجار من الباطن في الإيجارات التجارية"، مجلة صوت القانون، المجلد 9، العدد الأول، مخبر نظام الحالة المدنية، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، الجزائر، 2022، ص ص 1631 - 1632.

² - محند أمقران دالي، مرجع سابق، ص ص 34 - 35.

المبحث الثاني

تنظيم عقد الإيجار التجاري

ينفرد عقد الإيجار التجاري بأحكام خاصة به، نظراً لخصوصية هذا العقد في العديد من الجوانب، لاسيما ما تعلق بمحل العقد الذي يرد على نوع معين من العقارات ويطبق على فئة محدودة من الأشخاص (المطلب الأول)، ويبرر إضفاء عقد الإيجار التجاري بأحكام خاصة كذلك، في مسألة إثباته التي تخضع إلى العديد من القيود المستمدة من النص القانوني تارةً، ومن الممارسة القضائية تارةً أخرى (المطلب الثاني).

المطلب الأول

النطاق الموضوعي والشخصي لعقد الإيجار التجاري

يمنح عقد الإيجار التجاري للمستأجر الحق في استغلال العين المؤجرة من خلال مزاوله النشاط التجاري فيه، تحقيقاً للأهداف المرجوة من التعاقد، هذه العين التي حدد المشرع الجزائري أوصافها (الفرع الأول)، على أن يتم الإيجار التجاري لفائدة فئات معينة من الأشخاص تم النص عليهم صراحة في القانون التجاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الأماكن المؤجرة محل إبرام عقد الإيجار التجاري

حدد المشرع الجزائري الإطار المكاني الذي يجب أن يرد عليه عقد الإيجار التجاري، وذلك في المواد 169 إلى 171 من القانون التجاري¹، التي تتمثل أساساً في كل من المباني أو

¹ - المواد 169 إلى 171 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

العمارات الملحقة بالقاعدة التجارية، وكذلك الحال بالنسبة للأراضي العارية التي يتم الاتفاق على تأجيرها بغرض إنشاء القاعدة التجارية موجهة لممارسة النشاط التجاري أو الصناعي أو الحرفي من طرف مستأجر مسجل في السجل التجاري، كما يمتد نطاق تطبيق أحكام عقد الإيجار التجاري ليشمل المحلات والعمارات المرتبطة بنشاط تجاري يتم ممارسته من طرف شركة معينة، الأمر الذي يستوجب علم المستأجر بطبيعة نشاط الشركة وطبيعة استغلالهم للعين المؤجرة أي المحل أو العمارة، حتى يتحدد تكييف العقد بشكل دقيق¹.

تعامل المرافق الملحقة² بالمحل التجاري معاملة المحل التجاري نفسه، تطبيقاً لمبدأ وحدة المحل التجاري، وهو ما أكدت عليه المحكمة العليا في العديد من قراراتها، حيث أنه لا يمكن فصل هذه المرافق عن المحلات التجارية، الأمر الذي يستتبع تطبيق الأحكام الخاصة بالإخلاء وتجديد الإيجار عليها بنفس الطريقة التي تطبق على عقد الإيجار التجاري للمحل التجاري³.

بالرجوع إلى نص الفقرة الأولى من المادة 170 من القانون التجاري، فإن عقد الإيجار التجاري قد يرد أيضاً على الإيجارات الممنوحة للبلديات بالنسبة للعمارات أو المحلات المخصصة لتسيير المرافق العامة، سواءً كان التخصيص منذ بداية الإيجار أو في وقت لاحق⁴.

يلاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري لم يشترط نوع معين من الخدمات الموجهة للاستغلال، يكفي أن تكون ذات طابع تجاري أو صناعي أو حرفي، غير أنه اشترط

¹ - جيلالي جنادي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص ص 22 - 23.

² - يقصد بالمحل الملحوق، ذلك المحل الذي لا يجري فيه العمليات التجارية أو غير مفتوح للزبائن، كالمستودعات المخصصة لإيداع الأثاث التي يستغلها التجار بمعية محلات تجارية أخرى يتم فيها عرض الأثاث. أنظر: ياسمين مرزوق، مرجع سابق، ص 31.

³ - عمر حمدي باشا، القضاء التجاري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 63.

⁴ - المادة 1/170 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

الفصل الأول: الأحكام العامة للإيجار التجاري

أن تكون البلدية هي من تقوم بالاستغلال لهذه المحلات بشكل مباشر أو عن طريق مؤسسة عمومية ولا يجوز التنازل عنها للخواص، والهدف من وراء ذلك تمكين المالك من المطالبة باسترداد الأماكن المؤجرة للبلدية وإخضاعها لأحكام الإيجارات التجارية المنصوص عليها في القانون التجاري¹.

سمح المشرع الجزائري وبنفس الشروط، إبرام عقد إيجار تجاري للمحلات الرئيسية أو الملحقة والضرورية لمواصلة نشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية²، هذه الأخيرة التي يشترط أن يكون رأسمالها مملوك للدولة حتى لو كانت عبارة عن شركة مختلطة برأسمال أجنبي، فهي تتمتع بذات الضمانات القانونية المقررة للمحلات التجارية المسجلة في السجل التجاري، وقد كان يطلق عليها قبل التعديل بمصطلح "المؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي" تماشياً مع النظام الاشتراكي الذي كان سائداً في ذلك الوقت³.

بالرجوع إلى المادتين 170 و171 من القانون التجاري⁴، نجد أن المشرع الجزائري قد استثنى الأماكن التي لا تسري عليها أحكام عقد الإيجار التجاري، وتتمثل في الآتي⁵:

- رخص الأشغال المؤقتة الممنوحة من قبل الإدارة في إطار استغلال عقارات تابعة لها، حتى وإن اكتسبت هذه العقارات صفة المنفعة العامة.
- عقود الإيجار الاحتكارية، إلا إذا كان الأمر يتعلق بمراجعة بدل الإيجار، ومع ذلك لا تطبق أحكام المادتين 163 و170 على عقود الإيجار الطويلة الأمد، بشرط أن لا يؤدي تجديد المدة الممنوحة للمستأجرين إلى تمديد الأشغال إلى ما بعد انتهاء مدة الإيجار الأصلي.

¹ - ياسمين مرزوق، مرجع سابق، ص 34.

² - المادة 170/2 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

³ - ياسمين مرزوق، مرجع سابق، ص 34 - 36.

⁴ - المادتين 170 و171 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

⁵ - عائشة باي، مرجع سابق، ص 24 - 26؛ جيلالي جنادي، مرجع سابق، ص 25.

- عقود إيجار الأراضي العارية غير المهيأة، مثل تأجير أرض لاستعمالها كموقف سيارات، إلا إذا تم إنشاء بنايات معدة للاستغلال عليها قبل أو بعد الإيجار، مع الموافقة الصريحة للمالك بذلك.
 - عقود الاعتماد للإيجار والكرء التمويلي والامتياز الإيجاري، التي تنتهي بانتهاء المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى توجيه إشعار بالإخلاء.
 - عقود الامتياز العقاري بسبب طبيعتها القانونية.
 - العقود القصيرة الأمد أو الإيجارات الموسمية، والتي تقل مدتها عن سنتين.
 - الأماكن المؤجرة لفئات الأشخاص غير التجار، كالأطباء والمحامين والموثقين، إذ يتم استغلال هذه الأماكن لممارسة المهنة وليس باعتباره نشاط تجاري.
 - المراكز التجارية الكبرى (المولات الكبرى)، نظراً لافتقار هذه المراكز لعنصرين أساسيين في النشاط التجاري وهما الزبائن والسمعة التجارية، إذ أن الزبائن ينتمون إلى المركز التجاري وليس إلى المحل التجاري للمستأجر.
- يتضح على هذا النحو، أن الإيجار التجاري يطبق على العقارات المخصصة للنشاط التجاري، سواء كانت تابعة للخواص أو للمرافق العامة¹.

الفرع الثاني

الأشخاص المخول لهم إبرام عقد الإيجار التجاري

يستفيد المستأجر من أحكام عقد الإيجار التجاري إذا كان مسجلاً في السجل التجاري أو في السجل الحرفي، باعتباره تاجر أو حرفي بحسب الحالة، وعليه فإن المشرع الجزائري قد وسع من النطاق الشخصي لتطبيق أحكام الإيجار التجاري، ليشمل كل من التجار (أولاً)، والحرفيين (ثانياً)، والصناعيين (ثالثاً).

¹ - علي الطيبي مولاي و العيد بوزيدي، تأثير مبدأ سلطان الإرادة على عقد الإيجار التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أحمد دراية، أدرار، 2018، ص 13.

أولاً: التجار

يعتبر شخص ما تاجراً كل من يزاول الأعمال التجارية بصفة منتظمة مع اتخاذها حرفة له، إضافةً إلى توفر الشروط المتعلقة بالأهلية القانونية لممارسة النشاط التجاري، سواءً كان هذا الشخص طبيعياً أو معنوياً كالشركات التي تكتسب صفة التاجر بمجرد التسجيل في السجل التجاري، هذا الأخير يمنح للتاجر الاستفادة من الحقوق وتحمل الالتزامات المقررة في القانون التجاري، في العديد من المسائل كالخضوع للنظام الضريبي والتجاري الخاص بالتجار، والتمتع بحق الانتخاب في الغرف التجارية والانتماء إليها¹.

يعد ممارسة الأعمال التجارية بشكل متكرر ومستمر واعتبارها مصدر رئيسي للرزق من الشروط الواجب توفرها لاكتساب صفة التاجر، وقد أضاف الفقه شرط آخر يتمثل في ضرورة ممارسة هذا النشاط باسمه ولحسابه، إلا أن ما يتعلق بالإيجار التجاري فقد فصل المشرع والقضاء الجزائريين بحصر اكتساب هذه الصفة للمقيدين في السجل التجاري، أي كل شخص يمكنه إثبات صفته التجارية وتمكين الغير والإدارات العمومية من التعامل معه بمعرفة مركزه المالي والتجاري بشكل أكثر وضوحاً لا يدع مجالاً للشك².

ثانياً: الحرفيين

يعتبر حرفياً كل شخص يمارس نشاطاً يدوياً بشكل مستقل، إما بمفرده أو بمساعدة عدد محدود من العمال، مع استخدام بعض الأدوات التي يقوم بنفسه على إدارتها، كما يعرف بأنه

¹ - محمد بلقريني و حسان حمايدي، مرجع سابق، ص 22؛ ياسمين مرزوق، مرجع سابق، ص 36.

² - علي شروانة، الإيجار التجاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2012، ص 21.

كل شخص يمارس نشاط إنتاجي أو إبداعي أو فني، يشمل التحويل والترميم والصيانة، أو تقديم خدمات تعتمد بشكل أساسي على العمل اليدوي¹.

يتمتع الشخص بصفة الحرفي، عند ممارسته للحرفة اليدوية بشكل مباشر ولا يكفي في ذلك الإشراف على العمليات الإنتاجية أو التجارية، كما يجب أن يتحصل على المؤهلات المهنية الضرورية صادرة عن مراكز التدريب أو باكتساب خبرة عن طريق الممارسة الفعلية للحرفة، على أن تمارس هذه الأخيرة بشكل مستقل باسمه ولحسابه، مع إمكانية الاستعانة بعدد قليل من العمال أو المتدربين².

بالرجوع إلى نص المادة 169 من القانون التجاري، نجد أن الحرفي يستفيد من أحكام الإيجارات التجارية كما هو الشأن بالنسبة للتاجر مع ضرورة توفر شرط التسجيل في سجل الحرف والصناعات التقليدية³، تحت طائلة فقدان الحماية القانونية المقررة لهذا النوع من العقود⁴.

ثالثاً: الصناعيين

يطلق على الشخص الذي يزاول النشاط الصناعي بـ "الصناعي"، ويقصد بالصناعة العمليات التي تؤدي إلى تغيير شكل المواد الخام بهدف زيادة قيمتها، وجعلها أكثر توافقاً مع احتياجات الإنسان ومتطلباته⁵.

¹ - ياسمين مرزوق، مرجع سابق، ص 38.

² - علي شروانة، مرجع سابق، ص 22 - 23.

³ - يكمن التمييز بين التاجر والحرفي من حيث طبيعة النشاط الممارس مثل التحويل والتصنيع، ومن حيث حجم المؤسسة، إضافةً إلى النشاط اليدوي الذي يقوم به الحرفي على خلاف التاجر الذي يعتمد على استغلال اليد العاملة أو شراء منتجات لإعادة بيعها. أنظر: Michel MENJUCQ, Droit des affaires, 4^{ème} édition, Gualino éditeur, Paris, 2004, pp. 29 - 30.

⁴ - المادة 169 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

⁵ - علي شروانة، مرجع سابق، ص 21.

يخضع الصناعي لذات الأحكام القانونية التي تسري على التجار، ذلك أن المشرع الجزائري اعتبر بموجب المادة الثانية من القانون التجاري كل مقاوله تهدف إلى الإنتاج أو التحويل أو الإصلاح عملاً تجارياً، ومن ثمة فهو ملزم بالتسجيل في السجل الخاص بالغرفة التجارية والصناعية، إذ بالرغم من ارتباط النشاط التجاري والنشاط الصناعي إلا أن المشرع أقر تمييزاً بينهما من حيث التنظيم¹.

يأتي التمييز بين التجارة والصناعة بالنظر إلى طريقة كل منها في تنمية النشاط الاقتصادي، فإذا كانت الصناعة تهدف إلى إنتاج الثروات، فإن التجارة تساعد على تداولها²، وهو ما يبرر اتخاذ المشرع الجزائري الصناعي كطرف في عقد الإيجار التجاري طالما أن هذا الأخير يقوم على عنصر ممارسة النشاط التجاري من جهة المستأجر، والملكية التجارية للعقار محل العقد من جهة المؤجر، لاسيما والمحل التجاري ككيان قانوني مستقل يتكون من عناصر مادية ومعنوية كالعملاء والسمعة التجارية، وعليه فإذا ثبتت ملكية عقار يتمتع بهذه العناصر فإنه يخضع للأحكام الواردة على الإيجارات التجارية مهما كانت طبيعة نشاط مالكها³.

المطلب الثاني

إثبات عقد الإيجار التجاري

يعد إثبات العقد من المسائل التي تثير إشكالات عملية، خاصة في ظل تباين النصوص القانونية وغموضها، الأمر الذي يظهر جلياً من خلال استقراء النصوص القانونية الواردة في القانون المدني والقانون التجاري (الفرع الأول)، وهو ما يجعل من دور القاضي ذو أهمية كبيرة في فصل التعارض الذي قد يشوب النص القانوني (الفرع الثاني).

¹ - ياسمين مرزوق، مرجع سابق، ص 37.

² - عماد عجابي، مرجع سابق، ص 7.

³ - علي شروانة، مرجع سابق، ص 23.

الفرع الأول

إثبات عقد الإيجار التجاري على ضوء النص القانوني

يعد الإثبات عنصر جوهري لاستقرار المعاملات القانونية، خاصة في عقود الإيجار التجارية التي تترتب عنها آثار قانونية هامة على أطراف العقد، وباعتباره من العقود التي تخضع إلى القواعد العامة للقانون المدني وقواعد خاصة واردة في القانون التجاري، كان لزاماً أن تطرح مسألة إثباته بالوسائل الواردة في القانون المدني التي تتميز بالنقييد (أولاً)، وبالوسائل الواردة في القانون التجاري التي تقوم على مبدأ حرية الإثبات (ثانياً).

أولاً: إثبات عقد الإيجار التجاري في القانون المدني

نشير في البداية أن المشرع الجزائري قد أقر بموجب المادة 187 مكرر 1 استمرار خضوع تجديد الإيجارات التجارية المبرمة قبل تعديل سنة 2005 للقانون القديم الذي يجعل من الكتابة شرط للإثبات وليس ركن للانقضاء¹، بينما عقود الإيجار التجارية المبرمة بعد التعديل تخضع للقانون الجديد وبالتالي فإن إثباتها يكون عن طريق الكتابة الرسمية، التي نظمها المشرع الجزائري في المواد 323 إلى 332 من القانون المدني، ويكون العقد مكتوباً سواءً بشكل رسمي أو عرفي، ولا يهم ما إذا كان محرراً بالطباعة أو بخط اليد طالما يتضمن توقيع الأطراف عليه، كما يمكن الاعتماد على وصولات دفع الإيجار، التي يجب أن تتضمن هوية المستأجر والعين المؤجرة، ويمكن الاكتفاء بوصل إيجار واحد لإثبات العلاقة الإيجارية، بينما لا تعتبر فواتير المياه والكهرباء والغاز بمثابة دليل للإثبات وإنما هي وثائق إدارية لا غير².

¹ - تنص المادة 187 مكرر 1، على أنه يبقى تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل النشر المذكور في المادة 187 مكرر أعلاه، خاضعا للتشريع الساري المفعول بتاريخ إبرام عقد الإيجار. الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

² - أمينة غرمول، "شكل وحجية العلاقة الإيجارية في ظل القانون رقم 07-05 - دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 2، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة أحمد بن يحيى الوتشرسي، تيسمسيلت، الجزائر، 2017، ص 351.

ما يؤكد هذا الطرح نص المادة 324 مكرر 1، التي جاء فيها "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية، أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، يجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد"¹.

كما يمكن اللجوء إلى وسائل أخرى للإثبات في حالة عدم وجود عقد رسمي، كالإثبات بشهادة الشهود على ضوء المواد 333 إلى 336 من نفس القانون، وبما أن العقد يتعلق بالنشاط التجاري لذا لا يعتد بالمعيار المالي الذي حدد بقيمة 100 ألف دينار جزائري، وعليه يجوز إثباته بشهادة الشهود، كذلك يتم اللجوء إلى هذه الوسيلة في حالة توفر مبدأ ثبوت الكتابة مثل تبادل الرسائل والبرقيات أو وجود مانع أدبي، كما يمكن اللجوء إلى القرائن كما هو الشأن بالنسبة لحالة فقدان المستأجر للسند لسبب خارج عن إرادته².

ثانياً: إثبات عقد الإيجار التجاري في القانون التجاري

أكد المشرع الجزائري من خلال نص المادة 30 من القانون التجاري، مبدأ حرية الإثبات في المواد التجارية، حيث جاء فيها "يثبت كل عقد تجاري:

(1) بسندات رسمية.

(2) بسندات عرفية.

(3) فاتورة مقبولة.

(4) بالرسائل.

¹ - المادة 324 مكرر 1 من الأمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر.

² - أمينة غرمول، مرجع سابق، ص 350.

5) بدفاتر الطرفين.

6) بالإثبات بالبينة أو بأية وسيلة أخرى إذا رأت المحكمة وجوب قبولها¹.

يترتب عن مبدأ حرية الإثبات، اللجوء إلى أية وسيلة من الوسائل المذكورة آنفاً، لإثبات أي تصرف ذو طابع تجاري مهما كانت قيمته المالية، سواءً عن طريق الكتابة أو الشهادة أو القرائن وغيرها من الوسائل الأخرى، وهو ما يمكن تطبيقه على عقود الإيجار التجارية².

غير أن التعديل الجديد للقانون التجاري، يؤكد على ضرورة الاكتفاء بالكتابة الرسمية لإثبات عقد الإيجار التجاري أو بوصولات الإيجار³، ومنه يلاحظ تقييد مبدأ حرية الإثبات في المواد التجارية و ورود استثناء عليها والتخلي عن الإجراءات التي تتم شفاهة قبل التعديل، نظراً لأهمية هذه العقود من جهة ومحاولة صد معظم الإشكالات القانونية والتقليل من النزاعات القضائية التي يثيرها العقد الشفهي في هذا النوع من التصرفات التجارية من جهة ثانية⁴.

يتضح من خلال هذا الطرح، أن المحرر الرسمي يعد الوسيلة الوحيدة لإثبات عقد الإيجار التجاري، إلا إذا تم فقدان المحرر الرسمي حيث له اللجوء إلى الوسائل الأخرى على أن يثبت سبب جدي لضياع هذا المحرر أو فقده⁵.

تم التأكيد على أهمية المحرر الرسمي في إبرام عقد الإيجار التجاري، يكمن في حماية حقوق الأطراف وضمان استقرار مراكزهم المالية والتجارية، حيث أن قيام الموثق باعتباره ضابط عمومي مفوض من السلطة بالإشراف على هذا النوع من العقود يعد بحد ذاته ضماناً قانونية

¹ - المادة 30 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

² - ريمة منال دحماني، مرجع سابق، ص 47.

³ - ياسمين مرزوق، مرجع سابق، ص ص 70 - 72.

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 653.

⁵ - محند أمقران دالي، مرجع سابق، ص ص 29 - 30.

لكلا الطرفين، حيث يسعى إلى جعل العقد واضحاً متضمناً لبنود دقيقة غير قابلة للتأويل، كما أن الصيغة التنفيذية للمحرر الرسمي يجعل منه ذو حجية قانونية تجاه الأطراف والغير معاً¹. أكدت على حجية عقد الإيجار التجاري باعتباره سند تنفيذي، المادة 600 الفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث جاء فيها "لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي. والسندات التنفيذية هي: ... 11- العقود التوثيقية، لاسيما المتعلقة بالإيجارات التجارية ..."².

الفرع الثاني

دور القاضي في إثبات عقد الإيجار التجاري

أثار عقد الإيجار التجاري العديد من الإشكاليات القانونية، نظراً لانتشار اللجوء إليه في مجال المعاملات، والتي برزت بشكل في العديد من القضايا المرفوعة أمام القضاء بخصوصها في العديد من المسائل، لاسيما ما تعلق بإثبات وجود هذا العقد، الذي لم ينجح مبدأ حرية الإثبات في التقليل منها، وهو ما دفع بالمحكمة العليا لممارسة اجتهادها القضائي في هذا المجال، لتستقر إلى ضرورة تقييد أعمال هذا المبدأ في عقود الإيجار التجارية³.

أقرت المحكمة صلاحية الاستناد إلى عقد الإيجار التجاري أيضاً بخصوص إثبات صفة المستأجر، إذ لا يكفي تقديم السجل التجاري إنما عن طريق تقديم عقد إيجار أو وصل كراء،

¹ - المواد 26 و 27 و 31 من القانون رقم 06 - 02 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر.ج.ج. العدد 14، الصادر بتاريخ 8 مارس 2006.

² - المادة 11-2/600 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.

³ - عماد عجابي، مرجع سابق، ص ص 15-16.

الفصل الأول: الأحكام العامة للإيجار التجاري

مع العلم أن القيد في السجل التجاري لا يعد دليلاً كافياً بوجود عقد إيجار بين الطرفين، وذلك في القرارات الحاملة لرقم 36001¹ و36137² و331482³.

تمسكت المحكمة العليا⁴ بموقفها تجاه الوسائل الأخرى للإثبات، حيث استبعدت شهادة الشهود كدليل لاستلام بدل الإيجار، والأمر ذاته بالنسبة لدفع الضرائب الذي لا يعد قرينة قانونية على ثبوت وجود عقد الإيجار التجاري⁵.

يتضح من مجموع القرارات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا، أنه بالرغم من اعتبار الشكلية شرط للإثبات في القانون القديم، إلا أن ذلك كان كافياً لاستبعاد وسائل الإثبات الأخرى غير الكتابة لإثبات عقد الإيجار التجاري، دون اشتراط الرسمية فيها⁶.

أخذ القضاء التجاري منحى أكثر شدة بعد تعديل القانون التجاري سنة 2005، حيث لم يقتصر الأمر في تقييد وسائل الإثبات وحصرها في الكتابة وإنما اشترط أن تكون الكتابة رسمية تحت إشراف ضابط عمومي، ليضع بذلك حد لكل الممارسات التي قد تجسد غموض من حيث الفصل في النزاعات وتوحيداً للعمل القضائي الذي عرف تبايناً في إصدار الأحكام سابقاً⁷.

¹ - المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، القرار رقم: 36001، المؤرخ في 1985/06/29، المجلة القضائية، العدد 2، سنة 1990.

² - المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، القرار رقم: 36137، المؤرخ في 1985/06/29، المجلة القضائية، العدد 3، سنة 1989.

³ - المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، القرار رقم: 331482، المؤرخ في 2004/03/16، المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2004.

⁴ - المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، القرار رقم: 68121، المؤرخ في 1990/10/21، المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 1992.

⁵ - سعد بعداش، مبدأ سلطان الإرادة وتأثيره في عقد الإيجار التجاري، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 33، العدد 4، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 1، الجزائر، 2022، ص 749.

⁶ - ياسمين مرزوق، مرجع سابق، ص ص 71 - 72.

⁷ - ريمة منال دحماني، مرجع سابق، ص 51.

الفصل الثاني

الأحكام الخاصة للإيجار التجاري

يقتضي النشاط التجاري تبسيط الأحكام والإجراءات التي تحيط به، سواءً تعلق الأمر بممارسة هذا النشاط أو بالآليات التي تساعد على ممارسته، والتي من بينها عقود الإيجار التجاري، التي تساهم بشكل كبير في إيجاد المكان المناسب لاستقطاب الزبائن والبيئة الملائمة لتنمية هذا النشاط وتحقيق الأرباح المرجوة، لذا فإن إبرام هذا العقد يتطلب نوع من الخصوصية في التسيير وضبط في التنظيم، وهو ما يبرر إخضاعه للعديد من النصوص القانونية التي تتضمن أحكام خاصة نجد أغلبها وارد في القانون التجاري والنصوص القانونية الخاصة، تعمل على دعم الأحكام العامة الواردة في القانون المدني.

تبرز أهمية الأحكام التي ينفرد بها عقد الإيجار التجاري، من خلال الوقوف على مقتضيات المعاملة التي تجمع بين أطراف هذا العقد، باعتبارها ذات طابع تجاري يفترض فيها الموازنة بين التقييد والإطلاق، وهو ما يتضح من خلال الالتزامات المقررة لكلا الطرفين بشكل تبادلي تضمن تحقيق المصالح المرجوة على حد سواء، خاصة بإقرار حق تجديد الإيجار الذي يتماشى مع المعاملات التي تشهد استقرار في الممارسة (المبحث الأول).

يشهد عقد الإيجار التجاري في المقابل، ممارسات عديدة تستوجب وضع حد له، إذ أن الاستمرار في التعامل بموجبه يعد استمرار في إلحاق الضرر بأحد أطراف العقد، لذا كان من الطبيعي أن يضع المشرع الجزائري نصوص قانونية تحدد حالات الانقضاء وما يترتب عنها من آثار قانونية تسري على كلا الطرفين على حد سواء (المبحث الثاني).

المبحث الأول

تنفيذ عقد الإيجار التجاري

يعد عقد الإيجار التجاري من العقود الزمنية التي تعتمد في إعماله على مبدأ تبادل المنفعة بين المؤجر والمستأجر، وهو ما يستوجب تقييد كل طرف في هذا العقد بما عليه من التزامات لضمان حسن سير العلاقة التعاقدية (المطلب الأول)، حيث تساهم سلامة العلاقة التعاقدية من كل نزاع أو اختلاف في إمكانية إخضاع العقد للتجديد عند انقضاء المدة المتفق عليها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

التزامات أطراف عقد الإيجار التجاري

يتقيد طرفي عقد الإيجار بمجموعة من الالتزامات بشكل تبادلي، حيث تنصب معظم التزامات المؤجر في ضمان سلامة العين المؤجرة من كل عيب وتسليمها للمستأجر بحسب الاتفاق (الفرع الأول)، ليتقيد هذا الأخير كطرف ثاني في العقد بالتزامات أخرى يسعى من خلال إلى تمكين المؤجر من بدل الإيجار والحفاظ على العين المؤجرة واستغلالها بشكل سليم غير مخالف للاتفاق المبرم بينهما (الفرع الثاني).

الفرع الأول

التزامات المؤجر

تترتب عن عقد الإيجار التجاري عدة التزامات تقع على عاتق المؤجر، ولعل أهم هذه الالتزامات نجد الالتزام بتسليم العين المؤجرة للمستأجر (أولاً)، والقيام بأعمال الصيانة (ثانياً)، والالتزام بعدم التعرض (ثالثاً)، إضافةً إلى التزامه بضمان العيوب الخفية (رابعاً).

أولاً: التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة

يقوم المؤجر بتأجير العين المراد تأجيرها للمستأجر، ويستوي في ذلك أن يكون المالك الأصلي لها أو مستأجراً أصلياً يقوم بالتأجير من الباطن، الأمر الذي يجعله يحمل صفتين مستأجر أصلي ومؤجر من الباطن، ويعد تسليم العين المؤجرة من أهم الالتزامات المترتبة على عائق المؤجر¹.

نظم المشرع الجزائري التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة في المواد 476 - 478 من القانون المدني²، حيث أكد على ضرورة أن تكون العين المؤجرة صالحة للاستعمال والاستغلال بحسب ما ورد في الاتفاق، وتكون خالية من كل عائق يحول دون انتفاع المستأجر بها³.

يتعين على المؤجر تسليم العين المؤجرة المتفق عليها ولا يمكنه استبدالها إلا بموافقة المستأجر، ويختلف التسليم بحسب طبيعة العين المؤجرة، فإذا كانت معينة بالذات وجب تسليمها بعينها، أما إذا كانت معينة بالنوع وجب تسليم عين من نفس النوع وبذات الجودة المتفق عليها⁴، وإذا لم تحدد نسبة الجودة يتم الأخذ بالمستوى المتوسط وذلك تطبيقاً للقاعدة العامة الواردة في المادة 94 من القانون المدني⁵.

يشترط أيضاً عند التسليم أن لا يسجل أي نقص أو زيادة في العين المؤجرة لم يتم الاتفاق عليه وقت إبرام العقد، فإذا بلغ النقص حداً كبيراً جاز للمستأجر بإنقاص بدل الإيجار أو

¹ - جيلالي جنادي، مرجع سابق، ص 33.

² - المواد من 476 إلى 478 من الأمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر.

³ - نادية فضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، الجزء الأول والثاني، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011 ص ص 184 - 185.

⁴ - عز الدين سيار، "التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وفقاً للقانون رقم 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد الثاني، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر القانون المقارن، جامعة حسبية بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2016، ص 251.

⁵ - المادة 94 من الأمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر.

فسخ العقد ما لم يكن النقصان في مسائل جرت العادة والعرف التسامح فيها، كما ترد عملية التسليم على العين المؤجرة بملحقاتها الضرورية، والتي يقصد بها كل ما يكون منفصل عن العين المؤجرة لكنه تابع لها مرتبط بها، على أن يرد النص في العقد عليها وتحديد طبيعتها، وتكون محل اتفاق بين المؤجر والمستأجر¹.

يتحقق تسليم العين المؤجرة بشكل مادي أو حكمي، ويتجسد هذا الأخير عند تجديد عقد الإيجار التجاري في حالة ما إذا كان المستأجر يشغل العين المؤجرة سابقاً، بينما يتجسد التسليم المادي بطريقة مباشرة من خلال تسليم مفاتيح العين المؤجرة أو بأية وسيلة أخرى تفيد وضع يد المستأجر عليها².

ثانياً: التزام المؤجر بالصيانة

يرد على المؤجر التزام لا يقل أهمية عن تسليم العين المؤجرة، ويتعلق الأمر بمباشرة أعمال الصيانة، وهو القيام بالترميمات الضرورية للحفاظ على العين المؤجرة وبقائها صالحة للانتفاع بها، كإصلاح الحوائط وترميم الأسقف المهتدة بالسقوط وغيرها من أعمال الصيانة التي تجعل العين المؤجرة في منأى عن الهلاك، وهو ما نصت عليه صراحة المادة 2/482 من القانون المدني³.

تهدف أعمال الصيانة إلى الحفاظ على العين المؤجرة وضمان استمرار الانتفاع بها، مما يساهم في حمايتها من التلف، ومن ثمة تسهيل الاستغلال دون عوائق، حيث أن إهمالها سيؤدي لا محالة إلى خفض قيمتها والتقليل من قدرتها على الاستجابة لمتطلبات المستأجر⁴.

¹ - عز الدين سيار، مرجع سابق، ص ص 252 - 254.

² - عائشة باي، مرجع سابق، ص 70.

³ - المادة 2/482 من الأمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر.

⁴ - عائشة باي، مرجع سابق، ص 71.

الفصل الثاني: الأحكام الخاصة للإيجار التجاري

يجوز للمستأجر القيام بأعمال الصيانة نيابة عن المؤجر وعلى نفقته، إذا استدعت الضرورة إلى ذلك، ويتعين عليه إعلام المؤجر بكل تلف يصيب العين المؤجرة أو المبادرة في إصلاح التلف حماية لها، ولا يجوز للمستأجر منع المؤجر من القيام بالترميمات الضرورية للعين المؤجرة، حيث أن حق المؤجر في حماية العين المؤجرة أولى من حق المستأجر في الانتفاع بها، على أن تثبت حالة الضرورة والاستعجال في القيام بهذه الترميمات¹.

فصل المشرع الجزائري بموجب المادة 479 من القانون المدني، في أعمال الصيانة وذكرها على سبيل المثال، كالأعمال المتعلقة بالأسطح من تجصيص، وأعمال تنظيف الآبار، صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات تصريف المياه².

يتحمل المستأجر نفقات أعمال الصيانة إذا كان التلف الذي أصاب العين المؤجرة ناتج عن خطأ ارتكبه المستأجر أو أي شخص تحت مسؤوليته، كما يمكن أن يطالب المؤجر بالتعويض في حالة ما إذا أدى الترميم إلى الإنقاص من قيمة العين المؤجرة³.

يتعين على المستأجر إخطار المؤجر فور ظهور حاجة إلى القيام بترميمات مستعجلة، على أن يتحمل المسؤولية في حالة عدم القيام بالإخطار وتسبب ذلك أي ضرر للعين المؤجرة⁴، مع العلم أن المشرع الجزائري لم يشترط شكل معين للإخطار وهو ما يظهر جلياً من خلال نص المادة 496 من القانون المدني الجزائري⁵.

¹ - صونية بن طيبة، الوجيز في العقود الخاصة رؤية من منظور القانون المدني الجزائري - عقد البيع الإيجار الكفالة، دار الوفاء لنديا الطباعة والنشر ومكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2023، ص ص 22 - 23.

² - المادة 479 من الأمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر.

³ - صونية بن طيبة، مرجع سابق، ص 203.

⁴ - ريمة منال دحماني، مرجع سابق، ص 66.

⁵ - المادة 496 من الأمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر.

بالرجوع إلى نص المادة 480 من القانون المدني، نجد أن المشرع الجزائري رتب على عدم تنفيذ المؤجر للالتزام الصيانة جزاءً يتمثل في مطالبة المستأجر بفسخ العقد أو بإنقاص بدل الإيجار مع التعويض، على أن يقوم بإجراء الإعدار عن طريق محرر غير قضائي، وله أن يتولى القيام بهذه الأعمال على حساب المؤجر إذا توفر عنصر الاستعجال فيها¹.

يتضح من خلال نص هذه المادة، فإن المؤجر لا يملك سلطة الاختيار بين التنفيذ وعدم تنفيذ التزامه، إذ أي تأخر في التنفيذ يجعل من حق المستأجر في الحصول على ترخيص بالتنفيذ والقيام بأعمال الصيانة أمراً قائماً يجيزه النص القانوني، مع تحمل كافة النفقات التي يمكن أن تترتب عن هذه الأعمال، سواءً بدفعها نقداً أو بخصمها من قيمة الإيجار، أو بالرجوع عليه بدعوى الإثراء بلا سبب².

ثالثاً: التزام المؤجر بضمان التعرض

نظم المشرع الجزائري التزام المؤجر بضمان التعرض في المادة 483 من القانون المدني³، ويقصد به الالتزام الذي يجعل من تمكين المستأجر من العين المؤجرة تمكيناً كاملاً وكافياً، حيث يمنع على المؤجر التعرض للمستأجر في انتقاعه بهذه العين، سواءً بشكل شخصي أو عن طريق الغير المرتبط بعقد الإيجار التجاري⁴، أيأً يكن التدخل مادياً⁵ أو قانونياً كادعاء الغير بوجود حق يتعلق بالعين المؤجرة، يتعارض مع حق المستأجر المستمد من عقد الإيجار التجاري⁶.

¹ - المادة 480 من الأمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر.

² - حورية تولوم وصليحة يحيوي، مرجع سابق، ص 28.

³ - المادة 483 من الأمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر.

⁴ - يقصد بالغير كل من له مصلحة تتعارض مع حق المستأجر، ويدخل ضمن هذا المفهوم الخلف العام والخلف الخاص للمؤجر، بينما التعرض الصادر عن أشخاص آخرين لا تربط بينهم وبين العين المؤجرة والمؤجر أية علاقة قانونية فإن المؤجر لا يتحمل تبعه تصرفاتهم. أنظر: صونية بن طيبة، مرجع سابق، ص 211.

⁵ - يتحقق التعرض المادي عند دخول العين المؤجرة، أو المساس بأحد ملحقاتها بشكل يؤدي إلى عدم الانتفاع بها. أنظر: حورية تولوم وصليحة يحيوي، مرجع سابق، ص 29.

⁶ - حورية تولوم و صليحة يحيوي، المرجع نفسه، ص 29.

يتحقق التعرض عندما يكون التصرف الصادر عن المؤجر أو عن الغير الذي يؤثر سلباً على انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ويعرقل عملية الاستفادة بشكل فعلي وغير مشروع خلال الفترة المحددة للإيجار التجاري¹.

بالرجوع إلى المادة 484 من القانون المدني، نجد أن جزاء الإخلال المؤجر بالتزام ضمان التعرض سواءً صدر عنه أو عن الغير المرتبط بالعين المؤجرة، يتجسد في إقرار حق المستأجر في طلب فسخ عقد الإيجار التجاري، أو إنقاص بدل الإيجار مع المطالبة بالتعويض، مع إمكانية رفع دعاوى قضائية بحسب الحالة، كدعوى منع التعرض ودعوى منع الغير من التدخل في الحياة، ودعوى وقف الأعمال الجديدة².

رابعاً: ضمان المؤجر بضمان العيوب الخفية

يتولى المؤجر ضمان العيوب الخفية، التي يقصد بها الآفات الموجودة في العين محل التعاقد، بحيث تؤدي إلى الامتناع عن الانتفاع بها، على أن يكون العيب خفياً لا يمكن للمستأجر العلم به أن كان بإمكانه العلم به وقت التعاقد³.

يستمد التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية من نص المواد من 488 إلى 490 من القانون المدني، التي استعانت بالعرف المعمول به في تحديد العيوب التي يجوز التسامح فيها، وأكد على وجوب تقييد المؤجر بكل الصفات التي تعهد بها تجاه المستأجر، وفي نفس الوقت أعتقه من المسؤولية عن كل عيب تم إعلام المستأجر به وقت التعاقد، مع تكريس الوسائل

¹ - صونية بن طيبة، مرجع سابق، ص 210.

² - المادة 484 من الأمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر.

³ - حوسام حمودي و عبد الرحمن قعودي، عقد تأجير تسيير المحل التجاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون خاص للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، 2017، ص ص 63 - 64.

القانونية لحماية المستأجر في حالة الإخلال بهذا الالتزام عن طريق المطالبة بفسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار أو عن طريق إصلاح العيب شخصياً أو على نفقة المؤجر¹.

الفرع الثاني

التزامات المستأجر

كفل المشرع الجزائري للمستأجر سلطة استعمال واستغلال العين المؤجرة بموجب عقد الإيجار التجاري، على أن يوفي بالتزاماته تجاه المؤجر، خاصة بدفع بدل الإيجار المتفق عليه (أولاً)، مع الحفاظ على العين المؤجرة (ثانياً)، وإرجاعها للمؤجر عند انقضاء العقد (ثالثاً).

أولاً: التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار

يعتبر المستأجر الشخص الذي يستفيد من العين المؤجرة عن طريق استغلالها واستعمالها، مقابل دفع مبلغ من المال أو أي شيء آخر من الأداء يطلق عليه ببديل الإيجار²، الذي يعد أهم التزام يترتب على عاتق المستأجر³، الذي يشترط فيه الجدية والتحديد الدقيق⁴.

يتحدد ميعاد دفع بدل الإيجار بحسب الاتفاق المبرم بين المؤجر والمستأجر، وهو ما نصت عليه صراحة الفقرة الأولى من المادة 498 من القانون المدني، حيث جاء فيها "يجب

¹ - المواد 488 إلى 490 من الأمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر.

² - أدخل المشرع الجزائري بموجب المادة 467 من القانون المدني، تحديثاً في تسمية المقابل الذي يدفعه المستأجر للمؤجر، حيث أقر استخدام مصطلح "بدل الإيجار" بدلاً من مصطلح "الأجرة". 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.

³ - عائشة طرايش، إيجار المحل التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون خاص معمم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018، ص 57.

⁴ - صخري رجاء، مرجع سابق، ص 15.

على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة¹.

حددت المادة الفقرة الثانية مكان دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر إلا إذا تم الاتفاق على مكان آخر أو بحسب ما استقر عليه العرف، ويعد دفع قسط من بدل الإيجار قرينة قانونية على الوفاء بالأقساط السابقة، غير أنها قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس².

تطراً على أطراف العقد ظروف وعوامل تجعل من الضروري مراجعة بدل الإيجار³، خاصة بالنسبة لعقود الإيجار الطويلة الأمد، وهو ما نصت عليه صراحة المادة 192 من القانون التجاري⁴، وقد أكدت المحكمة العليا على خضوع عملية المراجعة لإجراءات خاصة تختلف عن تلك المطبقة على عقود إيجار المحلات المعدة للسكن⁵.

يستند الطرف الراغب في مراجعة بدل الإيجار سواءً بالتخفيض أو الزيادة، إلى الإرادة المتبادلة لطرفي العقد إعمالاً لمبدأ "العقد شريعة المتعاقدين"⁶، غير أنه في حالة عدم الاتفاق أو الخلاف ففي هذه الحالة يتم الاعتماد على معايير مختلفة، كمعيار المساحة الكاملة الحقيقية المخصصة لاستقبال الجمهور أو الاستغلال مع الأخذ بعين الاعتبار حادثة وقدم تجهيز

¹ - المادة 1/498 من الأمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر.

² - المادة 1/192 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

³ - تتأثر قيمة بدل الإيجار بحسب الظرف المؤدي إلى مراجعته، وقد لوحظ انخفاض كبير في هذا البديل في فرنسا نتيجة الحرب التي نشبت في العراق من أواخر سنة 1990 إلى غاية 1996. انظر: Laurent RUET, Les baux commerciaux, 5^{ème} édition, Defrénois Lextenso, Paris, 2020, p. 17.

⁴ - المادة 2/192 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

⁵ - المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، القرار رقم 1079448، صادر بتاريخ 2015/12/23، مجلة المحكمة العليا، العدد2، سنة 2015.

⁶ - سعد بعداش، مبدأ سلطان الإرادة وتأثيره في عقد الإيجار التجاري، مرجع سابق، ص 754.

الفصل الثاني: الأحكام الخاصة للإيجار التجاري

المحلات، إضافةً إلى معيار طبيعة وتخصيص المحلات وملحقاتها ومرافقها، ومعيار مساحة المحلات المفتوحة على الطريق بالنسبة لمساحة المحل الكاملة¹.

يتقيد أطراف عقد الإيجار التجاري، عند اللجوء إلى عملية المراجعة بمجموعة من الشروط، التي تتمثل أساساً في تحديد بدل الإيجار بشكل واضح تحت طائلة بطلان العقد، تطبيقاً لنص المادة 192 من القانون التجاري²، وضرورة مطابقة بدل الإيجار مع القيمة الإيجارية للعين المؤجرة³، مع اعتماد الأسس الواردة في المادة 190 من القانون التجاري، إضافةً إلى ضرورة مرور مدة لا تقل عن 3 سنوات تحتسب من تاريخ بدء الاستغلال من قبل المستأجر، أو من تاريخ بدء الإيجار المجدد مع جواز تقديم طلبات جديدة كل 3 سنوات ابتداءً من يوم تطبيق بدل الإيجار الجديد، وهو ما نصت عليه المادة 193 من القانون التجاري⁴.

تخضع عملية المراجعة بعد استيفاءها لجميع الشروط، إلى مجموعة الإجراءات التي لا تصح إلا بها، حيث يتعين تقديم طلب يتضمن مراجعة بدل الإيجار عن طريق محضر قضائي أو رسالة موسى عليها مع طلب العلم بالوصول قبل رفع الدعوى القضائية⁵، مع ضرورة ذكر بدل الإيجار الجديد تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلاً⁶، ويتم اللجوء إلى القضاء عند تعذر التوصل إلى اتفاق بين الأطراف وذلك بعد مرور 3 أشهر، ليقوم القاضي بتعيين خبير لتحديد العناصر الجديدة التي استدعت مراجعة بدل الإيجار⁷، على أن يقوم هذا الأخير بإيداع تقريره خلال 3 أشهر، وعند انقضاء هذه المدة ولم يتم الخبير بتسليم التقرير جاز للقاضي تعيين خبير

¹ - المادة 190 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

² - المواد 190 و192 و193 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

³ - عليمه بوصول، المركز القانوني للمؤجر في عقد الإيجار التجاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2025، ص ص 117 - 118.

⁴ - المادتين 190 و 193 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

⁵ - علي شروانة، مرجع سابق، ص 42.

⁶ - ريمة منال دحماني، مرجع سابق، ص 70.

⁷ - المواد 3/192 و195 و196 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

الفصل الثاني: الأحكام الخاصة للإيجار التجاري

آخر بناء على طلب المعني بالمراجعة¹، وفي كل الأحوال تتقدم دعوى مراجعة بدل الإيجار بمرور سنتين، تطبيقاً لنص الفقرة الأولى من المادة 198 من القانون التجاري².

يترتب عن الإخلال بهذا الالتزام قيام حق المؤجر في طلب فسخ العقد الذي لا ينتج أثره إلا بعد مرور شهر كامل من تاريخ إخطار المستأجر بدفع المبالغ المستحقة³، حيث أن انقضاء هذه المهلة تجعل من الفسخ واقع بقوة القانون⁴، على أن المشرع الجزائري منح للقاضي سلطة تقديرية للتدخل في بعض الحالات الاستثنائية⁵، ليمنح مهلة إضافية للوفاء بالالتزام من طرف المستأجر⁶، على أن يستمر العقد في حالة دفع المستحقات كأن الإخلال لم يقع، تطبيقاً لنص المادتين 281 و 191 من القانون التجاري⁷.

أكدت المحكمة العليا سنة 2005، أن إبداء المستأجر عن استعداده لدفع المستحقات بعد الأجل المحدد لا يسقط وصف المخالفة عن تصرف المستأجر، خاصة إذا تم إخطاره وتحديد المهلة بشكل واضح ودقيق فيه، والعبرة تكون بالدفع الفعلي لهذه المستحقات⁸.

¹ - جيلالي جنادي، مرجع سابق، ص 49.

² - المادة 1/198 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

³ - علي شروانة، مرجع سابق، ص 41.

⁴ - منال كعباش، التزامات المستأجر في عقد الإيجار التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، 2018، ص 14.

⁵ - لا يتعارض ممارسة القاضي لسلطته التقديرية في إضافة مهلة أخرى للمستأجر، مع الفسخ القضائي الذي يتم عند امتناعه عن تنفيذ الالتزام بالرغم من الإعذار الموجه له. أنظر: إبراهيم سرير، أحكام رفض تجديد الإيجار التجاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 2022، ص ص 127 - 128.

⁶ - يلعب القاضي دوراً لا يستهان به في عملية مراجعة بدل الإيجار من خلال الأخذ بالعديد من العوامل لاسيما المبادئ القانونية التي تقوم عليها العقود كمبدأ حسن النية في تنفيذ العقد وإعادة التوازن العقدي وغيرها من المبادئ الأخرى. أنظر: Laurent RUET, Op. Cit., pp. 22 - 23.

⁷ - المادة 1/281 والمادة 191 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

⁸ - المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، القرار رقم 348596، صادر بتاريخ 2005/04/13، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2005.

ثانياً: التزام المستأجر بالحفاظ على العين المؤجرة

يترتب على عاتق المستأجر التزام آخر مرتبط بالعين المؤجرة، ويتعلق الأمر بضرورة الحفاظ عليها واستخدامها للغرض المخصص لها، دون أن يؤدي ذلك الاستخدام إلى إحداث تعديلات عليها قد تلحق ضرراً بها إلا بعد الحصول على موافقة المؤجر، ويعتبر التزام إيجابي يستند إلى القيام بعمل يعتمد على بذل عناية من طرف المستأجر عناية الشخص العادي¹.

امتناع المستأجر عن استخدام العين المؤجرة يعد إخلالاً بالالتزام، إذ لا يجب ترك العين المؤجرة دون استغلال على الوجه المتفق في العقد، إلا إذا تم الاتفاق على خلاف ذلك بينه وبين المؤجر، وفي حال عدم تحديد طريقة الاستغلال في العقد يتم الاعتماد على طبيعة العين المؤجرة نفسها، إن كانت مخصصة للسكن أو للنشاط المهني تحت طائلة تحمل المسؤولية تجاه المؤجر الذي يمكن له المطالبة بالتنفيذ العيني أو بفسخ العقد والمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به نتيجة الاستغلال السيء أو عدم استغلال العين المؤجرة².

تتعدد مظاهر استغلال العين المؤجرة من طرف المستأجر، كاستهلاك المياه والغاز والكهرباء في الحدود المعقولة، أما إذا تم التعسف في هذا الاستهلاك من أجل الإضرار بمصلحة المؤجر بزيادة أعبائه المالية، وفي حال وجود أي تلف في العين المؤجرة بسبب الاستغلال السيء يقع على عاتق المؤجر عبء إثبات وجود تقصير من طرف المستأجر³.

ترفع المسؤولية عن المستأجر في حالة نشوب حريق في العين المؤجرة، إذا أثبت أن الحريق كان نتيجة خطأ مرتكب من طرف المقاول أو المهندس، أو لأي سبب خارج عن إرادته

¹ - عائشة باي، مرجع سابق، ص 75.

² - خالد بن مخلوف، دور الإرادة في تجديد عقد الإيجار التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2013، ص ص 91 - 92.

³ - سعد بعداش، الإيجار التجاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 1، الجزائر، 2022، ص ص 82 - 83.

كوجود قوة قاهرة أو بفعل أجنبي، بينما يتحمل المسؤولية في غير هذه الحالات على أن توزع المسؤولية مع بقية المستأجرين في حالة تعددهم ويتم تحملها بالتضامن¹.

ثالثاً: التزام المستأجر بإرجاع العين المؤجرة

يلتزم المستأجر عند انقضاء عقد الإيجار التجاري بإعادة العين المؤجرة للمؤجر بحالتها الأصلية وقت استلامها²، وبحسب المادتين 502 و503 من القانون المدني فإن هذا الالتزام يرد على العين المؤجرة والملحقات المرفقة بها، إلا إذا تم الاتفاق على خلاف ذلك بين المؤجر والمستأجر، ويتم التأكد من إعادتها عن طريق معاينة محضر الجرد أو البيان الوصفي المعد في بداية الإيجار التجاري، على أن يقع عبء الإثبات على المستأجر في حالة عدم وجود المحضر، كما أن عملية إعادة العين المؤجرة تخضع هي الأخرى لإجراء تحرير محضر الرد إلا أنه في حال لم يتم تحريره يقع على المؤجر عبء إثبات عدم استلام العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت التعاقد³.

يترتب عن امتناع المستأجر عن إعادة العين المؤجرة أو إعادتها بحالة متدهورة لسبب يعود إلى إهماله وتقصيره، تحمله للمسؤولية التي تفرض عليه دفع التعويض للمؤجر الذي يشمل ما نقص من القيمة الإيجارية للعين المؤجرة والأضرار التي لحقت بها⁴، غير أنه يعفى المستأجر من إعادة العين المؤجرة عند انقضاء العقد إلى وقت لاحق، إذا اتجهت نية الأطراف إلى تجديد عقد الإيجار التجاري.

المطلب الثاني

تجديد عقد الإيجار التجاري

يعتبر تجديد عقد الإيجار التجاري من أولى المسائل التي تطرح عند اقتراب انقضاء المهلة المحددة للعقد، إذ بموجب هذا التجديد يتقرر استمراره، لذا كان لا بد من إحاطته

¹ - سعد بعداش، الإيجار التجاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص ص 85 - 86.

² - خالد بن مخلوف، مرجع سابق، ص 100.

³ - المادة 502 من الأمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر.

⁴ - محمد بلقريني و حسان حمايدي، مرجع سابق، ص 67.

بمجموعة من الشروط التي تثبت صحته (الفرع الأول)، وإخضاعه لمجموعة من الإجراءات التي تجعل الأطراف يباشرون التنفيذ بشكل ممتد للعقد الأول دون أية عراقيل (الفرع الثاني).

الفرع الأول

شروط صحة تجديد عقد الإيجار التجاري

يشترط لصحة تجديد عقد الإيجار التجاري، مجموعة من الشروط، تتعلق أساساً بسند الإيجار من جهة (أولاً)، وشروط أخرى متعلقة بالأشخاص المخول لهم ممارسة حق تجديد عقد الإيجار التجاري (ثانياً).

أولاً: الشروط المتعلقة بسند الإيجار التجاري

يعد سند الإيجار التجاري من الشروط الأساسية للتجديد، الذي يجب أن يكون موضوعه أحد الإيجارات المصنفة في القانون التجاري، والذي يجب أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط، إذ لا بد أن يكون موجوداً (أ)، وذو حجية قانونية (ب)، خاضع لأحكام القانون التجاري (ج)، .

أ) أن يكون سند الإيجار التجاري موجود:

يتعين على التاجر أو الحرفي أو الصناعي أن يثبت بأنه مستأجر للمحل الذي يمارس فيه النشاط التجاري، عن طريق سند الإيجار، تطبيقاً للفقرة الأولى من المادة 172 من القانون التجاري، التي جاء فيها "لا يجوز التمسك بحق التجديد إلا من طرف المستأجرين أو المحول إليهم أو ذوي الحقوق الذين يثبتون بأنهم يستغلون متجراً بأنفسهم أو بواسطة تابعيهم إما منذ سنتين متتابعتين وفقاً لإيجار واحد أو أكثر متتالية شفاهية كانت أو كتابية"¹، وبالتالي يهدف سند الإيجار التجاري إلى إثبات العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر.²

¹ - المادة 1/172 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

² - سمية بهلول و رمزي بورزاق، "أحكام تجديد ورفض تجديد عقد الإيجار التجاري في التشريع الجزائري"، مجلة القانون والتنمية، المجلد 3، العدد الأول، مخبر القانون والتنمية، جامعة طاهري محمد، بشار، الجزائر، 2021، ص 58.

ب) أن يكون لسند الإيجار التجاري حجية قانونية:

يتمتع سند الإيجار التجاري بحجية قانونية في مواجهة مالك العقار، غير أن هذا السند لا يخول للمستأجر حق عيني على العين المؤجرة، وإنما يتمتع بموجبه حق الانتفاع بها واستلامها من المؤجر، ومن ثمة تحديد الالتزامات بين الأطراف وحقوقهم تجاه بعضهم البعض، مع إمكانية امتداد الآثار المترتبة عن هذا السند إلى الخلف العام وذوي الحقوق بشكل تلقائي على خلاف الغير¹.

ج) خضوع سند الإيجار للقانون التجاري:

يشترط لصحة تجديد الإيجار التجاري، أن يكون السند الذي يجمع بين المؤجر والمستأجر إيجار تجاري أي خاضع لأحكام القانون التجاري، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادتين 169 و170، ومن ثمة لا بد أن يتخذ الإيجار أحد الأنواع المنصوص عليها في هذا القانون².

ثانياً: الشروط المتعلقة بالأشخاص المخول لهم ممارسة حق تجديد الإيجار التجاري

حددت المادة 172 من القانون التجاري³، الأشخاص الذين يحق لهم ممارسة حق تجديد الإيجار التجاري وهم المستأجرين وتابعيهم، متى توفر فيهم شرط مدة الاستغلال للعين المؤجرة⁴، على أن تتجاوز سنتين إذا كان العقد كتابي، أو 4 سنوات للعقود الشفهية⁵.

¹ -سمية بهلول و رمزي بورزلم، مرجع سابق، ص 59.

² - محند أمقران دالي، مرجع سابق، ص 163.

³ - المادة 172 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

⁴ - 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 170.

⁵ - 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 435.

يشترط في المستأجر القيد في السجل التجاري حتى يتمتع بحق التجديد، مع العلم أن هذا الشرط لم يعد شرطاً خاصاً بحالة التجديد، بل من الشروط العامة الواردة على الإيجارات التجارية¹.

ينطبق نفس الشرط على الحرفي، حيث يتعين تسجيله في سجل الحرف والصناعة التقليدية، هذا التجديد الذي يجعله متمتعاً بكافة حقوقه، تطبيقاً لأحكام الأمر رقم 96 - 01 المتعلق بالقواعد المنظمة للصناعة التقليدية والحرف².

تنص المادة 200 من القانون التجاري، على أنه "تُلغى التعاقدات أيضاً مهما كان شكلها إذا كانت ترمي إلى منع المستأجر من التنازل عن إيجار لمشتري محله التجاري أو مؤسسته، وكذلك الاتفاقيات التي تجعل مشتري المتجر خاضعاً لقبول المالك"³.

يتضح من خلال هذه المادة، فإن مشتري المحل التجاري يكتسب الحق في التجديد الذي يتمتع به المستأجر في السابق، إذا قام بالتنازل عن هذا المحل التجاري وجميع الحقوق المرتبطة به بما في ذلك حق الإيجار⁴.

يجوز أيضاً لذوي الحقوق الاستفادة من حق تجديد الإيجار، وهم كل من الوارث والموصى له والموهوب له، إذا أثبتوا استغلالهم للعين المؤجرة لمدة سنتين بموجب عقد، بأنفسهم أو عن طريق التابعين لهم، ويدخل ضمن هذا المفهوم كل من الوكيل في حالة النيابة الاتفاقية، والحارس القضائي والقيم في حالة النيابة القضائية، ووكيل التглиسة في حالة النيابة القانونية⁵.

¹ - محند أمقران دالي، مرجع سابق، ص ص 166 - 167.

² - المادة 10 من الأمر رقم 96 - 01 المؤرخ في 10 يناير سنة 1996، يحدد القواعد التي تحكم الصناعة التقليدية والحرف، ج.ر.ج.ج. العدد 3 الصادر بتاريخ 14 يناير سنة 1996.

³ - المادة 200 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

⁴ - خالد بن مخلوف، مرجع سابق، ص 85.

⁵ - عبير يابوس، عقد إيجار المحل التجاري في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2018، ص 44.

الفرع الثاني

إجراءات تجديد عقد الإيجار التجاري

يتعين على الطرفين عند رغبتهما في تجديد عقد الإيجار التجاري، الإعلان عنها بشكل صريح وواضح من خلال الخضوع القواعد العامة للإيجاب والقبول، مع إمكانية الإبقاء عن نفس شروط العقد السابق، أو إدخال شروط جديدة يتم الاتفاق عليها، حيث يقوم الراغب في تجديد الإيجار التجاري سواءً كان المؤجر أو المستأجر، بتقديم طلب إلى الطرف الثاني من أجل الاستمرار في العلاقة الإيجارية، وذلك خلال 6 أشهر الأخيرة لانقضاء العقد، أو عند الضرورة في أي وقت خلال فترة التجديد، وتعطى الأولوية للاتفاق في هذا المجال، حيث أنه يتفق الطرفين على طريقة معينة للإعلان عن الرغبة في تجديد الإيجار التجاري¹.

يتم الإعلان عن الرغبة في التجديد عن طريق محرر غير قضائي أو بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام، ويكون التبليغ صحيحاً إذا تم للمسير الذي يتمتع بالصفة القانونية الكافية لاستلامه، ويكفي لصحة الإجراء توجيه الطلب لأحد الملاك في حالة تعددهم، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك، وهو ما نصت عليه المادة 174 من القانون التجاري².

يجب أن يتضمن طلب التجديد تحت طائلة البطلان مضمون الفقرة الرابعة من المادة 174 من القانون التجاري، ويتعلق الأمر بالمسائل الآتي بيانها³:

- في حالة الرفض لأبد من الطرف الراض تبليغ الطرف المقبل على طلب التجديد، بشكل شخصي وصريح مع تقديم مبررات الرفض.

¹ - سامية علي زغلاش، مرجع سابق، ص 23.

² - المادة 174/2 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

³ - المادة 174/4 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

- سكوت المؤجر في الأجل المحدد بـ3 أشهر يعتبر موافقة على مبدأ الإيجار التجاري السابق.

في المقابل، لم يشترط المشرع الجزائري شكلاً معيناً عند قبول المؤجر للتجديد، فإذا كان السكوت يعتبر قبولاً فمن باب أولى أن يعتبر كذلك باتخاذ أية وسيلة أخرى للتعبير عنه، إلا أن الفرق يكمن بينهما، في اقتصار اعتبار السكوت قبولاً لمبدأ التجديد ولا يمتد إلى الشروط الأخرى للإيجار الجديد، الأمر الذي يمنح له حق الاعتراض على استفادة المستأجر من حق التجديد متى استدعت أسباب جدية ومشروعة، أما إذا اقتصر الأمر على تعديل بدل الإيجار استوجب عليه الرد على الطلب مع وضع اقتراح للبدل الجديد المراد تحقيقه، الذي يسري ابتداءً من تاريخ تقديم الطلب، ما لم يرد اتفاق على تاريخ لاحق¹.

يحق للمؤجر رفض طلب تجديد عقد الإيجار التجاري، على أن يتم خلال 3 أشهر من تاريخ التبليغ الذي يجب أن يتضمن تحت طائلة البطلان مضمون المادة 194 من القانون التجاري، إضافةً إلى ضرورة تعليل الرفض من خلال بيان الأسباب الدافعة إليه².

يتعين على المؤجر بعد رفضه لطلب التجديد، توجيه تنبيه بالإخلاء إلى المستأجر وفقاً لما هو معمول به في العرف المحلي، قبل 6 أشهر الأخيرة لانقضاء العقد³، على أن يحزر التنبيه بالإخلاء بعقد غير قضائي بشكل واضح يتضمن الأسباب التي يستند إليها المؤجر لتوجيهه، ومضمون المادة 194 من القانون التجاري تحت طائلة البطلان المطلق، يمكن للمحكمة إثارته من تلقاء نفسها لأنه من النظام العام⁴.

¹ - عبد العزيز مقبولجي، عقد الإيجار التجاري بين الرفض والتجديد، أطروحة دكتوراه، تخصص: عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة2، 2015، ص ص 107 - 108.

² - عبد العزيز مقبولجي، المرجع نفسه، ص 109.

³ - عبد القادر البقيرات، مبادئ القانون التجاري - الأعمال التجارية نظرية التاجر المحل التجاري، د.د.ن، الجزائر، 2022، ص 52.

⁴ - عبد العزيز مقبولجي، مرجع سابق، ص 109.

الفصل الثاني: الأحكام الخاصة للإيجار التجاري

يتبين من خلال نص المادة 187 مكرر من القانون التجاري، أنه لم يعد يملك المستأجر حق تجديد عقد الإيجار تلقائياً، وإنما بموجب اتفاق جديد بين الطرفين، وبالتالي بقاءه في العين المؤجرة متوقف على الموافقة الصريحة أو الضمنية للمؤجر، وذلك حماية لأطراف العقد وتكريس الاستقرار في المعاملات المتعلقة بمجال عقود الإيجار التجارية، ومن ثمة حماية المؤجر الذي كان يواجه إشكالية استبعاد المستأجر من العين المؤجرة باعتبار أن مركزه القانوني قبل التعديل كان أقوى من المؤجر بالرغم من كون هذا الأخير صاحب الحق العيني على العين المؤجرة¹.

حاول المشرع الجزائري من خلال إقرار الإجراءات السابقة الذكر، خلق توازن بين مصلحة المستأجر في استمرار ممارسته للنشاط التجاري بنفس الظروف التي كانت سائدة أثناء فترة الإيجار التجاري، وبين مصلحة المؤجر من خلال التأكيد على حريته في التصرف بما يتعلق بالعين المؤجرة باعتباره مالكا لها.

¹ - رجاء صخري، مرجع سابق، ص 27.

المبحث الثاني

انقضاء عقد الإيجار التجاري

تتقضي العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار التجاري عند انقضاء مدة العقد كأصل، إلا أن الممارسة أسفرت عن العديد من الأسباب التي تنهي العقد قبل انتهاء المدة المتفق عليها، حيث يتحقق الانقضاء عند رفض تجديد الإيجار التجاري بحسب القواعد المقررة في القانون التجاري (المطلب الأول)، أو عن طريق فسخ العقد لإخلال أحد الأطراف بالتزاماته (المطلب الثاني).

المطلب الأول

رفض التجديد آلية لانقضاء عقد الإيجار التجاري

يعد رفض تجديد عقد الإيجار التجاري من الأسباب الرئيسية لانقضاء العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر، وقد برر المشرع الجزائري هذا الانقضاء بموجب أحكام عديدة (الفرع الأول)، مع تحديد الحالات التي يكون للمستأجر فيها حق استحقاق التعويض الناتج عن رفض التجديد للإيجار التجاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المبررات القانونية لإنهاء عقد الإيجار التجاري عن طريق رفض التجديد

عالج المشرع الجزائري مسألة رفض تجديد الإيجار التجاري، بناءً على الممارسات الصادرة عن المستأجر التي قد لا تشجع المؤجر على استمرار العلاقة التعاقدية معه بعد انتهاء المدة المتفق عليها في العقد (أولاً)، أو بناءً على حالة العين المؤجرة التي قد تستدعي إنهاء الإيجار التجاري كتواجدها في حالة هدم كلي أو جزئي (ثانياً).

أولاً: المبررات القانونية المتعلقة بسلوك المستأجر

أعطى المشرع الجزائري للمؤجر حق رفض التجديد لعقد الإيجار التجاري، دون أن يلزمه بالتعويض، بموجب الفقرتين الأولى والثانية من المادة 177 من القانون التجاري، تتمثل في الأساس بوجود نشاط غير مشروع من طرف المستأجر (أ)، أو لعدم تنفيذه لالتزام معين (ب).

(أ) قيام المستأجر بممارسات خطيرة وغير مشروعة:

يعد تجاوز المستأجر لحدود النشاط التجاري في العين المؤجرة، أحد أهم أسباب رفض المؤجر للتجديد، حيث أن قيام المستأجر بشتم أو الاعتداء على المؤجر يبزر لهذا الأخير إنهاء العقد، ويعد نشاطاً خطيراً يؤكد على ضرورة وضع حد للعلاقة التعاقدية، إذ أكدت المحكمة العليا أن تغيير النشاط التجاري المتفق عليه لا يكون سبباً جدياً لإضفاء الخطورة عليه أو عدم المشروعية، ولا يدخل ضمن مفهوم المادة 177 من القانون التجاري، إلا إذا أثبت المؤجر عكس ذلك¹.

توقف المستأجر عن استغلال المحل التجاري دون سبب جدي ومشروع، يعتبر من بين المسائل التي تبيح عدم التجديد بسبب الضرر الذي قد يلحق بالمحل التجاري لاسيما إذا كان يتمتع بعنصر العملاء والسمعة التجارية².

(ب) امتناع المستأجر عن تنفيذ التزاماته التعاقدية:

أقر المشرع الجزائري حق المؤجر في رفض التجديد كنتيجة طبيعية لتخلف المستأجر عن تنفيذ الالتزامات المقررة عليه، سواءً تعلق الأمر بالامتناع عن دفع بدل الإيجار بحسب

¹ - رضوان سي حمدة، حق المؤجر في استرجاع المحل التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2011، ص ص 13 - 14.

² - خالد زبيدي، "رفض تجديد إيجار المحل التجاري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 47، العدد الأول، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2010، ص 132.

الاتفاق، أو بإحداث تغييرات في العين المؤجرة دون الحصول على موافقة المؤجر أو إعلامه، خاصة إذا ترتب عن التغيير ضرر بها¹.

ثانياً: المبررات القانونية المتعلقة بوضعية العين المؤجرة

يتوقف استمرار عقد الإيجار التجاري على حالة العين المؤجرة، فقد يطرأ على العقار المملوك للمؤجر محل العقد، حالة هدم كلي أو جزئي، تجعل من الضروري وقف العلاقة التعاقدية، ومن ثمة استعادته من طرف المؤجر دون دفع أي تعويض للمستأجر، ويكون هذا الاسترجاع لكامل البناية إذا كان الهدم كلي أو كانت غير قابلة للتجزئة إذا كان الهدم جزئي².

أكدت المادة 177 من القانون التجاري، أن هذه المبررات ليست كافية لتمسك المؤجر بحقه في رفض التجديد، إلا إذا اقترنت بإثبات أو برهان، حيث أن فشله في إثباتها يحول دون ممارسته لهذا الحق، وهو ما يبرز من خلال عبارة "إذا برهن" وعبارة "إذا أثبت وجود" الواردتين في هذه المادة، على النحو التالي " إذا أثبت وجود هدم كامل العمارة أو جزء منها لعدم صلاحيتها للسكن المعترف به من السلطة الإدارية، أو إذا أثبت أنه يستحيل شغل العمارة دون خطر نظراً لحالتها"³.

يتحقق الهدم بشكل تلقائي أو بناءً على قرار صادر عن الإدارة المختصة لثبوت عدم صحة البناية، ويعتبر القرار في هذه الحالة السند الذي يثبت به المؤجر المبرر الذي يجعله يرفض تجديد الإيجار للمستأجر، وقد منحه المشرع للحفاظ على السلامة العامة بشكل عام، وتمكين المؤجر من اتخاذ الإجراءات اللازمة المتعلقة باسترجاع العين المؤجرة⁴، حيث تكون

¹ - عبير يابوس، مرجع سابق، ص 64.

² - 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 47.

³ - المادة 177+2 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

⁴ - مريم واجر و ليندة جوزي، مرجع سابق، ص 47.

الأولية له في الاحتفاظ بحق الإيجار إذا تم إعادة عرض العين المؤجرة للإيجار مرة أخرى بعد القيام بالإصلاحات والترميمات والبناء اللازم لإعادة البناء إلى حالتها الأولى¹.

أجاز المشرع الجزائري بموجب المادة 182 من القانون التجاري² استرجاع العين المؤجرة لتلبية احتياج السكن للمؤجر أو أحد أفراد أسرته، على أن يحقق الاكتفاء العادي، إلا إذا تعلق الأمر بفندق أو مكان مفروش أو محل استشفائي أو مدرسي، إضافة إلى شروط أخرى³.

سعى المشرع الجزائري من خلال النص على هذه المبررات منع أي تعسف قد يصدر عن المؤجر، بنية إلحاق الضرر بالمستأجر، الذي يكون له الحق في المطالبة بالتعويض⁴.

الفرع الثاني

التعويض الاستحقاقى الناتج عن رفض تجديد الإيجار التجاري

يترتب على رفض تجديد الإيجار التجاري في غير الحالات المبررة قانوناً، استحقاق المستأجر التعويض الذي يكون ملائماً للضرر الناتج عن الرفض ومساوياً له⁵، هذا التعويض الذي يتخذ المبلغ المالي كمقابل لما فقده المستأجر من قيمة تجارية وامتيازات استثمارية ذات الارتباط الوثيق بالعين المؤجرة، خاصة بعد حرمانه من مواصلة النشاط التجاري في الموقع الذي كون فيه قاعدة زبائن وسمعة تجارية⁶.

¹ -Yves CHAPUT, Le bal commercial, 1^{er} édition, Presses universitaire de France, Paris, 1988, p. 73.

² - المادة 182 من الأمر رقم 75 - 59 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

³ - سامية حساين، حق الإيجار في القانون التجاري الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص: القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 264.

⁴ - هشام كلو، مرجع سابق، ص 481.

⁵ - الفضيل سلماني، "القاعدة التجارية في الجزائر بعد 2005"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، الجزائر، 2020، ص 226.

⁶ - عادل لموشي، التعويض الاستحقاقى في ظل القانون التجاري القديم والتعديلات الجديدة له، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2012، ص ص 87 - 88.

أكدت المحكمة العليا سنة 2009، على التزام المؤجر بتوجيه التنبيه بالإخلاء للمستأجر، وفي حالة عدم استيفاء هذا الإجراء يكون للمستأجر الحق في التعويض الاستحقاق¹، الذي يعد بمثابة جبر للضرر الذي قد يلحق به نتيجة رفض التجديد، ويطلق عليه في القانون الفرنسي بتعويض الإخلاء².

يتوقف استفادة المستأجر من التعويض الاستحقاق، إضافةً إلى ثبوت علاقة تعاقدية سابقة في إطار عقد الإيجار التجاري مع المؤجر، توفر شروط أخرى محددة قانوناً، وهي:

- اكتساب صفة التاجر أو الحرفي أو الصناعي: تساهم الصفة المكتسبة للتاجر أو الحرفي أو الصناعي في تمكينه بمجموعة من الحقوق، ومن بينها تجديد الإيجار التجاري وفي حالة عدم موافقة المؤجر في غير الحالات المبيرة قانوناً، استحق التعويض عن الضرر الذي يلحق عنه نتيجة هذا الرفض³.

- القيد في السجل التجاري: الحماية القانونية المقررة للتاجر أو الحرفي أو الصناعي لا تثبت إلا بالقيد في السجل التجاري، ومن ثمة يترتب عن عدم القيد الحرمان من الامتيازات المقرر بموجب عقد الإيجار التجاري، وبالتالي الحرمان من التعويض الاستحقاق.

- وجود عقار أو محل معد للاستغلال التجاري: يستبعد من نطاق تطبيق عقد الإيجار التجاري بصفة عامة، ونطاق تطبيق التعويض الاستحقاق بصفة خاصة، المحلات والعقارات المخصصة للسكن، وبالتالي لا بد توفر الشروط اللازمة لمباشرة المستأجر النشاط التجاري، لذا لا بد من تهيئة العقار أو المحل من أجل ذلك، كالعقارات المهيئة

¹- المحكمة العليا، الغرفة التجارية، قرار رقم 541809، المؤرخ في 2009/05/06، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2009.

² -Yves CHAPUT, Op. Cit., p. 8.

³ - رضوان سي حمدة، مرجع سابق، ص 36.

لجعلها موقف السيارات، كما أن وجود عقار أو أي أرض دون تهيئة أو الحصول على ترخيص تجاري لا تمنح للشخص فرصة اكتساب صفة التاجر، ومن ثمة الحرمان من الحماية القانونية وكل ما يترتب عنها من امتيازات وحقوق¹.

- **المدة الزمنية:** تمكن المشرع الجزائري بموجب تعديل سنة 2005 للقانون التجاري، استبعاد مسألة المدة الزمنية للعقد من مجال النزاعات بين الأطراف المتعاقدة، إذ يعد من الالتزامات المتبادلة احترام المدة المتفق عليها، ويكون بإخلاء العين المؤجرة عند انقضاءها، غير أن هذا الحكم يطبق على العقود المبرمة بعد التعديل، في حين تخضع العقود المبرمة قبل التعديل لأحكام القانون التجاري ومنها التجديد القانوني الذي يمنح للمستأجر حق التمديد التلقائي للعقد².

نشير في الأخير، أن المستأجر يفقد حقه في التعويض الاستحقاق في حالة تغير الطبيعة القانونية لعقد الإيجار التجاري، باتخاذ وصف عقد الاعتماد الإيجاري الذي يهدف إلى تكوين علاقة تعاقدية قائمة على التمويل من أجل التمليك³.

يتمتع القاضي بسلطة تقديرية واسعة في تحديد قيمة التعويض الاستحقاق، مراعيًا في ذلك ظروف كل قضية والاستعانة بمختص في تحديد القيمة التجارية للإيجارات، وكل ما يتعلق بمصاريف النقل الناتجة عن الإخلاء، على أن تكون هذه الاستعانة على وجه الاختيار لا الإلزام، خاصة إذا أثبت المؤجر أن الضرر الذي لحق بالمستأجر أقل مما قدره الخبير⁴.

¹ - عبد الكريم بوحامدي، "التبني 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 100.

² - رضوان سي حمدة، مرجع سابق، ص ص 40 - 41.

³ - عبد الكريم بوحامدي، مرجع سابق، ص ص 100 - 101.

⁴ - خالد زايدي، المحل التجاري والتصرفات الواردة عليه (إيجاره وبيعه ورهنه)، دار الخلدونية، الجزائر، 2016، ص ص 26

أثارت مسألة عرض المؤجر للتعويض الاستحقاقى مقابل رفض تجديد العقد الإيجار التجاري، جدلاً واسعاً في القضاء الجزائري، الذي أدى إلى اختلاف في الأحكام الصادرة من طرف الجهات القضائية بخصوص مدى كفاية هذا العرض كمبرر قانوني للرفض، حيث اشترطت هذه الأحكام أن يضاف إلى العرض، أن يتضمن التنبيه بالإخلاء سبب آخر للرفض كاتجاه إرادة المؤجر إلى استغلال العين المؤجرة بشكل شخصي أو عن طريق أحد أفراد أسرته، بينما اعتبرت جهات قضائية أخرى بضرورة الاكتفاء بعرض مبلغ التعويض الاستحقاقى كسبب كافي لممارسة المؤجر حقه في عدم تجديد العقد، وهو ما استقر عليه القضاء نظراً لغياب الآليات الرقابية الكافية للبحث في جدية الأسباب الأخرى، خاصة وأنه لا يوجد نص قانوني يحمي المستأجر بأن يلجأ إلى المطالبة بإعادة التمكين من المحل التجاري أو دفع التعويض الاستحقاقى عن ثبوت عدم احترام المؤجر للسبب المعلن عنه بعد تنفيذ الإخلاء¹.

المطلب الثاني

انقضاء عقد الإيجار التجاري عن طريق الفسخ

يعتبر الفسخ من الوسائل القانونية التي تؤدي إلى إنهاء عقد الإيجار التجاري قبل انتهاء مدته الأصلية، عندما يقوم أحد الأطراف بالإخلال بالتزامه التعاقدى بحسب كل حالة (الفرع الأول)، لتترتب عنه آثار قانونية ترد على كلا الطرفين (الفرع الثاني).

¹ - محمد حزيط، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص ص 125

الفرع الأول

حالات فسخ عقد الإيجار التجاري

يلجأ الأطراف عند التعاقد إلى تبيان كافة الشروط الواجب التقيد بها لضمان استمرار التعامل بينهم، لذا من بين المسائل التي أجازها المشرع الجزائري في مجال العقود اقتران إبرام العقد بشرط واقف أو فاسخ، الذي يعد من أهم أسباب فسخ العقد (أولاً)، ناهيك عن الفسخ الناتج عن عدم القيام بالالتزامات المترتبة على أطراف العقد (ثانياً).

أولاً: حالة الفسخ لوجود شرط فاسخ

يندرج كل من الشرط الفاسخ والشرط الواقف ضمن نفاذ الالتزام أو زواله، التي خصص لها المشرع الجزائري المواد من 119 إلى 123 من القانون المدني، إذ نصت المادة 207 على الشرط الفاسخ، حيث جاء فيها "يزول الالتزام إذا تحقق الشرط الفاسخ، ويكون الدائن ملزماً برد ما أخذه فإذا استحال الرد لسبب هو مسؤول عنه وجب عليه تعويض الضرر. غير أن أعمال الإدارة التي تصدر من الدائن تبقى نافذة رغم تحقق الشرط"¹.

يتضح من خلال هذه المادة، أن الشرط الفاسخ هو ذلك الشرط الذي يترتب على تحققه زوال الالتزام وانقضائه في المستقبل، حيث ينشأ الالتزام ويستمر في التنفيذ إلى أن يتحقق الشرط الفاسخ، لينقضي الالتزام بأثر رجعي ويصبح كأنه لم يكن، دون الحاجة إلى استصدار حكم قضائي أو توجيه إعدار مسبق².

¹ - المادة 207 من الأمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر.

² - العربي بلحاج، أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومه، الجزائر، 2019، ص 357.

يختلف الشرط الفاسخ عن الشرط الواقف، في اعتبار هذا الأخير الشرط الذي يتوقف عليه وجود الالتزام، بحيث لا يعتبر قائماً قبل تحقق الشرط، بل يعد غير موجود، فإذا تحقق الشرط نشأ الالتزام، في حين لا يعتبر العقد قد وجد في الأصل إذا ما تحقق هذا الشرط¹. نصت المادة 206 من القانون المدني على الشرط الواقف، بنصها "إذا كان الالتزام معلقاً على شرط واقف، فلا يكون نافذاً إلا إذا تحقق الشرط، إما قبل تحقق الشرط، فلا يكون الالتزام قابلاً للتنفيذ الجبري، ولا للتنفيذ الاختياري، على أنه يجوز للدائن أن يتخذ من الإجراءات ما يحافظ به على حقه"².

استناداً إلى نص هذه المادة، نجد أن العقد المقترن بشرط واقف لا يثبت الالتزام به إلى إذا تحقق الشرط، أي يبقى معلقاً من حيث وجوده على وقوع حادث أو القيام بعمل في المستقبل³.

يترتب على هذه الأحكام، أنه يمكن إبرام عقد الإيجار التجاري للمحل واقتترانه بشرط فاسخ، فينشأ صحيحاً ومنتجاً لآثاره القانونية من إبرامه، فلا يزول إلا بتحقق الشرط الفاسخ، لينتهي من لحظة تحققه دون أن يكون له أثر رجعي، كأن يقوم شخص بتأجير عقار تحصل عليه عن طريق الإرث، وازعاً شرطاً فاسخاً يتمثل في انقضاء العقد واسترجاع العقار محل الإيجار التجاري بمجرد انتقال مقر سكنه إلى الدائرة التي يتواجد بها هذا العقار⁴.

¹ - أحمد عبدو، أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2024، ص 120.

² - المادة 206 من الأمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر.

³ - أحمد عبدو، مرجع سابق، ص 120.

⁴ - خالد لوزي، إيجار المحل التجاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص: القانون الخاص الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، 2019، ص 353.

ثانياً: حالة الفسخ لعدم تنفيذ الالتزامات التعاقدية

يتخذ فسخ عقد الإيجار التجاري وصف الجزاء القانوني، عندما يقترن بإخلال أحد الطرفين للالتزاماتهما التعاقدية، حيث يجوز للطرف المتضرر طلب فسخ العقد، إذ يتقرر هذا الحق بالنسبة للمؤجر في الحالات التي يقوم المستأجر بعدم تنفيذ التزاماته التالية¹:

- استخدام العين المؤجرة بشكل غير مشروع أو بشكل يخالف الاتفاق المبرم.
- عدم الحصول على موافقة المؤجر عند تغيير النشاط التجاري في المحل المؤجر.
- القيام بتأجير من الباطن دون موافقة المؤجر أو دون إعلامه وإخطاره بذلك.
- إحداث تغييرات في العين المؤجرة دون موافقة المؤجر، خاصة بالنسبة للتغييرات التي قد تلحق بالقيمة التجارية لهذه العين ومن ثمة إلحاق الضرر بالمؤجر.
- عدم دفع بدل الإيجار بحسب الاتفاق، إلا إذا أثبت المستأجر وجود سبب جدي للتخلف عن دفعه في الوقت المحدد.

يحق للمستأجر في المقابل طلب فسخ العقد، في حالات محددة قانوناً، ترتبط بشكل وثيق بامتناع المؤجر عن التقيد بالتزاماته التعاقدية، وهي²:

- عدم التقيد بشروط تسليم العين المؤجرة على النحو المتفق عليه.
- عدم القيام بالترميمات اللازمة وأعمال الصيانة أو عدم السماح للمستأجر بالقيام بها على نفقته.
- عدم ضمان التعرض والعيوب الخفية.

¹ - عز الدين سيار، التزامات طرفي عقد الإيجار وفقاً للقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2014، ص 87؛ إبراهيم سرير، مرجع سابق، ص 136؛ حورية تولوم و صليحة يحيوي، مرجع سابق، ص 41.

² - محمد بلقريني و حسان حمايدي، مرجع سابق، ص 70؛ عز الدين سيار، التزامات طرفي عقد الإيجار ...، مرجع سابق، ص 25.

الفرع الثاني

الآثار المترتبة عن فسخ عقد الإيجار التجاري

ينتج عن انتهاء عقد الإيجار التجاري انقضاء العلاقة بين المؤجر المستأجر، وباعتباره من العقود الزمنية فإن انقضاءه عن طريق الفسخ لا يكون له أثر رجعي، نظراً لاستحالة استعادة المنفعة التي عادت على المستأجر حتى لو تم إرجاع بدل الإيجار المدفوع له، ليكون له أثر على المستقبل فقط¹.

يترتب عن عقد الإيجار التجاري نشوء حق شخصي للمستأجر يخول له حق الانتفاع بالعين المؤجرة واستغلالها في نشاطه التجاري، طالما التزم بشروط العقد مع تمكنه من حيازتها، إلا أنه حق يستمر باستمرار العلاقة التعاقدية يزول بزوالها، لذا فإن فسخ عقد الإيجار التجاري يؤدي إلى استرداد المؤجر للعين المؤجرة سواء كان مالكا لها أو مجرد حائز لها، وباعتباره حق أصيل له فإنه يمارس دون الحاجة إلى تقديم أي تعويض استحقاقى للمستأجر، ودون الخضوع لأية قيود ما عدا انقضاء العقد لانقضاء مدته الذي يجب أن يخضع فيه للتعويض عن رفض التجديد².

تعتبر المطالبة بالتعويض من بين الآثار المترتبة عن فسخ عقد الإيجار التجاري، بهدف جبر الضرر الحاصل عن الفسخ، إلا إذا ثبت أن هذا الأخير حدث نتيجة خطأ الطرف المتضرر³.

¹ - صورية عطية، فسخ عقود الإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2022، ص 46.

² - صورية عطية، المرجع نفسه، ص 47.

³ - عز الدين سيار، التزام المؤجر بتسليم العين ...، مرجع سابق، ص 267.

يتخذ التعويض وصف التعويض الاتفاقي متى كان مصدره الاتفاق بين المؤجر والمستأجر، ويعرف على أنه "التعويض الذي يحدده الطرفان في العقد مقدما في حالة عدم تنفيذ الالتزام أو التأخير في الوفاء به"، كما يعرف بأنه اتفاق يلتزم بموجبه الشخص بدفع مبلغ مالي عند إخلاله بالتزامه أو تأخره في الوفاء به كتعويض للدائن عن الضرر الناتج¹.

منح المشرع الجزائري للقاضي سلطة تعديل الشرط الجزائي بهدف تحقيق التوازن بين الضرر والتعويض، خاصة في حالة المبالغة في تحديد قيمته، أو بثبوت تنفيذ الالتزام بشكل جزئي²، كما يحق له أن يقوم بتقليص قيمة التعويض إذا تحققت الحالة الواردة في المادة 185 من القانون المدني، التي جاء فيها "إذا جاوز الضرر قيمة التعويض المحدد في الاتفاق فلا يجوز للدائن أن يطالب بأكثر من هذه القيمة إلا إذا أثبت أن المدين قد ارتكب غشا أو خطأ جسيما"³.

يتضح من خلال هذه المادة، أنه لا يمكن المطالبة بتعويض يتجاوز المبلغ المتفق عليه، حتى إذا كان هذا المبلغ لا يعكس الضرر الفعلي، إلا إذا كان نتيجة ارتكاب المدين لخطأ جسيم أو لجأ إلى ممارسة الغش⁴.

يتم تقدير التعويض أيضاً عن طريق القاضي، بناءً على طلب صريح من المدعي يرد في دعوى الفسخ، يتقرر نتيجة قيام المسؤولية العقدية للمدين سواءً كان المؤجر أو المستأجر التي تسبب فيها إخلاله بالالتزام، وطالما العلاقة التي تربط بينهما علاقة تعاقدية⁵.

¹ - نقلا عن: طارق محمد مطلق أبو ليلي، التعويض الاتفاقي في القانون المدني - دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2007، ص ص 8 - 9.

² - سورية عطية، مرجع سابق، ص 58.

³ - المادة 185 من الأمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر.

⁴ - سورية عطية، مرجع سابق، ص ص 58 - 59.

⁵ - سورية عطية، المرجع نفسه، ص 59.

خاتمة

يعتبر عقد الإيجار التجاري من العقود ذات الأهمية البالغة في مجال المعاملات، لما يترتب من آثار إيجابية في النشاط الاقتصادي بصفة عامة والنشاط التجاري بصفة خاصة، وبالرغم من غياب تعريف دقيق لهذا العقد في النصوص القانونية، إلا أن المشرع الجزائري نظمه بموجب أحكام عديدة في نصوص مختلفة بين القانون المدني والقانون التجاري، إلا أن هناك مسائل تجعل من الضروري إخضاع هذه النصوص للتعديلات اللازمة لتكون أكثر دقة ووضوح من أجل تفادي الاختلاف في التطبيق لاسيما على مستوى القضاء، إذ شكلت مسألة الإبقاء على بعض النصوص القانونية في القانون التجاري التي تجيز إبرام عقد الإيجار التجاري دون الخضوع للشكالية مثل المادة 172 منه، موضع تناقض مع التعديل المكرس بموجب المادة 187 مكرر من نفس القانون التي تؤكد على بطلان العقود غير الخاضعة للشكالية.

تضاف إلى هذه المسألة، مسألة أخرى أثارت اختلاف كبير في الممارسة القضائية، حيث أنه لا يثير عقد الإيجار الأصلي أية إشكالية بخصوص خضوعه للرسمية في الممارسة العملية في الغالب، ترتيباً للأثر القانوني المتمثل في تمكين المؤجر من ممارسة نشاطه التجاري في العين المؤجرة، على خلاف الإيجار من الباطن، الذي يفتح المجال أمام التحايل على القانون ومن ثمة الإضرار بمصلحة المؤجر الأصلي، لذا كان لزاماً تعديل النصوص القانونية لتصبح أكثر وضوحاً ودقة في مسألة الموافقة الصريحة والضمنية للمؤجر الأصلي، وتمكين المؤجر الأصلي من مراقبة نشاط المستأجر نزولاً عند رغبته في عدم إبرام هذا النوع من العقود، ومع ذلك نرى بضرورة منح المجال أمام المستأجر للانتفاع من العين المؤجرة عن طريق الإيجار من الباطن في حالات محددة لا يشترط فيها موافقة المؤجر الأصلي طالما أن هناك

ضمانات قانونية كافية بحماية العين المؤجرة من جهة، ومشروعية النشاط الممارس من طرف المستأجر من الباطن من جهة أخرى.

توصلنا من خلال هذه الدراسة، أن شرط التخصيص الذي مفاده تأجير العقار أو المحل لممارسة النشاط التجاري، يعد من أهم أسس البناء القانوني لعقد الإيجار التجاري، حيث أن الإيجار الذي يفنقر إلى هذا الشرط يعد إيجار مدني لا يمت بصلة بأحكام عقد الإيجار التجاري، ومن ثمة كان النطاق المكاني للإيجار التجاري ذو أهمية في فهم الأحكام والاستثناءات الواردة في القانون التجاري على خلاف الأحكام العامة الواردة في القانون المدني.

يترتب ذات الأثر نتيجة التوسيع من النطاق الشخصي للإيجار التجاري، إذ أن الحرفي والصناعي يلعبان دوراً أساسياً في تنمية النشاط الاقتصادي مثلهم مثل التاجر من جهة، ويمارسون نشاطهم الحرفي والصناعي باللجوء إلى الإيجار التجاري في أغلب الأحيان الأمر الذي يبرر هذا النوع من التوسيع من جهة أخرى.

من النتائج المتوصل إليها في هذه الدراسة أيضاً، التردد الذي شهدناه في مسألة الإثبات، إذ أن عقد الإيجار التجاري يعد الاستثناء على مبدأ حرية الإثبات المقرر في المواد التجارية، نظراً للتعديل الوارد على القانون التجاري سنة 2005، مع ضرورة التأكيد على استبعاد تجديد الإيجارات التجارية ذات الأثر الممتد الخاضعة للقانون القديم، حيث تظل سارية المفعول وهو ما يبرر استبقاء النصوص المتعلقة بإثبات هذا النوع من العقود بكل الوسائل دون حصرها في الكتابة الرسمية كما هو الشأن بالنسبة للعقود الخاضعة للتعديل الجديد.

عانى القضاء التجاري الجزائري من تباين واضح في إصدار الأحكام القضائية في ظل تطبيق القانون التجاري قبل تعديل سنة 2005، الأمر الذي شهد معه كثرة النزاعات المرفوعة أمام المحكمة العليا وإقرار هذه الأخيرة بوجود أخطاء صدرت عن جهات الحكم فيما يتعلق

بإثبات عقد الإيجار التجاري، وأمام هذا الوضع أحسن المشرع الجزائري عند جعل الشكلية ركن للانعقاد، وبالتالي تسهيل عملية إثبات وجود عقد الإيجار التجاري، ليضع حداً لكل الممارسات التي تثير إشكاليات في التعامل بين الأشخاص لاسيما بين المستأجرين وملاك العقارات.

يتضح من خلال الالتزامات التي رتبها المشرع الجزائري على المؤجر، ما هي إلا تكريس لحماية خاصة للمستأجر من خلال تمكينه من الانتفاع الفعلي بالعين المؤجرة، من خلال الوقوف على كامل احتياجاته الأساسية منها، وجعل من تأمين هذه الاحتياجات المرتبطة بالعين المؤجرة من التزامات المؤجر، وقد منح للمستأجر مجالاً للتصرف في حال تهاون المؤجر في الإتيان بالترميمات اللازمة منعاً لكل ضرر قد يصيب المستأجر بسبب التلف الذي يلحق بالعين المؤجرة، الأمر الذي من شأنه التشجيع على إبرام عقود إيجار تجارية دون التخوف من بروز نفقات أخرى تثقل كاهل المستأجر وتلهيه عن النشاط التجاري المراد ممارسته في العين المؤجرة.

كرس المشرع الجزائري حماية لأطراف عقد الإيجار التجاري مجموعة من القيود عند منحه حق تجديد الإيجار للمستأجر، بغية ضمان الاستمرارية لممارسة نشاطه التجاري بذات الظروف التي حظي بها طوال فترة الإيجار، خاصة إذا كان موقع العين المؤجرة قد ساهم بشكر كبير في تعزيز هذا النشاط، ولضمان عدم تعسف هذا الأخير تم التخلي بموجب القانون الجديد عن التجديد التلقائي مراعيًا في ذلك حق المؤجر في حماية ملكيته الخاصة ومنعاً لحدوث أي ضرر قد يلحقه نتيجة التمسك بحق تجديد الإيجار التجاري من طرف المستأجر.

جاء التعويض الاستحقاقى كآلية لجبر الأضرار التي قد تلحق بالمستأجر عند رفض المؤجر لطلب التجديد، غير أن هذا التعويض لا يكون دائماً مستحقاً وإنما هناك حالات محددة يمكن فيها الحصول عليه، في غير الحالات المبررة قانوناً، وهو ما يشكل ضماناً قانونية لعدم

تعسف المؤجر في رفض التجديد من جهة، وعدم حمله عبء التعويض في الحالات التي تخرج عن نطاق إرادته أو بوجود مبررات جديدة للرفض من جهة أخرى، وقد أحسن المشرع الجزائري. يعد خضوع عقد الإيجار التجاري في جانب منه للأحكام العامة الواردة في القانون المدني، من بين النتائج التي أفضت إليها الدراسة، لاسيما فيما يتعلق بانقضاء العقد عن طريق الفسخ الذي يمنح المجال للطرف المتضرر من إنهاء العلاقة التعاقدية طالما أن عامل الاستقرار غير متوفر، وهو حق كفله المشرع الجزائري لكلا الطرفين كآلية لمواجهة تعسف الطرف الثاني أو إهماله، وهي حماية قانونية لا تضمن فقط إنهاء العقد وإنما جبر الضرر، ويلعب القاضي دوراً أساسياً في إعادة التوازن لقيمة التعويض المتفق عليها متى كان مبالغاً فيه لا يتناسب مع نسبة الضرر، الأمر الذي يسد كل باب للتعسف أو التحايل على الطرف المتعاقد.

نافذ القول، أن عقد الإيجار التجاري من العقود ذات الأهمية القانونية والانتشار في الممارسة، وقد ساهم العمل القضائي في ظل القانون القديم، الوقوف على أهم أوجه القصور التي أحاطت به وهو ما يبرر التعديلات الواردة على هذا العقد بموجب تعديل سنة 2005، ويتضح جلياً أثر هذه التعديلات في القضاء على التعارض والتباين الذي كان مسجلاً في تطبيق القانون القديم من طرف الجهات القضائية، وإن كان لا تزال بعض الأحكام محل جدل تنبئ بتعديلات أخرى تفرضها التطورات الحاصلة في مجال المعاملات لاسيما التجارية منها.

قائمة المراجع

I. باللغة العربية

أولاً: الكتب

1. أحمد عبود، أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2024.
2. العربي بلحاج، أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومه، الجزائر، 2019.
3. جيلالي جنادي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
4. خالد زايدي، المحل التجاري والتصرفات الواردة عليه (إيجاره وبيعه ورهنه)، دار الخلدونية، الجزائر، 2016.
5. صونية بن طيبة، الوجيز في العقود الخاصة رؤية من منظور القانون المدني الجزائري - عقد البيع الإيجار الكفالة، دار الوفاء لدنيا الطباعة والنشر ومكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2023.
6. عبد القادر البقيرات، مبادئ القانون التجاري - الأعمال التجارية نظرية التاجر المحل التجاري، د.د.ن، الجزائر، 2022.
7. عمار عمورة، العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
8. عمر حمدي باشا، القضاء التجاري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

9. محمد حزيط، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.

10. نادية فضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، الجزء الأول والثاني، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.

ثانيا: الأطروحات والمذكرات الجامعية

(أ) الأطروحات الجامعية:

1. خالد لوزي، إيجار المحل التجاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم،

تخصص: القانون الخاص الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليابس، سيدي بلعباس، 2019.

2. سامية حساين، حق الإيجار في القانون التجاري الجزائري، أطروحة دكتوراه

علوم، تخصص: القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.

3. سعد بعداش، الإيجار التجاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه

علوم، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 1، الجزائر، 2022.

4. عبد العزيز مقفولجي، عقد الإيجار التجاري بين الرفض والتجديد، أطروحة

دكتوراه، تخصص: عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدة 2، 2015.

5. عليمه بوصلح، المركز القانوني للمؤجر في عقد الإيجار التجاري، أطروحة

لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد العربي بن مهدي، أم البواقي، 2025.

ب) المذكرات الجامعية:

1) مذكرات الماجستير:

1. إبراهيم سرير، أحكام رفض تجديد الإيجار التجاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 2022.
2. خالد بن مخلوف، دور الإرادة في تجديد عقد الإيجار التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2013.
3. رضوان سي حمدة، حق المؤجر في استرجاع المحل التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة سعد دحلب، البلية، 2011.
4. عادل لموشي، التعويض الاستحقاقي في ظل القانون التجاري القديم والتعديلات الجديدة له، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلية، 2012.
5. عز الدين سيار، التزامات طرفي عقد الإيجار وفقا للقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2014.
6. علي شروانة، الإيجار التجاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2012.

7. 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. حورية تولوم و صليحة يحيوي، إيجار المحل التجاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015.

2. حوسام حمودي و عبد الرحمن قعودي، عقد تأجير تسيير المحل التجاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون خاص للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2017.

3. رجاء صخري، إيجار المحل التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017.

4. 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.

5. سامية علي زغلاش، أحكام الإيجار التجاري في ظل الأمر 75 - 59 المعدل والمتمم، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، 2014.

6. صورية عطية، فسخ عقود الإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2022.

7. طارق محمد مطلق أبو ليلى، التعويض الاتفاقي في القانون المدني - دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2007.
8. 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.
9. عائشة طرايش، إيجار المحل التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون خاص معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018.
10. 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.
11. عبير يابوس، عقد إيجار المحل التجاري في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2018.
12. علي الطيبي مولاي و العيد بوزيدي، تأثير مبدأ سلطان الإرادة على عقد الإيجار التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أحمد دراية، أدرار، 2018.
13. محمد بلقريني و حسان حمايدي، عقد الإيجار التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2019.

14. **محمد عكازي**، عقد الإيجار التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص:

قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة،

2021.

15. **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.

16. **منال كعباش**، التزامات المستأجر في عقد الإيجار التجاري، مذكرة لنيل شهادة

الماستر، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20

أوت 1955، سكيكدة، 2018.

17. **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.

18. **يسرى بن راضي**، إيجار المحل التجاري من الباطن في القانون الجزائري، مذكرة

لنيل شهادة الماستر، قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20

أوت 1955، سكيكدة، 2022.

ثالثا: المقالات

1. **أمينة غرمول**، "شكل وحجية العلاقة الإيجارية في ظل القانون رقم 07-05 -

دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري"،

المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 2، العدد 2، كلية الحقوق

والعلوم الإدارية، جامعة أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، 2017،

(ص ص 342 - 354).

2. خالد زايدي، "رفض تجديد إيجار المحل التجاري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 47، العدد الأول، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، الجزائر، 2010، (ص ص 129 - 136).
3. ربيعة ناصيري و سيلية حماش، "عقد الإيجار في القانون التجاري الجزائري"، مجلة المنار للدراسات والبحوث القانونية والسياسية، المجلد 6، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، 2022، (ص ص 15 - 24).
4. رشيدة نكاري و هيفاء حنان مناظري، "إشكالية عجز مستأجرين المحلات التجارية عن تنفيذ التزامهم بدفع مبلغ الإيجار بسبب جائحة كورونا كوفيد 19"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 9، العدد 4، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تامنغست، الجزائر، 2020، (ص ص 284 - 324).
5. سعد بعداش، مبدأ سلطان الإرادة وتأثيره في عقد الإيجار التجاري"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 33، العدد 4، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة1، الجزائر، 2022، (ص ص 745 - 759).
6. سمية بهلول و رمزي بورزام، "أحكام تجديد ورفض تجديد عقد الإيجار التجاري في التشريع الجزائري"، مجلة القانون والتنمية، المجلد 3، العدد الأول، مخبر القانون والتنمية، جامعة طاهري محمد، بشار، الجزائر، 2021، (ص ص 55-70).
7. 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).
8. عبد القادر حمر العين، "نظرات في أثر المادة 187 مكرر من القانون التجاري الجزائري على الإيجارات التجارية"، مجلة الدراسات الحقوقية، المجلد 7، العدد3، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة، الجزائر، 2020، (ص ص 647-683).

9. 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).

10. 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 مرسلي عبد الله، تيبازة، الجزائر، 2021، (ص ص 428 - 451).

11. 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).

12. عز الدين سيار، "التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وفقا للقانون رقم 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد الثاني، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر القانون المقارن، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2016، (ص ص 247 - 275).

13. علي بن وليد، "أثر التعديلات في أحكام عقود الإيجار التجاري بالقانون 05 - 2 على اتفاقات الأطراف"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 9، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونييسي علي، البليدة، الجزائر، 2023، (ص ص 632 - 654).

14. عليمه بوصول، "آثار الإيجار من الباطن في الإيجارات التجارية"، مجلة صوت القانون، المجلد 9، العدد الأول، مخبر نظام الحالة المدنية، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، الجزائر، 2022، (ص ص 1620 - 1638).

4. المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، القرار رقم 94659، الصادر بتاريخ 1992/02/16، المجلة القضائية، عدد خاص، سنة 1999.
5. المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، القرار رقم 111220، الصادر بتاريخ 1993/12/20، المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 1995.
6. المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، القرار رقم 106132، الصادر بتاريخ 1994/11/22، المجلة القضائية، عدد خاص، سنة 1999.
7. المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، القرار رقم: 331482، المؤرخ في 2004/03/16، المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2004.
8. المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، القرار رقم 348596، صادر بتاريخ 2005/04/13، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2005.
9. المحكمة العليا، الغرفة التجارية، قرار رقم 541809، المؤرخ في 2009/05/06، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2009.
10. المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، القرار رقم 1079448، صادر بتاريخ 2015/12/23، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، سنة 2015.

II. باللغة الأجنبية:

• Ouvrages :

1. Laurent RUET, Les baux commerciaux, 5^{ème} édition, Defrénois Lextenso, Paris, 2020.
2. Michel MENJUCQ, Droit des affaires, 4^{ème} édition, Gualino éditeur, Paris, 2004.
3. Yves CHAPUT, Le bal commercial, 1^{er} édition, Presses universitaire de France, Paris, 1988.

فهرس الموضوعات

الصفحة	قائمة المحتويات
1	مقدمة.....

الفصل الأول

05 الأحكام العامة للإيجار التجاري

06	المبحث الأول: ماهية عقد الإيجار التجاري
06	المطلب الأول: مفهوم عقد الإيجار التجاري
06	الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار التجاري
07	أولاً: المقصود بعقد الإيجار التجاري
09	ثانياً: خصائص عقد الإيجار التجاري
12	الفرع الثاني: أركان عقد الإيجار التجاري
12	أولاً: ركن الرضا
14	ثانياً: ركن المحل
15	ثالثاً: ركن السبب
16	رابعاً: ركن الشكلية
17	المطلب الثاني: أنواع عقد الإيجار التجاري
17	الفرع الأول: الإيجار التجاري الأصلي
19	الفرع الثاني: الإيجار التجاري من الباطن
24	المبحث الثاني: تنظيم عقد الإيجار التجاري
24	المطلب الأول: النطاق الموضوعي والشخصي لعقد الإيجار التجاري
24	الفرع الأول: الأماكن المؤجرة محل إبرام عقد الإيجار التجاري
27	الفرع الثاني: الأشخاص المخول لهم إبرام عقد الإيجار التجاري

28	.....	أولاً: التجار
28	.....	ثانياً: الحرفيين
29	.....	ثالثاً: الصناعيين
30	.....	المطلب الثاني: إثبات عقد الإيجار التجاري
31	.....	الفرع الأول: إثبات عقد الإيجار التجاري على ضوء النص القانوني
31	.....	أولاً: إثبات عقد الإيجار التجاري في القانون المدني
32	.....	ثانياً: إثبات عقد الإيجار التجاري في القانون التجاري
34	.....	الفرع الثاني: دور القاضي في إثبات عقد الإيجار التجاري

الفصل الثاني

36 الأحكام الخاصة للإيجار التجاري

37	.....	المبحث الأول: تنفيذ عقد الإيجار التجاري
37	.....	المطلب الأول: التزامات أطراف عقد الإيجار التجاري
37	.....	الفرع الأول: التزامات المؤجر
38	.....	أولاً: التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة
39	.....	ثانياً: التزام المؤجر بالصيانة
41	.....	ثالثاً: التزام المؤجر بضمان التعرض
42	.....	رابعاً: التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية
43	.....	الفرع الثاني: التزامات المستأجر
43	.....	أولاً: التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار
47	.....	ثانياً: التزام المستأجر بالحفاظ على العين المؤجرة
48	.....	ثالثاً: التزام المستأجر بإرجاع العين المؤجرة
48	.....	المطلب الثاني: تجديد عقد الإيجار التجاري

49	..... الفرع الأول: شروط صحة تجديد عقد الإيجار التجاري
49	..... أولاً: الشروط المتعلقة بسند الإيجار التجاري
50	..... ثانياً: الشروط المتعلقة بالأشخاص المخول لهم ممارسة حق تجديد الإيجار التجاري
52	..... الفرع الثاني: إجراءات تجديد عقد الإيجار التجاري
55	..... المبحث الثاني: انقضاء عقد الإيجار التجاري
55	..... المطالب الأول: رفض التجديد آلية لانقضاء عقد الإيجار التجاري
55	..... الفرع الأول: المبررات القانونية لإنهاء عقد الإيجار التجاري عن طريق رفض التجديد
56	..... أولاً: المبررات القانونية المتعلقة بسلوك المستأجر
57	..... ثانياً: المبررات القانونية المتعلقة بوضعية العين المؤجرة
58	..... الفرع الثاني: التعويض الاستحقاقي الناتج عن رفض تجديد الإيجار التجاري
61	..... المطالب الثاني: انقضاء عقد الإيجار التجاري عن طريق الفسخ
62	..... الفرع الأول: حالات فسخ عقد الإيجار التجاري
62	..... أولاً: حالة الفسخ لوجود شرط فاسخ
64	..... ثانياً: حالة الفسخ لعدم تنفيذ الالتزامات التعاقدية
65	..... الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن فسخ عقد الإيجار التجاري
67	..... خاتمة
71	..... قائمة المراجع
82	..... فهرس المحتويات

ملخص

يعتبر الإيجار التجاري من العقود الأكثر انتشاراً لاسيما في الآونة الأخيرة مع الانفتاح على اقتصاد السوق، وهو ما دفع بالمشروع الجزائري إلى تنظيمه بموجب نصوص قانونية تهدف إلى تحقيق التوازن في العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر، محدداً التزامات كل طرف والحقوق التي يتمتعان بها في مواجهة بعضهما البعض، خاصة وأن هذا العقد يتميز بالعديد من الخصائص التي تجعل منه عقداً قائم على الإرادة الحرة للطرفين ابتداءً وخاضعاً لتنظيم القانون انتهاءً.

وقد أفرزت الممارسة عن العديد من المسائل التي أثارت تناقضا في الأحكام الصادرة من مختلف الجهات القضائية، الأمر الذي استوجب وضع حد لهذا التناقض والتباين عن طريق اجتهادات قضائية، خاصة فيما يتعلق بمسألة إخضاع عقد الإيجار التجاري للكتابة والأخذ بموافقة المؤجر لإضفاء المشروعية على بعض الممارسات كالإيجار من الباطن أو تجديد عقد الإيجار التجاري، وغيرها من المسائل الأخرى ذات الأهمية العملية.

الكلمات الدالة:

الإيجار التجاري - أركان العقد - الإيجار من الباطن - الأماكن المؤجرة - التاجر - الحرفي - الصناعي - الإثبات - الممارسة القضائية - تنفيذ العقد - الالتزامات - المؤجر - المستأجر - تجديد الإيجار التجاري - التعويض الاستحقاقى - الفسخ - الالتزامات التعاقدية.