



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



عقد الايجار التجاري في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق

تخصص: قانون الاعمال

تحت اشراف:

د. عميرات عادل

إعداد الطالبة:

باي عائشة

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	المؤسسة	الصفة
د. محدة عبد الباسط	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	رئيسا
د. عميرات عادل	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مشرفا ومقررا
د. عرارم جعفر	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

أشكر الله تعالى على أن وفقني لإتمام هذا العمل وكما روى الترمذي عن أبي هريرة رضي الله عنه قال : قال رسول الله صلى الله عليه وسلم : " من لا يشكر الناس لا يشكر الله " وتطبيقا لهذا الحديث الشريف وهذا الأدب الرفيع أتوجه بخالص شكري وتقديري وثنائي إلى أستاذي الدكتور عميرات عادل مشرفي كان نعم الناصح المتواضع المسؤول على عملي الذي لم يبخل علي بتوجيهاته القيمة إلى كل من تطلعوا إلى نجاحي بنظرات الأمل وكانوا سندا لي أستاذتي زرقيني راضية ووردة بلجاني وجروني فائزة وقني سعدة وأتقدم بشكري لروح المرحومة الأستاذة رحمة الله سلطانبي آمنة وكل أستاذة وأستاذ بكلية الحقوق والعلوم السياسية وخاصة أستاذي سعود أحمد وغريسي جمال ولعبيدي الأزهر والصادق جراية ومعدة جلول وفرحات حميدة كريمة والهاقة العروسي وديدي إبراهيم وشربي مراد كلا باسمه وكل طلبتها وكل عاملا بها صغيرا كان أو كبيرا وكل زملائي عامة ودفعتي سنة ثانية ماستر قانون أعمال خاصة وإلى الطالب الأبيض صالح أخي وجاري.

وكل من يحبني وساعدني وقدم لي ولو كلمة طيبة أو دعاء كريم.



أهدي هذا العمل إلى من ربباني صغيرا وشملاني بعظيم

عطفهما كبيرا

إلى أغلى ما في الوجود أبي الغالي الحبيب والسند الذي لا

يميل

أمي الحبيبة قرة العين

إخوتي وأخواتي وأمي الثانية سامية باي

وعمي الوحيد

إلى رفيقة دربي تسنيم قريبة

وإلى كل من يحبني

قائمة المختصرات:

1 - باللغة العربية:

(1) ج. ر. ج. ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

(2) ج: الجزء

(3) ط: الطبعة

(4) ج. ر: الجريدة الرسمية

(5) ص: الصفحة

(6) د. س: دون سنة

(7) ق. إ. م. إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

(8) ق. ت: القانون التجاري

(9) ق. م: القانون المدني

2 - باللغة الفرنسية:

1) p: page

مقدّمة

التجار سابقا كانوا لا يملكون المحلات التي يستغلون فيها نشاطاتهم التجارية فهم يلجؤون إلى استئجارها من المؤجرين المالكين عن طريق تصرف قانوني يطلق عليه عقد الإيجار التجاري، هذا الأخير الذي يخضع إلى القواعد العامة وقواعد أخرى مختلفة عن تلك التي تتعلق بإيجار السكن.

عقد الإيجار التجاري وإلى وقت غير قريب لم يكن يخضع لأحكام القانون التجاري، بل كان يخضع لأحكام القانون المدني المتعلق بإيجار الأشياء إلا أنه لما أصبح العقار التجاري له قيمة اقتصادية هامة أوجب على المشرع التدخل لوضع أحكام خاصة تنظم عقد الإيجار التجاري.

التقنين الجديد في عقد الإيجار التجاري حديث، ويرجع أصله إلى الفقه الفرنسي ضمن حماية المحل التجاري خلال النصف الأول من القرن التاسع عشر، وشهدت هاته المرحلة بالوضعية الضعيفة بالنسبة للمستأجر في مواجهة المؤجر خاصة في تجديد العقد والتعويض الاستحقاق.

استمر هذا الوضع إلى غاية إصدار المشرع الفرنسي للقانون المؤرخ في 30 جوان 1926 الذي أضفى نوع من الحماية لفائدة المستأجر وبعدها عدل عدة مرات.

ما يميز القانون هذا أنه أعطى الحماية لفائدة المستأجر على حساب مصلحة المؤجر فعمل على المحافظة على حق التاجر في الاستقرار في العقار التجاري، إلا أنه تلك القوانين طغت على المؤجر صاحب ومالك العقار.

المؤجر دائما ما تتعارض مصالحه مع المستأجر ويتجلى هذا التعارض، أنه دائما يرغب في استرجاع العين المؤجرة بعد انتهاء العقد، وذلك طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، في المقابل كانت مصلحة المستأجر تقتضي المحافظة على تجارته في العقار المؤجر الذي يستغله باستمرار وبصفة دائمة خاصة إذا كنا بصدد إيجار محل تجاري لأنه في حال رفض المؤجر لتجديد العقد متى حل أجل انقضائه فذلك يترتب عليه زوال المحل وهو ما يؤدي إلى تعرض التاجر المستأجر لأضرار كبيرة بسبب فقدانه.

الأمر كان مختلفا قبل أن ينظم المشرع الجزائري أحكام الإيجار التجاري، إذ كانت مدة الإيجار تحدد بكل حرية بين طرفي العقد، وعند نهاية أجل العقد لا شيء يرغم ويلزم صاحب العقار على تجديد العقد، على عكس ما كان عليه قبل تعديل القانون 05-02 الذي كان يلزم المؤجر أن يجدد العقد للمستأجر او يعوضه عن طريق التعويض الاستحقاق، وكانت الحماية القانونية للمستأجر أقوى منها بالنسبة للمؤجر، لكن ولعد تعديل القانون 05-02 الذي ألغى هذا البند التعويض الاستحقاق في نص المادة 187 مكرر يلزم المستأجر من مغادرة الأمكنة المستأجرة دون توجيه تنبيه بالإخلاء ودون الحصول على تعويض استحقاق مالم يشترط الأطراف خلاف ذلك .

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري عدل هذا القانون الصادر في سنة 2005، فقام بإخضاع العلاقة بين المؤجر والمستأجر لحرية التعاقد، بمعنى إرجاع التعامل إلى مبدأ العقد شريعة المتعاقدين.

السبب الذي جعل الإيجارات التجارية تتراجع وفي ركود كبير، هي تلك الحماية التي أعطيت للمستأجر على حساب مصلحة المؤجر، الامر الذي أثقل كاهل المؤجرين فجعلهم يتفادون الإيجار للعقار، والتراجع الكبير في إبرام مثل هاته العقود والتصرفات.

المقابل في ذلك النزاع الذي ينشأ حول عقد الإيجار التجاري، مما جعل المشرع الجزائري يقف بالمرصاد في كل مرة ليكمل النقائص، ومنه اضطر لإعادة النظر في الأحكام المنظمة لعقد الإيجار التجاري.

السعي لمسايرة التطور والتحول الاقتصادي في تلك الفترة، ودخول الجزائر إلى نظام الاقتصاد الحر والسوق، وهدفه الحفاظ على التوازن العقدي والتوفيق بين مصلحة المؤجر والمستأجر بصدوره القانون الجديد 05-02 المؤرخ في 06 فيفري 2005 المعدل والمتمم للقانون التجاري حيث جاء بالعديد من التعديلات الهامة تتعلق بإجراءات التجديد ومدة الإيجار وشرط الكتابة الرسمية للعقد.

تكمن الأهمية العلمية والعملية لموضوع عقد الإيجار التجاري فيما يلي:

لهذه الدراسة أهمية علمية نظرية وأخرى عملية، وتكمن هذه الدراسة في أن موضوع عقد الإيجار التجاري يدخل ضمن اختصاص دراسة القانون، وهو من أهم العقود الكثيرة التداول في المجتمع، فمن الضروري الاضطلاع عليه وعلى القوانين التي تنظمه والأحكام التي تتضمن الإيجارات التجارية، وكذا تحيين المعلومات المتعلقة بها.

الأهمية النظرية:

تتمثل الأهمية النظرية في محاولة دراستنا لهذا الموضوع الإلمام بكل ما يتعلق بعقد الإيجار التجاري وفقا لتشريع الجزائري.

التعرف على المحطات التي من خلالها مر بها عقد الإيجار التجاري لاسيما تعديل القانون الجديد 05-02 المتضمن القانون التجاري.

الناحية العلمية:

أن مكتبة الحقوق التي أدرس بها لا تتوافر بها مراجع كافية بخصوص هذا الموضوع لذلك محاولة إثرائها ولو بالقليل، لأنه موضوع مهم وجد منتشر ميدانياً.

بيان الإشكالات المتوقعة والحلول التي تناسب كل نوع من النزاع سواء كان في المدة أو بدل الإيجار أو غيرها من النزاعات.

محاولة رفع اللبس والخلط بين عقد الإيجار التجاري والعقود المشابهة له خاصة عقد الإيجار المدني وإيجار المحل التجاري.

الأهمية العملية:

القراءة الجيدة والتكييف الأمثل لعقد الإيجار التجاري من طرف رجال القانون وألقاه والمحامين والموثقين، لتوظيف القانون الواجب التطبيق على موضوع أي نزاع قد ينشب جراء العلاقة العقدية في الإيجار التجاري.

تصحيح المفاهيم الخاطئة حول ظروف انعقاد عقد الإيجار التجاري والآثار المترتبة عنه خاصة بعد تعديل القانون 05-02.

تستهدف هاته الدراسة إلى تسليط الضوء على الدور الذي يلعبه الإيجار التجاري في التخفيف من البطالة في توفير التشغيل عن طريق كراء العقارات

الحماية القانونية والتوازن العقدي الذي وفره المشرع الجزائري في القانون الجديد الذي صدر في 2005.

سبب اختيارنا لهذا الموضوع فهي أسباب ذاتية وأسباب موضوعية نوجزها كما يلي:

الأسباب الذاتية:

كون عقد الإيجار التجاري أثار اهتمامي لأنه مهم بالنسبة للحياة الاقتصادية، كونه مشروع ناجح خصوصا لملاك عقارات كثيرة.

الميولات الشخصية وحب دراسة العقود والقانون المدني والقانون التجاري وكل ما يتعلق بالقانون الخاص وقانون الأعمال.

شغفي لممارسة تجارة إيجار العقارات واستكمال طموحي في التحضير للمسابقات في مجال البحث العلمي في عقود الأعمال.

الأسباب الموضوعية:

من بين أهم العقود المتداولة في الحياة الاقتصادية والتجارية عقد الإيجار التجاري الذي لحد الساعة لم يتمكن القضاة ورجال القانون من حل إشكالات النزاعات الإيجارية بين طرفي العلاقة العقدية في عقد الإيجار التجاري.

ندرة المراجع في المكاتب وكذا التطرق له فقط في موضوع إيجار المحل التجاري والإيجار المدني فقط، مما جعل منا محاولة الإلمام بباقي الإيجارات وحتى التجارية منها.

بخصوص أهم الصعوبات التي واجهت موضوع دراستنا لهذا الموضوع نذكر ما يلي:

ندرة المراجع الجزائرية المتخصصة في هذا المجال مما جعل منا نلتجأ أكثر إلى تحليل النصوص القانونية التي تنظمه.

كل المراجع التي وجدناها في بعض المكاتب تتحدث عن عقد الإيجار قبل التعديل الجديد للقانون 05-02، وتعالج المحل التجاري.

عامل الوقت الذي لم يسمح لنا بالبحث أكثر عن المراجع خاصة الاجتهادات القضائية منها بصفة خاصة.

الدراسات السابقة التي تعتبر مهمة لدراسة هذا الموضوع وجدنا ما يلي:

شرواته علي، الإيجار التجاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري مذكرة بحث لنيل شهادة الماجستير في تخصص قانون الأعمال كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2012 الذي اعتمدت عليه في الموضوع وكان مرجعا جيدا بالإضافة إلى أنه درس موضوع الإيجار من كل النواحي.

دالي محند أقران، التعويض الاستحقاق وعلاقته بالقاعدة التجارية مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010 فكان مرجعا عند التفرقة بين العقود المشابهة لعقد الإيجار التجاري وإيجار التسيير الحر.

باقي الدراسات كانت كلها وصفية أكثر منها تحليلية، ساعدتنا ولو بالقليل لدراسة هذا الموضوع.

كما ان هناك عدة كتب تتحدث عن هذا الموضوع إيجار المحل التجاري أو الإيجار المدني والاعتماد الإيجاري وهي:

وعلى ضوء ما سبق، ولمحاولة الإلمام بالموضوع ارتأينا طرح السؤال الآتي:

هل تمكن المشرع الجزائري من تنظيم عقد الإيجار التجاري بما يتناسب وطبيعته ؟

التساؤلات الفرعية

- ما الإطار المفاهيمي لعقد الإيجار التجاري؟
- ما لفرق بين عقد الإيجار التجاري والعقود المشابهة له؟
- ما هو النطاق الذي حدده الإيجار التجاري من خلال أحكامه؟

- كيف ينعقد عقد الإيجار التجاري وفقا لطبيعته القانونية ؟

- هل ينقضي عقد الإيجار التجاري مثله مثل باقي العقود؟

للإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه تم الاعتماد على المناهج التالية:

وفي نظام معالجة هذا الموضوع اعتمدنا على منهج تحليل المضمون ويظهر ذلك من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية، فضلا على ذلك اعتمدنا على المنهج الوصفي، ويتجلى ذلك في التعرض لوصف بعض المفاهيم القانونية.

وللإجابة على الإشكالية التي طرحت سابقا حاولنا وضع الخطة المتكونة من فصلين رئيسيين وهي كالآتي:

الفصل الأول: تم فيه التطرق إلى الإطار المفاهيمي لعقد الإيجار التجاري، من تعريف وخصائص ونطاق تطبيق أحكامه

الفصل الثاني: تم تخصيصه لكيفية انعقاد الإيجار التجاري من خلال تكوين العقد من أركان موضوعية وشكلية والآثار المترتبة عنه من التزامات التي تؤدي إلى إنهاء العقد عند الإخلال بشروطه.

وفي الأخير أنهينا الدراسة بخاتمة تضمنت اهم النتائج التي توصلنا إليها ثم قدمنا بعض الاقتراحات التي ارتأينا أنها قد تؤدي إلى حلول وكذلك إثراء هذا الموضوع.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي لعقد الأيجار

التجاري

تمهيد:

يعد الإيجار التجاري من أهم التصرفات القانونية الواردة على العقار التجاري، وأسباب ظهور هذا النوع من الإيجارات نظرا لوجود طبقتين بارزتين في المجتمع، طبقة مالكة وطبقة المستأجرين الذين صنّفوا أنهم تجار أو حرفيين أو صناعيين، الذين يلجؤون إلى عملية الإيجار لتحقيق أهدافهم.

كما يكتسي عقد الإيجار التجاري مكانة هامة على غرار باقي العقود الأخرى، لأنه يخضع لقواعد النظرية العامة للعقود.

وعليه سيتم التركيز في هذا الفصل على الإطار المفاهيمي لعقد الإيجار التجاري والمتمثل في مفهوم عقد الإيجار التجاري وخصائصه للمبحث الأول، ويتم التطرق في المبحث الثاني إلى تمييزه عن العقود المشابهة له وإلى أشكال الإيجارات التجارية وصورها.

المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار التجاري

إن عقد الإيجار التجاري والإلمام بعناصره يتطلب الكثير من البحث، وذلك نظرا لطبيعة الخاصة لهذا العقد، بحيث يتمكن الدارس له الإحاطة بهذا المفهوم بحيث يتناول فيه مطلبين الأول تعريف عقد الإيجار التجاري وخصائصه والمطلب الثاني يتناول فيه نطاق تطبيق أحكام القانون التجاري على الأشخاص والموضوعات.

المطلب الأول: التعريف بعقد الإيجار التجاري وخصائصه

لقد حصر المشرع الجزائري الإيجار التجاري على العقارات فقط ويركز الباحث هنا على مجموعة التراكمات الموجودة في كل مرحلة للوصول إلى تعريف دقيق لعقد الإيجار التجاري. كما أنه من الضروري معرفة خصائصه وتبين ميزاته وتصنيفه تصنيفا قانونيا يجعل منه خاصا.

لذلك عند التطرق إلى تعريفه وخصائصه في فرعيه الاثنان ففي الفرع الأول نتحدث عن التعريف اللغوي والاصطلاحي للعقد، والفرع الثاني إلى خصائصه التي ستعطيه تلك الخصوصية.

الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار التجاري

سننتظر في هذا الفرع إلى التعريف اللغوي والاصطلاحي لعقد الإيجار التجاري.

أولا: التعريف اللغوي

أجر، يؤجر، تأجير العين أي كرائها، عقارات كانت أو منقولات، يقابل ذلك في اللغة الفرنسية - أتجرت ، أئجر، مصدر إئجار the rent ، واللغة الإنجليزية le bail.¹
-عرفته مجلة الأحكام العدلية في اللغة والفقهاء كما يلي :

¹ - محمد بلقريني، حسان حمايدي، عقد الإيجار التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8ماي 1945-قالمة، 2019، ص7.

الإجارة بمعنى الأجرة وقد استعملت في معنى الإيجار أيضا، أما اصطلاح الفقهاء بمعنى بيع المنفعة المعلومة في مقابلة عوض معلوم.

وعرفته الشريعة الإسلامية: على أنه تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع ونظر العقلاء بعوض يصلح أجر.¹

ثانيا: التعريف الاصطلاحي

" الإيجار التجاري عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بعقار وعبرة عن محل معد للاستعمال التجاري أو الحرفي أو الصناعي لمدة محددة.

مقابل بدل إيجار معلوم حيث يمكن للمستأجر عند انتهاء المدة أن يطلب تجديد الإيجار أو أن يأخذ تعويضا استحقاقيا في حالة رفض المؤجر تجديد الإيجار لأنه يملك محلا تجاريا مستغلا في العقار المؤجر "، لكن هنا يطبق على المحل التجاري فقط إذا كان هناك تعويض استحقاقيا لأنه وحسب نص المادة 187 مكرر من القانون 05-02 في فقرتها الثانية تنص على ما يلي:

" يلزم المستأجر بمغادرة الأمكنة المستأجرة بانتهاء الأجل المحدد في العقد دون حاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلاء ودون الحق في الحصول على تعويض الاستحقاق المنصوص عليه في هذا القانون مالم يشترط الأطراف خلاف ذلك ".²

¹ - دالي محند أمقران، التعويض الاستحقاقى وعلاقته بالقاعدة التجارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010، ص12.

² - المادة 187 مكرر من القانون 05-02، مؤرخ في 27 ذي الحجة عام 1425 الموافق ل6 فبراير سنة 2005، يعدل ويتمم الامر رقم 75-59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري، ج ر العدد 11، ص2.

الفرع الثاني: خصائص عقد الإيجار التجاري

المشعر الجزائري أضفى على عقد الإيجار التجاري الصفة التجارية، غيرانه لا يمنع من تطبيق القواعد العامة عليه المنصوص عليها في القانون المدني، إذ لم يرد نص خاص لذلك ومنه يستخلص من خلال التعاريف السابقة له بعض الخصائص التي سنذكر أهمها:

أولاً: عقد الإيجار التجاري عقد رضائي وعقد شكلي

نتناول خصائص عقد الإيجار التجاري من العقود الرضائية او من العقود الشكلية

بما أن عقد الإيجار التجاري كباقي العقود هل هو عقد رضائي أم عقد شكلي ؟

1- عقد الإيجار التجاري عقد رضائي

بمجرد تطابق إرادتي أطراف العقد من إيجاب وقبول ينشأ ويصبح له أثر بالنسبة لطرفيه فيصدر من المؤجر إيجاب يعبر به عن إرادته في إبرام العقد يلتزم بمقتضاه تمكين العين المؤجرة للمستأجر سواء كان تاجراً أو حرفياً أو صناعياً لينتفع بها لمدة محددة لقاء أجر معلوم الذي يدفعه المستأجر عند تلقيه الإيجاب ويصدر منه القبول يكون مطابق له، ويتقفا على منفعة العقار والمدة والأجرة، ولم يشترط المشعر الجزائري أن يفرغ هذا العقد في قالب معين وهذا ما أكدته المادة 172 من القانون التجاري من الأمر رقم 59-75 المعدل والمتمم بالقانون رقم 15-20 في الفصل الثاني في تجديد الإيجار (شفاهية كانت...), ومنه عقد الإيجار التجاري يمكن أن ينعقد شفاهية وهنا المشعر الجزائري لم يختلف مع القواعد العامة للعقود الرضائية التي لا تتطلب شكل معين لانعقادها.¹

لا نه في حالة ما إذا أبرم العقد قبل صدور القانون 02-05 لا اختلاف أنه رضائي.

¹ - المادة 172 من الأمر رقم 59-75، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 1975 والمتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 15-20 المؤرخ في 18 ربيع الأول عام 1437 الموافق 30 ديسمبر سنة 2015 (ج ر 71 مؤرخة في 30.12.2015).

لكن إذا أبرم العقد بعد صدور القانون 02-05 فهنا يكون شكلي والمشرع نص عليه صراحة وهذا ما سنتحدث عليه.

2- عقد الإيجار التجاري عقد شكلي

نص المشرع الجزائري صراحة بعد صدور القانون 02-05 على الشكلية في عقد الإيجار التجاري من خلال المادة 187 مكرر من القانون التجاري "تحرر عقود الإيجار المبرمة في الشكل الرسمي وذلك تحت طائلة البطلان".¹

من خلال نص المادة السالفة الذكر فإن الشكلية أصبحت ركنا في عقد الإيجار التجاري على عكس ذلك كانت فقط وسيلة إثبات قبل صدور القانون 02-05.

ما أكدته المحكمة العليا للغرفة التجارية والبحرية في قرارها رقم 36344 المؤرخ في 13/07/1985 السنة 1985 والتي قضت فيه بأنه: من المقرر قانونا أن عقد الإيجار لا يثبت إلا بعقد مكتوب أو بوصلات تثبت دفع بدل الإيجار بدون تحفظ.

وأیضا ما جاء في قرار المحكمة العليا رقم 36694 الصادر بتاريخ 05/10/1985 لا تكفي شهادة الشهود لإثبات واقعة التسديد.²

ثانيا: عقد الإيجار التجاري عقد معاوضة وعقد ملزم لجانبين

إن عقد الإيجار التجاري مثله كمثل سائر العقود التي تخضع للقواعد العامة، إذن فهو عقد ملزما لجانبين وعقد من عقود المعاوضة

¹ - شرواته علي، الإيجار التجاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة بحث لنيل شهادة الماجستير في تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2012، ص 9.

² - بعداش سعد، (مبدأ سلطان الإرادة وتأثيره في عقد الإيجار التجاري)، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، الجزائر، المجلد 33 العدد 04، ديسمبر 2022، ص 749.

1- عقد الإيجار التجاري عقد معاوضة

ويتضح ذلك من خلال طرفي العقد، فالمؤجر يأخذ مقابل تأجيره للعقار أو العين المؤجرة بدل الإيجار الذي يدفعه المستأجر مقابل انتفاعه بالمحل أو العين المؤجرة، فالمؤجر مقابل تأجيره للعقار المعد للاستغلال والانتفاع سواء كان تجاري أو حرفي أو صناعي يأخذ الأجرة، يقابله المستأجر الانتفاع بها ودفع بدلات الإيجار، وتكون هاته البدلات حسب الاتفاق بين الطرفين.¹

2- عقد الإيجار التجاري عقد ملزم لجانبين

لأنه بمجرد انعقاده ينشئ بالتزامات ، فالإلزام بالنسبة للمؤجر هو تمكين المستأجر من العقار المراد استغلاله والانتفاع به من دون أي عائق، أما الالتزام الذي يقع على المؤجر دفع الأجرة إلى المؤجر .

وبما أن عقد الإيجار التجاري ملزم لجانبين، فإنه سيكون هناك ارتباطا وثيقا بين الطرفين فمتى انقضى التزام أحد الأطراف أو أخل أحدهما بالتزاماته، نتج عنه فسخ العقد بالضرورة كأثر نتيجة الإخلال.²

ثالثا: عقد الإيجار التجاري عقد محدد المدة وعقد مستمر

بما أننا أمام عقد جوهره الزمن، فهل عقد الإيجار التجاري عقد محدد المدة أو عقد مستمر؟ وللإجابة على هذا التساؤل نرى ما يلي:

1- عقد الإيجار التجاري عقد محدد المدة

يعتبر عقد الإيجار التجاري من العقود المحددة المدة ويتجلى ذلك في كون الزمن عنصر جوهرى في العقد، لأن المستأجر ينتفع بالعقار في المدة المحددة في العقد لأنه بانقضاء المدة

1 - محمد بلقريني ، حسان حمايدي ، مرجع سابق ، ص 11.

2 - شرواته علي ، مرجع السابق ، ص 9 .

ينقضي العقد وتنتهي مدة الانتفاع بالعقار، وعلى المستأجر إخلاء العين المؤجرة فور انتهاء المدة سواء كانت هاته المدة اتفاقية أو قانونية، ومتى انتهت المدة انقضى العقد.¹

لذلك فعقد الإيجار التجاري عقد مؤقت، ومن العقود ذات الأداءات المستمرة بدفع الأجرة يتم تنفيذ كل منهما شيئاً فشيئاً كل يوم، وكل شهر، وكل سنة، من مدة الإيجار لا في فترات دورية وبذلك يتميز عقد الإيجار التجاري عن العقود الدورية للتنفيذ كعقد التوريد .

2- عقد الإيجار التجاري عقد مستمر

ومعناه أن عقد الإيجار التجاري، ومن الالتزامات المؤجر التي تمتد طوال مدة الإيجار بحيث يمكن المستأجر من الانتفاع بالعقار أو المحل المؤجر، وهذا يتم تنفيذه كل يوم وكل شهر وكل سنة وكذلك التزام المستأجر بدفع الأجرة أو بدل الإيجار على النحو المتفق عليه في العقد سواء كان شهر أو سنة أو فصل.²

رابعاً: عقد الإيجار التجاري عقد يرد على منفعة وعقد يرد على الأشياء غير قابلة للاستهلاك

عقد الإيجار التجاري عقد يرد على منفعة مثله مثل عقد الإيجار المدني وأيضاً عقد غير قابل للاستهلاك فهو عقد للاستغلال التجاري فقط.

1- عقد الإيجار التجاري عقد يرد على منفعة

عقد الإيجار التجاري عقد يرد على المنفعة لا على الملكية، لأن المستأجر ينتفع بالعقار فقط، دون أن تخول له ملكية هذا العقار، بحيث بعد الانتفاع بالمحل المؤجر يجب عليه رده بعد انتهاء المدة المتفق عليها دون المطالبة بنقل ملكيته، لأنه ملك لصاحبه الأصلي، ومنه بالضرورة انقضاء الانتفاع، يؤدي إلى انتهاء العقد وانقضائه.

¹ - دالي محند أمقران ، مرجع سابق ، ص 14 .

² - شرواته علي، مرجع السابق، ص 9 .

على عكس عقد البيع في القانون المدني حسب نص المادة 351 من القانون المدني الجزائري التي تضمنت على ما يلي "عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي " ¹

2- عقد الإيجار التجاري عقد يرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك

لا يمكن التصور أن العقار المؤجر قابل للاستهلاك، بحكم أنه يجب أن يبقى على حاله طيلة مدة الانتفاع والإيجار، بما أنه عقد مبني على مبدأ الانتفاع بالشيء، وإعادته إلى مالكه الأصلي.

أو صاحبه بعد انتهاء المدة المتفق عليها أي مدة الانتفاع وعلى الحالة التي تسلم فيها العقار وانطلاقا من الضمانات التي يتعهد بها المستأجر والمؤجر من أجل بقاء العقار على حالته الأولى. ²

ويتضح ذلك في أن يضمن المؤجر عدم التعرض وضمان العيوب الخفية، يقابله ضمان المستأجر بعدم القيام بأية تحسينات أو ترميمات إلا بموافقة المؤجر، إلا في حالة الضرورة والاستعجال وهذا ما نصت عليه المادة 2/480 من القانون المدني الجزائري " إذا كانت الترميمات مستعجلة جاز للمؤجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها " ³.

المطلب الثاني : نطاق تطبيق أحكام الإيجار التجاري

يتميز عقد الإيجار التجاري بأنه يخضع للنظام العام فكل اتفاق يخالف أحكامه فإنه يقع باطلا لأن قواعده أمرية، وحتى نكون أمام عقد إيجار تجاري لابد من توافر ثلاث شروط نصت عليها المادة 169 حددها المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من نفس المادة في القانون التجاري

¹- المادة 351 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخ في 30 سبتمبر 1975.

² - محمد بلقريني، حسان حمايدي، مرجع سابق، ص 13.

³ - المادة 480 من القانون رقم 07 - 05 مؤرخ، في 13 مايو سنة 2007 المتضمن القانون المدني.

الجزائري على أنه " تطبق الأحكام التالية على إيجار العمارات أو المحلات التي يستغل فيها محل تجاري سواء كان هذا الأخير مملوكا لتاجر أو لصناعي أو لحرفي أو مؤسسة حرفية مقيدين قانونيا في السجل التجاري أو في سجل الحرف والصناعات التقليدية حسب الحالة ".¹ وسنتطرق في هذا المطلب إلى تحديد نطاق عقد الإيجار التجاري من حيث الأشخاص في الفرع الأول، والفرع الثاني إلى تطبيقه من حيث الموضوع.

الفرع الأول: تطبيق أحكام الإيجار التجاري على الأشخاص

كما وسبق وذكرنا سالفًا أن عقد الإيجار التجاري يرد على الأشخاص الذين حددهم المشرع الجزائري حسب نص المادة 169 من القانون التجاري، وهم التاجر والحرفي و الصناعي .

أولاً: التاجر في عقد الإيجار التجاري

خصّ المشرع الجزائري فئة التجار بنظام قانوني خاص في الباب الأول من القانون التجاري في المواد من 01 إلى 08 من القانون التجاري الجزائري، التي تضمنت هاته المواد على أنواع التجار المحددين من خلال العمل الممارس وطبيعته لكن ألزمه بمسك الدفاتر التجارية، ويتضح ذلك في الباب الثاني من المواد التالية : من 09 إلى 18 من القانون التجاري الجزائري، وهاته الدفاتر مختلفة باختلاف نوعها من حيث الإلزامية والاختيارية، والتي تقيد في السجل التجاري والمذكورة في المواد من 15 إلى 28 من القانون التجاري، لذلك لكي يكون هذا الشخص تاجرا وجب عليه أن تتوفر فيه الشروط بأن يمارس عمله على سبيل الامتهان وأن يقيد في السجل التجاري وهذا ما أكدته المادة الأولى(1) من القانون التجاري.

¹ - شرواته علي , مرجع سابق , ص 14.

من الأمر السالف الذكر " يعد تاجرا كل شخص طبيعي أو معنوي يباشر عملا تجاريا ويتخذه مهنة معتادة له، مالم يقض القانون بخلاف ذلك، والمادة 169 من القانون التجاري ذكرت التاجر وأكدت ذلك .¹

كما أن القضاء أيد موقف المشرع الجزائري، بأنه يمكن الاستفادة من أحكام الإيجار التجاري التاجر المقيد في السجل التجاري.²

والذي نص على أنه: " من المقرر قانونا أنه يعد تاجرا ويخضع للقانون التجاري كما يملك محلا تجاريا، ومسجل في السجل التجاري ويمارس أعماله التجارية على سبيل الاعتياد، ومن ثم فإن النعي عن القرار بانعدام الأساس القانوني في غير محله ".³

ثانيا: الحرفي والمؤسسة الحرفية في عقد الإيجار التجاري

سواء كان شخص طبيعي أو معنوي أي المؤسسة الحرفية التي يسيرها أشخاص طبيعية فإنه وحسب نص المادة 169 من القانون التجاري (الحرفي ...أو مؤسسة حرفية)، بشرط القيد في السجل للصناعات التقليدية والحرف.

ونصت المادة 10 من الأمر رقم 01-96 يحدد القواعد التي تنظم الحرفيين الصناعة التقليدية، بحيث تمنح صفة حرفي لكل شخص طبيعي مسجل في سجل الصناعة التقليدية والحرف بحيث هذا الأخير يمارس نشاط تقليدي.³

1 - لعبيدي الأزهر، (شرح القانون التجاري الجزائري): (الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري)، الطبعة الأولى إصدارات السياسات وتحسين الخدمة العمومية في الجزائر، مطبعة منصور، الوادي، 2022، ص 22.

2 - المحكمة العليا ، الغرفة التجارية والبحرية ، قرار رقم : 41271 الصادر بتاريخ 1987/01/03 ، المجلة القضائية عدد 03 1987 ، ص 81.

3 - المادة 10 من الأمر رقم 01-96 ، المؤرخ في 10 يناير 1996 ، يحدد القواعد التي تحكم الصناعة التقليدية والحرف الجريدة الرسمية ، العدد 03 ، ص 3.

وما تضمنته المادة 05 من نفس الأمر، كل نشاط منتج أو أي إبداع أو تحويل أو ترميم أو أي أداء خدمة أو قام بصيانة أو تصليح يدوي ويكون هذا العمل الحرفي بصفة رئيسية ودائمة وأيا أنواع الحرفيين وأشكال الحرف التي يمكن ممارستها.

ثالثا: الصناعي في عقد الإيجار التجاري

كل شخص يحترف الأعمال الصناعية، الصناعة بمفهومها الواسع، لأن المشرع الجزائري لم يحدد هاته الأعمال الصناعية على سبيل الحصر، لكن تركها عللا سبيل المثال، وحت أنه لم يعرف الشخص الصناعي، لأنه الصناعي مفهوم واسع ويقصد به أي شخص يمارس عملا صناعيا فهي تعد شكل من أشكال التجارة حسب نص المادة الثانية من القانون التجاري. الجزائري وذلك بحسب موضوعها، كل مقاوله لإنتاج أو تحويل أو إصلاح، مع الخضوع إلى القيد في السجل التجاري لكي يتمتع بالحقوق من صفة تجارية مثله مثل التاجر، وكلما ذكر مصطلح تجارة اقترن به مصطلح صناعة مثال على ذلك : " الغرفة التجارية والصناعية " و التي بدورها تنظر في المنازعات الناجمة عن التجار والصناع عند الإخلال بالتزاماتهم التجارية تجاه بعضهم البعض في العقد المبرم بينهم.¹

وهذا أيضا ما أكده قرار المحكمة العليا قرار رقم 41271 السالف الذكر للغرفة التجارية والبحرية، لسنة 1991.

الفرع الثاني: تطبيق أحكام الإيجار التجاري على الموضوع

إن الإيجار التجاري الجزائري حدد الإطار الذي يجب أن يكون فيه الإيجار التجاري في المواد 171، 170، 169 من القانون التجاري في الكتاب الثاني في الباب الثاني للإيجارات التجارية في الفصل الأول في مجال التطبيق والقانون 05-02 المعدل والمتمم للأمر 75-59 المتضمن القانون التجاري، وهذا ما يخص تطبيق أحكام هذا القانون على العقار، بالإضافة

¹ - شرواته علي ، مرجع سابق ، ص 22.

إلى أن المشرع الجزائري استثنى بعض الإيجارات التي لا يطبق عليها أحكام الإيجار التجاري المنصوص عليه في هذا القانون وهذا لمجرد الإشارة له فقط .¹

أولاً: العقار في الإيجار التجاري

نتناول العقار المحدد حسب نص المادة 196 من القانون التجاري والعقار المحدد في نص المادة 170 من نفس القانون.

1-العقار المحدد حسب نص المادة 169

تطبق أحكام الإيجار التجاري ومن خلال نص المادة 169 /1 من القانون التجاري على إيجارات العمارات أو المحلات التي يستغل فيها محل تجاري والتي حددها المشرع الجزائري في نص المادة، وأن المحل يكون استغلاله إلا لنشاط تجاري هذا طبعاً بعد أن يكون موجوداً أي العقار أو المحل التجاري يكون موجوداً وقت التأجير لأنه يستوجب على التاجر مباشرة نشاطه في المكان، وأيضاً مكان النشاط مهم للاعتياد وممارسة التجارة، ويستغل في نشاط تجاري سواء كان هذا المكان رئيسي أو ملحقاً بشرط أن يكون هذا المحل الملحق مالكا لصاحبه طبقاً لمبدأ عدم تجزئة حق الإيجار، ومن ثم الغاية من التأجير هو الاستغلال التجاري، سواء كان تاجر أو حرفي و صناعي، وأن يكون مسجلاً في السجل التجاري لكي يستفيد من الإيجار التجاري، وفي حالة العكس لا يعد إيجاراً تجارياً، بالإضافة إلى إيجار الأراضي العارية التي شيدت عليها بنايات سواء قبل الإيجار أو بعده .²

ولكن لا تكون إلا بموافقة المالك الأصلي لهاته الأراضي، وهذا ما أكدته المادة 2/169

¹ - الطيب مولاي علي ، بوزيدي العيد ، تأثير مبدأ سلطان الإرادة على العقد على عقد الإيجار التجاري في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون أعمال ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة العقيد أحمد دراية أدرار 2017 ، ص 11.

² - عمار عمورة ، العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2009 ، ص 11.

من القانون 02-05 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-59 من القانون التجاري.¹

2-العقار المحدد حسب نص المادة 170

يطبق أحكام الإيجار التجاري حسب نص المادة على الموضوعات المتعلقة، بالإيجارات الممنوحة للبلديات سواء كانت محلات أو عمارات يتم استغلالها لصالح البلدية في مرحلة الإيجار أو بعده، لكن لا يتم هذا الاستغلال إلا بعد أخذ رأي المالك والموافقة عليه سواء كانت هاته الموافقة ضمنية أو صريحة، وهذا ما أكدته المادة 170 من القانون 02-05 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم للأمر رقم 75-59 من القانون التجاري.

التي تنص "

أ - الإيجارات الممنوحة للبلديات بالنسبة للعمارات أو المحلات المخصصة لمصالح تسيير الاستغلال البلدي، إما عند الإيجار أو بعده وبالموافقة الصريحة أو الضمنية من المالك.

ب - إيجار العمارات أو المحلات الرئيسية أو الملحقة والضرورية لمواصلة نشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية في حدود القوانين والأنظمة التي تسودها شريطة ألا يكون لهذا الإيجار أي تأثير على الملك العمومي.²

فمن خلال المادة 2/170 في فقرتها الثانية يكون الإيجار للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حدود القانون.

والنظام المعمول به في هذا القانون، بحيث لا يكون لهاته الإيجارات تأثير على الملك

العمومي.³

1 - المادة 1/169 من القانون 02-05 , المتضمن القانون التجاري، .السالف الذكر.

2 - المادة 1/170 من القانون 02-05،السابق الذكر، المتضمن القانون التجاري , السابق الذكر.

3 - المادة 2/170 ,السابق الذكر , المتضمن القانون التجاري.

ويكون إيجار المحلات والعمارات المملوكة للدولة، أو البلدية، أو لمؤسسة عمومية اقتصادية بشرط أن تكون تستجيب هذه المحلات والعمارات والإيجارات إلى أحكام المادة 169 في فقرتها الأولى والثانية، مع مراعاة أحكام المادتين 185 و 186، ما إذا كانت هاته العمارات والمحلات مملوكة للدولة أو الولاية أو البلدية أو لمؤسسة عمومية اقتصادية.

ثانيا: المحل التجاري

ونتعرف فيه على إيجار التسيير الحر والأماكن التي لا يسري عليها الإيجار التجاري

1- إيجار التسيير الحر

لم يعرف المشرع الجزائري المحل التجاري، لكنه اكتفى بذكر عناصره في نص المادة 78 من القانون التجاري، وخصص له في المواد الأخرى التصرفات الواردة عليه، كتأجيله للمحل (التسيير الحر)، بالإضافة إلى ما استحدثه المشرع الجزائري في المحل وهو المحل التجاري الإلكتروني.

في القانون رقم 18-05 المؤرخ في 10 ماي 2018 المتعلق بالتجارة الإلكترونية في نص المادة 78 منه، وأحتسبه نشاط تجاري للتصرفات الواردة على المحل التجاري، بحيث تناولها المشرع في الأحكام الخاصة بالتصرفات التي ترد على المحل التجاري في المواد 79 إلى غاية المواد 214 من القانون التجاري، وخصصت هاته المواد لتأجير المحل التجاري وهي المواد من 203 إلى 214 من القانون التجاري ويعد عملا تجاريا بحسب الشكل في نص المادة 03 من نفس القانون، بغض النظر ما إذا كان هذا الشخص تاجرا أو حرفيا أو صناعي أو مؤسسة حرفية.¹

إذن فإن عقد الإيجار التجاري أو تأجير التسيير الحر، يعد من عقود الانتفاع الناقل للحيازة لا ناقل للملكية، وهو عبارة عن عقد إيجار حقيقي بمقتضاه يلتزم المؤجر مالك المحل التجاري

¹ - لعبيدي الأزهر، مرجع سابق، ص 178.

المالك الأصلي أن يستغل محله بتأجيره لمصلحة المستأجر المنتفع من المحل التجاري لحسابه الخاص.

أن يلتزم بكل شروط العقد في المدّة المتفق عليها ومقابل ذلك بدفع الأجرة المحددة حسب نص المادة 1/203 من القانون التجاري.¹

وسواء كان هذا المحل التجاري رئيسي أو فرعي فتطبق عليه نفس الأحكام الإيجار التجاري خاصة المحل الفرعي الذي قد يكون ضروري ومكملا أو ذات النفع العام. لأنه تابع له ويمكن لهذا المحل الرئيسي إذا فقد هذا الملحق وتلف فقد يؤدي إلى انهيار المحل التجاري لأنه لا يمكن الغنى عنه .

2-الأماكن التي لا تسري عليها أحكام الإيجار التجاري

من الأماكن التي لا تسري عليها أحكام الإيجار التجاري رخص العمل المؤقتة الممنوحة من قبل الإدارة لعمارة سابقة وإن اكتسبها هذه الإدارة على إثر تصريح للمنفعة العمومية. كما لا تطبق على الإيجارات الاحتكارية نص المادة 171 من القانون التجاري إلا إذا كانت تخص إعادة النظر في بدل الإيجار.²

غير أنها تطبق في الحالات المنصوص عليها في المادتين 170، 163 في القانون التجاري على الإيجارات المبرمة عن طريق الإيجار الطويل الأمد بشرط أن لا تؤدي مدة التجديد الممنوحة للمستأجرين من الباطن إلى تمديد شغل الأماكن إلا بعد تاريخ انتهاء الإيجار الطويل الأمد .

كما لا تطبق على الإيجارات المتعلقة بالأراضي العارية بدون تهيئة

1 - الطيب مولاي علي ، بوزيدي العيد ، مرجع سابق ، ص 14.

2 - نادية فضيل ، النظام القانوني للمحل التجاري ، الجزء الأول والثاني ، المحل التجاري والعمليات الواردة عليه ، دار هومة الجزائر ، 2011 ، ص 17.

مثال : تأجير أرض عارية من أجل استغلالها كموقف للسيارات، إلا إذا شيدت عليها بناية قبل أو بعد الإيجار.¹

لا يطبق الإيجار التجاري على عقد الاعتماد الإيجاري أو القرض الإيجاري أو الامتياز الإيجاري فهو أسلوب جديد لتمويل الاستثمارات ثم استحدثه المشرع الجزائري بموجب الأمر 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996، وهذا النوع مستبعد من تطبيق أحكام القانون المتعلق بالإيجار التجاري وهذا ما ذكره المشرع من خلال نص المادة 43 من الأمر رقم 09/96 " لا تطبق على علاقات المؤجر مع المستأجر المواد الآتية من القانون التجاري المواد من 79 إلى 167 ماعدا أحكامها الموافقة لبيع المحلات التجارية المؤجرة بمقتضى عقد اعتماد إيجاري ".² وطبقا للمواد 42، 43، 44، من هذا الأمر، فإن عقد الاعتماد الإيجاري ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد دون الحاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلاء .

وتكون هاته العقود مستبعدة بنص صريح .

أما عن العقود المستبعدة بحكم طبيعتها، عقد الامتياز العقاري.

ونرى أيضا العقود المستبعدة بسبب مدتها، العقود الرامية لوضع العقار تحت التصرف

الإيجارات الفصلية التي تكون في فصل الصيف أكثر.

الإيجارات التي تقل مدتها عن سنتين (2) حسب نص المادة 172 من القانون التجاري أن

يكون مكتوبا لمدة تبدأ من سنتين.³

وعقود أخرى مستبعدة بسبب المستأجر نفسه، المستأجر الذي لا يستطيع أن يمارس نشاط

تجاري ويكتسب صفة التاجر بسبب مهنته، الطبيب والبيطري والموثق والمحامي، كما أن

1 - الطيب مولاي علي ، بوزيدي العيد ، مرجع سابق ، ص 15.

2 - شرواته علي ، مرجع سابق ، ص 25.

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

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الإيجار التجاري

أعمالهم تصنف نشاطات مدنية وليست تجارية، وأيضا المستأجر الذي لا يستطيع أن يستغل محلا تجاريا كالتاجر الذي يمارس نشاطه في مساحات كبرى أو مراكز تجارية أو مولات .

لأن الزبائن ليس زبائنهم بل زبائن المساحات الكبرى والمراكز والمولات التجارية، وبدوره لا يستطيع استغلال محل تجاري يشتمل على عنصريه الجوهرين الزبائن والشهرة التجارية .

ومنه نلاحظ أن الإيجار التجاري يخصص فقط للاستغلال التجاري سواء كانت هاته الأماكن تابعة للخواص أو للمرافق العامة .

المبحث الثاني: تمييز عقد الإيجار التجاري عن العقود المشابهة له و صورته

إن عقد الإيجار التجاري من العقود التي تتطابق مع العقود الأخرى عندما لاحظنا ذلك من خلال الخصائص، وهذا ما يستوجب إيضاح ذلك التطابق أكثر من خلال التطرق إلى تمييز عقد الإيجار التجاري عن غيره من العقود المشابهة له، خاصة عقد الإيجار المدني وعقد تسيير المحل التجاري وكل عقد له علاقة بالإيجار التجاري، لأن المشرع الجزائري وضع حدودا ونطاقا معينان لتفعيل عقد الإيجار التجاري، حيث اشترط أن يرد العقد على العقار فقط، ويكون استغلاله تجاري وأن يكون العقد المبرم هو عقد إيجار دون غيره ويتضح ذلك في المطلب الأول من هذا المبحث أما المطلب الثاني الصور التي تدرج ضمن هذا العقد، من إيجار شفهي وكتابي وإيجار من الباطن .¹

المطلب الأول: تمييز عقد الإيجار التجاري عما شابهه من عقود

هل عقد الإيجار التجاري مثله مثل باقي العقود المشابهة له؟
و للإجابة على هذا التساؤل سنتطرق في هذا المطلب إلى تمييز عقد الإيجار التجاري عن العقود المشابهة له في فرعيه الأول والثاني ونبين نقاط الاتفاق بين عقد الإيجار التجاري

¹ - دريس كمال فتحي ، (الوجيز في العقود الخاصة) : (عقد الإيجار - الرهن الرسمي والحيازي) ، الطبعة الثانية إصدارات مخبر التحولات القانونية الدولية وانعكاساتها على التشريع الجزائري ، مطبعة منصور ، الوادي ، 1443 هـ 2022 م ، ص 3.

والعقود الأخرى ونقاط الاختلاف وما العلاقة التي تربط كل من الإيجار التجاري والإيجارات الشبيهة به .

الفرع الأول: تمييز عقد الإيجار التجاري عن عقد الإيجار المدني والتسيير الحرّ والتمثيل التجاري

نتناول في هذا الفرع تمييز عقد الإيجار التجاري عن الإيجار المدني والتسيير الحرّ والتمثيل التجاري.

أولاً: عقد الإيجار التجاري وعقد الإيجار المدني

عقد الإيجار التجاري هو عقد بمقتضاه يَمَكّن المؤجر المستأجر من الانتفاع بعقار أو محل تجاري معدّ للاستغلال التجاري أو الحرفي أو الصناعي، لمدة محدد مسبقاً في العقد مقابل أجر متفق عليه معلوم، في حين أن عقد الإيجار المدني فهو حسب نص المادة 467 من القانون المدني الجزائري : عقد يَمَكّن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء 2007-05 المؤرخ في 13 مايو 2007 مدّة محدّدة مقابل بدل إيجار معلوم، ويجوز تحديد الإيجار نقداً أو أي عمل آخر.¹

فيتفقان أن كلاهما عقد إيجار، وكلاهما نفس الأطراف مؤجر ومستأجر.

لكن جوهر الاختلاف بينهما أن عقد الإيجار التجاري يرد على عقار، أما عقد الإيجار المدني يرد على شيء.²

¹ - علاق عبد القادر ، (الإيجار المدني في التشريع الجزائري) ، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية ، العدد 03 ، المجلد 01 المركز الجامعي أحمد بن يحيى الوتشرية تيسميسيلت ، الجزائر ، ديسمبر 2018 ، ص 129 .

² - المادة 467 من القانون رقم 2007 - 05 ، المؤرخ في 13 مايو 2007 ، المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58 ، المؤرخ في 20 رمضان 1395 هـ ، الموافق 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني الجزائري ، الجريدة الرسمية العدد 78 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 1975 .

من حيث النطاق فعقد الإيجار التجاري يتميز بنطاقه الضيق إذ يرد إلا على عقار وتجاري ويستغله تاجر أو حرفي أو صناعي، في حين أن عقد الإيجار المدني يتميز بنطاقه الواسع ومن حيث القانون، فإن عقد الإيجار التجاري خصه المشرع بنظام خاص في القانون التجاري، أما عقد الإيجار المدني فينظمه القانون المدني والقواعد العامة .

ثانيا: تمييز عقد الإيجار التجاري عن إيجار المحل التجاري

من بين الأمور التي يحصل الخلط بينهما عقد الإيجار التجاري وعقد إيجار المحل التجاري عقد التسيير الحر أو إيجار التسيير، ومرد هذا الخلط ليس في الطبيعة القانونية لكل منها، لأن المشرع الجزائري خص لكل عقد نظام خاص يحكمه ويضبطه، وهذا لدقة الأنظمة لكن الخلط يتضح من خلال أن المشرع الجزائري في النص العربي يستعمل مصطلح المحل التجاري للتعبير عن تلك الملكية التجارية التي هي مال منقول معنوي ذو طبيعة تجارية يتكون من مجموعة من العناصر المعنوية والمادية، بينما في النص الفرنسي يستعمل مصطلح " Fonds de commerce " وهو المحل التجاري، وهل المشرع الجزائري قصد المحل التجاري في مصطلح " Local Commercial "، نفسه نفس المشرع الفرنسي الذي يقصد بها المحل المعد للاستعمال التجاري، أو ماذا قصد بتلك العبارة، ومنه نفهم الخلط الذي وقع على الإيجار التجاري والمحل التجاري بين المشرع الجزائري والمشرع الفرنسي¹

إن الواقع القانوني يشير إلى أن الاختلاف الكبير بين العقدين، بحكم أن إيجار المحل التجاري يعتبر إيجار منقول معنوي ذو طبيعة تجارية، تنظمه المواد من 203 إلى 214 ق ت ج، أما الإيجار التجاري فيعد لإيجار العقار المؤجر الذي تم إعداده للاستعمال التجاري الصناعي أو الحرفي، وتنظمه المواد من 169 إلى 202 من نفس القانون، وأيضا القانون 05-02.²

1 - لعبيدي الأزهر ، مرجع سابق ، ص 180.

2 - شرواته علي ، مرجع سابق ، ص 13.

ومنه الاختلاف يكمن في أن الإيجار التجاري له أحكام خاصة تتعلق بالتجديد والإنهاء والتي لا تطبق على المحل التجاري، وخصوصاً أن المشرع الجزائري استبعد العقار من العناصر المكونة للمحل التجاري حسب نص المادة 78 من القانون التجاري الجزائري، وهذا ما أثار الجدل بين الفقهاء.¹

ثالثاً: تمييز عقد الإيجار التجاري عن عقد التمثيل التجاري

عقد التمثيل الإيجاري هو عقد يقوم بمقتضاه ممثل تجاري الذي يكفل من قبل التاجر سواء كان في محل تجاري أو عقار آخر، ويكون هذا الممثل بصفة وكيل في علاقته مع التاجر، بحيث هذا الأخير يستعين في مباشرة نشاطه التجاري لأنه بحاجة إلى مساعد خصوصاً إذا كان له محل تجاري.²

رئيسي وله فروع ومنه يستعين بشخص له خبرة ودراية لإدارة فروع أو حتى المحل الرئيسي نفسه في الوطن أو خارجه بحسب طبيعة النشاط التجاري، عرفته المادة الأولى من المرسوم الاشتراكي رقم 34 بتاريخ 5 أوت 1967 لبناني.

ويعرف عقد التمثيل الإيجاري أنه عقد بمقتضاه يتعهد الممثل التجاري بإبرام صفقة تجارية باسم صاحب المحل التجاري أي موكله ويكون يعمل لحسابه بصفة دائمة في مكان محدد ولقاء أجر محدد أي الممثل التجاري يقوم بأعمال إدارة وشؤون موكله ويمثله وينوبه.

وعرفته المادة 297 من القانون الكويتي "يعتبر ممثلاً تجارياً من كان مكلفاً من قبل التاجر بالقيام بعمل من أعمال تجارته ومتجولاً أو في محل تجارته أو في أي محل آخر ويرتبط معه

¹ - محمد بلقريني ، حسان حمايدي ، مرجع سابق ، ص 17.

² - ردمان معمر طاهر حميد ، عقود الوساطة التجارية (الوكالة التجارية ، الوكالة بعمولة ، التمثيل التجاري) بحث مقدم لنيل درجة الماجستير كلية حقوق بني سويف ، جامعة القاهرة ، 2005 م ، 2006 م ، ص 2 .

بعقد عمل ". ويتضح الاختلاف بين العقدين، أنه في عقد الإيجار التجاري المؤجر بنفسه من يقوم بعملية التأجير سواء كان المؤجر المالك أو المؤجر من الباطن، لكن في التمثيل التجاري هناك طرف ثالث من يقوم بكافة الأعمال بدلا من المالك الأصلي.

الفرع الثاني: تمييز عقد الإيجار التجاري عن عقد الإيجار التمويلي وعقد الإيجار الإلكتروني والإيجار الاحتكاري

نتناول في هذا الفرع تمييز عقد الإيجار التجاري عن عقد الإيجار التمويلي وعقد الإيجار الإلكتروني والإيجار الاحتكاري

أولا : تمييز عقد الإيجار التجاري عن عقد الإيجار التمويلي

فسموه الانجلو السكسون ليزينك، لكن المشرع الجزائري سماه عقد الاعتماد الإيجاري، في المادة الأولى والثانية من الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 جانفي 1996 الذي يتعلق بالاعتماد الإيجاري.¹

يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري موضوع هذا الأمر عملية تجارية ومالية، والمشرع الجزائري حدد في هاته المادتين النطاق الذي يسري على الأشخاص والمواضيع على سبيل الحصر وأضاف في المادة الثانية عملية الإيجار - اعتمادا إيجاريا - إذا تضمن العقد إيجارا إلخ.

ومنه فالاختلاف بين العقدين أن عقد الإيجار التجاري مخصص للعقار فقط، لكن الاعتماد الإيجاري يحول الحقوق والأصول المنقولة أو الغير المنقولة ذات الاستعمال المهني والمحلات التجارية أو مؤسسات حرفية .²

1 - خلاف لخضر ، بلولة محمد أكرم ، (عقود الإيجار التمويلي)، مجلة الاقتصاد الصناعي ، العدد 12 ، جامعة باتنة -1- الحاج لخضر ، جوان 2017 ، ص 268.

2 - عميرات عادل ، محاضرات في عقود الأعمال ، عقد الاعتماد الإيجاري ، محاضرة أقيمت على سنة أولى ماستر قانون أعمال ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الشهيد حمه لخضر ، 2021/2022 ، ص 40 .

ثانياً: تمييز عقد الإيجار التجاري عن عقد الإيجار الإلكتروني

ما لمقصود بعقد إيجار إلكتروني؟

وظهر في السعودية في المملكة العربية للإيجار بالتسجيل في المنصة للإيجار الإلكتروني ويتكون العقد من مجموعة الشروط والأحكام وكيفية انعقاده وتنفيذه وتوثيقه إلكترونياً وعبر المنصة. الإيجارية الإلكترونية مزودة بخدمات وإجراءات تسهل على أطراف العقد العملية الإيجارية عبر مواقع التواصل الاجتماعي.

عقد إيجار إلكتروني: دون الحاجة لبذل الوقت والجهود في المؤسسات الحكومية، أو المرور بالخطوات الروتينية المعقدة وتطلق عليها منصة إيجار.

وهي منصة شاملة تهدف لتنظيم قطاع العقارات المخصصة للإيجار وتنسيق العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك لضمان الطرفين لحقوقهم.

فالاختلاف بين العقدين يتجلى في أن الإيجار التجاري ينعقد بطريقة تقليدية، أما الإيجار الإلكتروني ينعقد بالطرق المستحدثة عبر المنصات الرقمية وعن بعد، لا نه يمتاز بالسرعة والسهولة عكس الإيجار التقليدي فإنه يتطلب الحضور الشخصي والوجود المادي للإجراءات.¹

ثالثاً: تمييز عقد الإيجار التجاري عن عقد الإيجار الاحتكاري

على الرغم من أن المشرع الجزائري استبعد عقد الإيجار الاحتكاري من تطبيق أحكام الإيجار التجاري عليه، إلا أنه لا يمنع أن نتعرف عليه ونبين الاختلاف بينه وبين الإيجار التجاري. نصت المادة 171 من القانون التجاري، لا تطبق هاته الأحكام على الإيجارات الاحتكارية إلا إذا كان إعادة النظر في بدل الإيجار.

¹ - عقد إيجار إلكتروني ، 9 ديسمبر ، 2022 ، تم الاطلاع عليه بتاريخ 2023/03/03 ، على الساعة 18:15 سا ، في الموقع : <http://www.blog.wasalt.com>.

يرجع استبعاد الإيجار الاحتكاري عن أحكام الإيجار التجاري، لأن المستأجر يحصل على تعويض استحقاقه عند انتهاء مدة الإيجار، أي فترة الاستغلال، فالمؤجر هنا ينضر جراء هذا العقد لأن بدل الإيجار يكون فيه منخفض أيضا مقارنة ببديل الإيجار في الإيجار التجاري العادي وهنا يكمن الاختلاف بين العقدين.¹

الفرع الثالث: تمييز عقد الإيجار التجاري عن عقد الترخيص التجاري وعقد الإيجار التشغيلي

وعقد البيع الإيجاري

نتناول في هذا الفرع تمييز عقد الإيجار عن الترخيص التجاري والإيجار التشغيلي والبيع بالإيجار

أولا: تمييز عقد الإيجار التجاري عن عقد الترخيص التجاري

بما أن عقد الترخيص التجاري عقد إيجار ذو طبيعة تجارية فهل هو عقد إيجار تجاري؟ يعتبر عقد الترخيص التجاري من العقود المستحدثة مقارنة بالعقود التقليدية الشائعة مثل البيع والوكالة والكفالة وغيرها.²

والمنشأ الأول لهذا العقد الولايات المتحدة الأمريكية، وبعدها انتقل إلى أوروبا بعد الحرب العالمية الثانية، وبعدها انتشر انتشارا واسعا في كافة أنحاء العالم وبشكل واضح، وخاصة في المجال الدولي، لأنه لا نتصور دولة بدون وجود تداول للسلع والخدمات عن طريق الترخيص سواءا الترخيص داخلي أو دولي.

وبناء عليه يمكن تعريف عقد الترخيص التجاري بأنه " اتفاق ما بين صاحب حق باستثمار اسم تجاري وهو المرخص، وشخص آخر المستعمل أو المرخص له، يسمح بموجبه الأول

¹ - كلو هشام ، (عقد الإيجار التجاري طبقا للقانون رقم 05-02 المعد والمتمم للقانون التجاري الجزائري)، مجلة جامعة

الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية ، العدد 01 ، المجلد 32 ، 2018/06/10 ، ص 465.

² - شرواته علي ، مرجع سابق ، 12.

لثاني استخدام ذلك الاسم تجاريا في منطقة محددة لمدة معينة، مقابل بدل يلتزم به المستعمل " 1 .

ومنه نجابوب على التساؤل الذي طرح من قبل، الجواب: لا، لأن عقد الترخيص التجاري وإن كان عقد إيجار وذو طبيعة تجارية، إلا أنه يرد على الاسم التجاري وكل ما يتعلق بالمحل التجاري من علامة وشهرة وبراءة اختراع، بينما عقد الإيجار التجاري يرد على العقار الذي هو عبارة عن محل معد للاستغلال التجاري، أو الحرفي، أو الصناعي لذلك عقد الترخيص التجاري لا تطبق عليه أحكام الإيجار التجاري . 2

ولا ننسى أيضا أنه يوجد عقد الترخيص التجاري الدولي.

ثانيا: تمييز عقد الإيجار التجاري عن عقد الإيجار التشغيلي

عرف المرع الجزائري عقد الإيجار التشغيلي في المادة الثانية من الأمر رقم 69-09 المؤرخ في 10 جانفي 1996 الذي يتعلق بالاعتماد الإيجاري " تعتبر عمليات الإيجار إيجارا تشغيليا إذا لم يتضمن عقد الإيجار تحويل كلي أو شبه كلي للحقوق والالتزامات والمنافع والمخاطر المرتبطة بملكية الأصل المستأجر، بل تبقى على عاتق المؤجر " .

إذن هو عقد إيجار بسيط ويختلف عن الإيجار التجاري في أنه يشكل مخاط مرتفعة للمؤجر فيمكن أن تتوقف أعمال المؤسسات المستأجرة، وتتوقف عن استعمال الأصل المؤجر، ويعيده مرة أخرى للمؤسسة المؤجرة، وهنا هاته الأخيرة يتعين عليها أن تستعين بمستأجر بديل مرة أخرى أو مشتري جديد وهنا الاختلاف بين العقدين أن بدل الإيجار هنا يكون مرتفعا عكس الإيجار التجاري محدد في العقد. 3

1 - عميرات عادل ، مرجع سابق ، ص 41.

2 - بلعزام مبروك ، (عقد الترخيص التجاري الدولي)، مجلة الاجتهاد القضائي ، العدد السابع عشر ، مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 30ديسمبر 2018 ، ص 97.

3 - خلاف لخضر ، بلولة محمد إكرام ، مرجع سابق ، ص 270 .

ثالثا: تمييز عقد الإيجار التجاري عن عقد البيع الإيجاري

لم يعرفه المشرع الجزائري ونص عليه في المادة 1/7 من المرسوم التنفيذي رقم 35/97 أن عقد البيع بالإيجار عقد يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري. باعتبار ديوان الترقية والتسيير هو المالك المؤجر بتحويل ملك عقاري يستعمل للسكن للمشتري مهما كان عند فتره محددة بالاتفاق بين الطرفين، وتحدد حسب هذا المرسوم الالتزامات التي تقع على عاتق الاطراف.¹ فيختلف عقد الإيجار التجاري عن عقد البيع بالإيجار في تسمية الأطراف ففي البيع الإيجاري الأطراف هم المستأجر المشتري وديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره مالك العقار الأصلي أي المؤجر.

ويختلفان أيضا في أن الإيجار التجاري لا ينقل الملكية بعد انتهاء العقد بل الانتفاع فقط عكس عقد البيع بالإيجار ينقل ملكية العقار إلى المستأجر المشتري.² وإيجار لتنمية الأراضي الفلاحية الوقفية في الجزائر نظمها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 10 فيفري 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المتخصصة للفلاحة في المادة 04 منه " كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص مستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة ".³ الاختلاف بين العقدين هو أن في إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية الطرف المؤجر السلطة المكلفة أما في عقد الإيجار التجاري المؤجر شخص طبيعي.

¹ - يوسف محمد، (عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري) ، مجلة التعمير والبناء ، العدد 04 ، المجلد 03 ، تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر ديسمبر 2019 ، ص 97 .

² - يوسف محمد ، مرجع سابق ، ص 98 .

³ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 70/14 ، المؤرخ في 10 فيفري 2014 ، الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج ر ، العدد 09 ، ص 6.

والعقار المؤجر في الأراضي الفلاحية الوقفية ملك للدولة، أما عقد الإيجار التجاري ملك للمؤجر نفسه، أي شخص طبيعي.

وتخصص هاته الأراضي الفلاحية المؤجرة للانتفاع بها قصد تنميتها واستغلالها استغلالاً أمثل. بالإضافة إلى الإيجارات الأخرى، الإيجار التجاري الدولي والإيجار الاستثماري والإيجار الاقتصادي والإيجار التفاضلي و الإيجار العقاري و عدة إيجارات أخرى نترك لكم البحث عليها مستقبلاً.

ونخلص في هذا المطلب الذي عرضنا فيه تمييز عقد الإيجار التجاري عن العقود المشابهة له بعد البحث المعمق عن العقود التقليدية، والعقود المستحدثة التي نظمها المشرع الجزائري وحتى العقود التي لم ينظمها، لكن كان هناك على الأقل اتفاقية بين الخواص والعموميين في الإيجار التجاري لتحقيق المنفعة الخاصة والمنفعة العامة.

المطلب الثاني: صور عقد الإيجار التجاري

إن المشرع الجزائري في عقد الإيجار التجاري في المرحلة الأولى منه كان ينعقد بكل كافة وسائل الإثبات، وحتى أنه كان ينعقد ضمناً أي أنه كان ينعقد صراحة وضمناً، و ينعقد شفاهية لكن الإيجار التجاري بعد التعديل القانون التجاري أصبح ينعقد كتابياً، وليس كتابة فقط بل و ينعقد بالصفة الرسمية بعد آخر تعديل في القانون 05-02 المتضمن القانون التجاري الجزائري، وليس هذا فقط بل عند العلاقة الإيجارية التجارية قد يحدث والمستأجر أن يؤجر المحل أو العقار الذي استأجره على سبيل الانتفاع في العقد الأصلي مع المؤجر المالك الأصلي ليصبح هو المؤجر الفرعي، أي المؤجر من الباطن، وتخلق علاقة جديدة وعقد جديد بينه وبين مستأجر جديد وهذا ما يسمى بعقد الإيجار من الباطن وهو أحد أنواع عقد الإيجار التجاري .¹

¹ - المادة 2/172 من الأمر 59/75 ، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، والمتضمن القانون التجاري، السالف الذكر .

لذلك سنتطرق في هذا المطلب في فرعيه الإثنيين، ففي الفرع الأول الأنواع الشفهية والكتابية لعقد الإيجار التجاري، وفي الفرع الثاني عقد الإيجار التجاري من الباطن أو الفرعي.

الفرع الأول: عقد الإيجار التجاري الأصلي

سنتناول في هذا الفرع إلى التعرف على أنواع عقد الإيجار التجاري الشفهي والكتابي

أولاً: عقد الإيجار التجاري الشفاهي

عقد الإيجار الشفاهي، هو ذلك العقد الملزم لجانبين الذي بمجرد تطابق إرادة الطرفين من إيجاب وقبول، مع تحديد كافة عناصر العقد الأساسية، على الرغم من أن العقد ينعقد شفاهية إلا انه له نفس القيمة القانونية للعقد الذي ينعقد كتابة.

لكن نطرح إشكالا في كيفية إثباته، كذا الآثار المترتبة عن استغلال المحل التجاري أو العقار بموجبه، وليس للمستأجر بواسطة عقد إيجار شفهي الحق في التمسك في تجديد العقد إلا بمرور أربع سنوات (04) متتالية .¹

عكس المستأجر المستغل في المحل التجاري عن طريق عقد كتابي الذي تكفي مدة الإيجار سنتين متتاليتين من الاستغلال.

وهذا طبقا لنص المادة 172 من القانون التجاري، لكن نرى ان المشرع الجزائري بعد تعديله للقانون 05-02 لم يعد يعتد بالكتابة العرفية أي شفوية وأصبح يعتد بالإيجارات المكتوبة منها.

2

المادة 172 من القانون التجاري " لا يجوز التمسك بحق تجديد الإيجار إلا من طرف المستأجرين أو المخول لهم أو ذوي الحقوق الذين يثبتون بانهم يستغلون متجرا يعدون فيه

1 - محمد بلقريني ، حسان حمايدي ، المرجع السابق ، ص 14.

2 - محمد بلقريني ، حسان حمايدي ، مرجع سابق ، ص 15.

تجارتهم بأنفسهم أو بواسطة تابعيهم منذ سنتين متتابتين وفقا لإيجار واحد أو أكثر متتالية شفاهية كانت لا نه وفي الامر المتضمن القانون التجاري 59-75 كانت عقود الإيجار كانت أو كتابية¹.

لأنها كانت وسيلة للإثبات لا للانعقاد والمشرع الجزائري لم يختلف مع القواعد العامة للعقود الرضائية².

ثانيا: عقد الإيجار التجاري الكتابي

إن عقد الإيجار التجاري الكتابي هو عقد يبرم بين المؤجر والمستأجر بطريقة رسمية أو شكل رسمي، أمام ضابط عمومي والمحدد بمدة زمنية معينة، وينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد اما إذا المستأجر بقي في المكان المؤجر وفي نيته البقاء بغية التجديد دون اعتراضه من طرف المؤجر على الرغم من أنه عالما بذلك، بهذا البقاء من قبل المستأجر، ودون ان يوجه له أي تنبيه بالإخلاء، فالعقد في هذه الحالة يجدد ضمنا طبقا لقاعدة العلاقة السابقة، ويجدد الإيجار، ويكون نفس الشروط التي تنطبق على الإيجار السابق، نفس المدة ونفس بدل الإيجار الذي حل أجله بشرط على أن لا تزيد عن تسعة سنوات (09) .³

وتجدر بنا الإشارة إلى أنه وتحت طائلة البطلان، يجب ان يكون العقد كتابيا رسميا، وهذا ما يطبق على العقود المكتوبة طبقا لأحكام إجراءات المتخذة من طرف المركز الوطني للسجل الت جاري، من أجل إعادة القيد في السجل التجاري والتسجيل، تطبيقا لنص المادة 3/12 من

1 - المادة 172 من القانون التجاري، السالف الذكر.

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

3 - محمد بلقريني، حسان حمايدي، مرجع سابق، ص 13.

المرسوم رقم 41/97 الذي جاء فيها : " يتكون الملف المطلوب لقيّد كل شخص طبيعي في السجل التجاري من الوثائق التاليةعقد ملكية المحل أو عقد الإيجار " .¹

المادة 187 مكرر من القانون 02-05 المعدل والمتمم والمتضمن القانون التجاري " تحرر عقود الإيجار المبرمة ابتداءً من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية، في الشكل الرسمي، وذلك تحت طائلة البطلان وتبرم لمدة يحددها الأطراف بكل حرية"²

وهذا ما اتفقت عليه أيضا اجتهادات المحكمة العليا في قرارها الذي أرست فيه مبدأ الرسمية والشكلية في العقود المتعلقة بالإيجارات التجارية، القرار رقم 138806، المؤرخ في 09 جويلية 1996 .³

الفرع الثاني: الإيجار التجاري من الباطن

ويسمى الإيجار الفرعي ولقد جاء المشرع الجزائري بتنظيم عقد الإيجار التجاري من الباطن في المادتين 188 و 189 من القانون التجاري في الفصل الرابع المتعلق بالإيجار من الباطن من الكتاب الثاني للمحل التجاري الصادر بموجب الأمر 59-75 المعدل والمتمم بالقانون 15-20 المتضمن القانون التجاري، كما نجد الأساس القانوني لهذا العقد في القواعد العامة في القانون المدني .

لم يعرف المشرع الجزائري عقد الإيجار التجاري من الباطن، لكن أدرج بابا خاصا بتنظيم أحكامه وشروطه، وأجاز صراحة التصرف في الحقوق الشخصية، وبما أن حق الإيجار حق

¹ - المادة 3/12 من المرسوم رقم 41/97 ، المؤرخ في 18/01/1997 ، المتعلق بشرط القيد في السجل التجاري ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 453/03 ، المؤرخ في 01/12/2003 ، والمتعلق بشروط القيد في السجل التجاري ، ج ر رقم 80 المؤرخة في 11 ديسمبر 2006 ، ج ر ، العدد 5 ، ص 3.

² - المادة 187 مكرر من القانون 02-05 ، المتضمن القانون التجاري ، السالف الذكر .

³ - المحكمة العليا، ملف رقم 138806 ، المؤرخ في 09 جويلية 1997 ، الغرفة التجارية والبحرية ، المجلة القضائية ، العدد 1 ص 87 .

شخصي فإن المستأجر له الحق في التصرف فيه، لكن وفق شروط معينة، إذ انه من المبدأ العام عدم جواز الإيجار من الباطن، سواء كان كلياً أو جزئياً وهذا إلا بموافقة المؤجر صراحة كان أو هناك اتفاق مدرج في عقد الإيجار، يجيز للمستأجر التأجير من الباطن دون العودة للمؤجر لكن على الرغم من ذلك إلا انه يجب مشاركة المؤجر الأصلي والموافقة منه في عقد الإيجار من الباطن كما يدعي في ذلك في حلة ترخيصه لهذا الإيجار المشاركة في العقد الجديد، وهذا حسب نص المادة 1/188 من القانون التجاري " يحظر أي إجراء كلي أو جزئي من الباطن إلا إذا اشترط خلاف ذلك بموجب عقد الإيجار أو موافقة المؤجر " .¹

ومنه فالمستأجر إذا أراد إبرام عقد إيجار من الباطن عليه إعلام المؤجر وذلك بواسطة رسالة مضمونة، مع الإشعار بوصولها، أو عن طريق محضر قضائي بواسطة عقد غير قضائي وعلى المؤجر إبداء رأيه في المقابل حول رغبته في المشاركة في عقد الإيجار من الباطن من عدمها كإبراء أولي، في غضون 15 يوم تبدأ من تاريخ تبليغه للرد على طلب المستأجر. وفي حالة إبداء رغبته بالموافقة فإنه يدعى لتحرير عقد الإيجار من الباطن، أما في حالة رفضه يجب تبليغه، لأن كل تصرف مخالف لذلك يعتبر في حكم البطلان .²

إن عقد الإيجار التجاري من الباطن ما هو إلا عقد جديد يحول بمقتضاه العقد الأصلي إلى عقد جديد ويمكن ان تتطابق شروطه مع العقد الأصلي المبرم أول مرة بين المؤجر والمستأجر، كما قد يختلف عنه في بع الأمور خلاصة قيمة بدل الإيجار والمدة المقررة في العقد. على ألا تتجاوز مدة الإيجار الأصلي في أي حالة من الحالات، وهذا ما نصت عليه المادة 189 من القانون التجاري.³

1 - محمد بلقريني ، حسان حمايدي ، مرجع سابق ، ص 14 .

2 - دالي محند أمقران ، مرجع سابق ، ص 33.

3 - محمد بلقريني ، حسان حمايدي ، مرجع سابق ، ص 15.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الإيجار التجاري

كما أن المحكمة العليا في قرارها الصادر عن الغرفة التجارية والبحرية رقم: 25649 " اعتبرت أن سكوت الطاعنين مدة طويلة، موافقة على الإيجار من الباطن، فإنهم بذلك قد خالفوا أحكام المادة 188 من القانون التجاري التي تشترط علم المؤجر وموافقته على الإيجار من الباطن، وهذا ما يثبت في القضية أن طول المدة ليس مبررا لعلم وموافقة المؤجر بذلك " .¹

¹ - المحكمة العليا , الغرفة التجارية والبحرية , ملف رقم 25649 , المؤرخ في 16/02/1992 , المجلة القضائية , عدد خاص 1992 , ص 156.

ملخص الفصل

نخلص في نهاية الفصل الأول أن عقد الإيجار التجاري من بين أهم التصرفات القانونية الواردة على العقار ويصنف من بين الحقوق الشخصية الأكثر أهمية بين باقي الحقوق المتعلقة بالإيجارات الأخرى.

كما ان عقد الإيجار التجاري يكتسب مكانة هامة بين باقي العقود الأخرى لا سيما أنه يمكن المالكين من استغلال عقاراتهم بتأجيرها لكل من يطمح في الولوج إلى علم التجارة أو الشغل، مع محافظته لخصوصية العقار المؤجر في يد المالك الأصلي، وذلك بحق الانتفاع فقط لا اكتساب ملكية أو غير ذلك غيرها خلال فترة محددة.

عرفت السياسة التشريعية مرحلتين للإيجار التجاري مهمتين في الجزائر، مرحلة ما قبل تعديل القانون 02-05، ومرحلة ما بعد تعديل القانون 02-05، بحيث جاءت المرحلة الجديدة بنمط جديد من الأحكام ضاربة في الصميم، ومغايرة كل التغيير على التي كانت سارية المفعول قبل التعديل.

لا حظنا أن المشرع الجزائري لم يعرف الإيجار التجاري في القانون التجاري الجزائر بينما نجد أحكامه مدرجة في نصوص القانون المدني والذي عرفها من خلال نص المادة 467 من القانون المدني في فقرتها الأولى المعدل والمتمم بالقانون 05-07 المؤرخ في 13/05/2007 على أنه: عبارة عن عقد يمكن المؤجر بمقتضاه للمستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم " .

نظم المشرع الجزائري الإيجار التجاري في الباب الثاني من القانون وذلك في المواد من 169 إلى 202، وهو يمثل الإطار القانوني الذي يجمع بين طائفتين من الأشخاص هم المستأجرون والمؤجرون. وتعرفنا على خصوصية عقد الإيجار التجاري من خلال تحليل المواد التي تنظمه من خصائص ونطاق تطبيق أحكامه سواء على الأشخاص أو على الأماكن المخصصة لذلك الغرض وتمييزه عن العقود المشابهة له وفي الأخير إلى صورته.

الفصل الثاني:

انعقاد عقد الايجار التجاري

وآثاره

تمهيد:

إن عقد الإيجار التجاري مثله مثل باقي العقود ينعقد و ينتهي وينقضي، ولكنه في حقيقة الأمر بحكم أن له أحكاما قانونية تنظمه خاصة به، تجعله ينعقد ويتكون وينتج آثاره، فنفس هاته الاحكام تميز انعقاده وتكوينه وانتهائه عن باقي العقود الأخرى، مما يستوجب منا الدراسة الدقيقة وكذا استحضار جملة من المفاهيم القانونية والآليات التي تساعد على الإحاطة بهذا الموضوع، وقضية تكوين وانتهاء العقد خاصة وإننا تطرقنا في السابق لمتطلبات إنشاء عقد الإيجار التجاري من المفاهيم والتمييز وغيرها، مؤكداً على الأخذ بعين الاعتبار الإبرام والانعقاد والتكوين التي تضمنها العقد، فكل هاته التفاصيل تدخل في انتهاء عقد الإيجار التجاري.

ويمكن القول أن مسألة تكوين وانعقاد وانتهاء الإيجار التجاري متعلقة بالحماية القانونية للملكية التجارية وهذا ما سنحاول التعرف عليه خلال هذا الفصل لأن عقد الإيجار التجاري يخضع لمستلزمات النظرية العامة للعقود، ويجب أن تتوفر فيه الشروط اللازمة لانعقاده لكي يكتمل بأركانه ويرتب حقوق و التزامات وينتج آثاره في ذمة أطرافه ومنه ينقضي وينتهي حسب المدّة المتفق عليها في العقد.

المبحث الأول: تكوين عقد الإيجار التجاري

طبقاً للقواعد العامة ولكي ينتج عقد الإيجار التجاري آثاره القانونية لا بد أن يبنى على الأركان الموضوعية العامة متمثلة في التراضي والمحل والسبب، والأركان الخاصة وهي العين المؤجرة والمدة وبدل الإيجار في مطلب، والمطلب الثاني نتناول فيه الأركان الشكلية لعقد الإيجار التجاري.

المطلب الأول: الأركان الموضوعية لعقد الإيجار التجاري

نتحدث في هذا المطلب في الأركان الموضوعية العامة لعقد الإيجار التجاري والأركان الموضوعية الخاصة عبر فرعيه الاثنين

الفرع الأول: الأركان الموضوعية العامة

من تراضي وعوارض أهلية ومحل وسبب

أولاً: الأركان الموضوعية العامة

1- التراضي في عقد الإيجار التجاري

يشترط لانعقاد الإيجار تطابق الإرادتين دون أن يخلّ أحدهما بالنصوص القانونية المتعلقة بالعقار المؤجر وبدل الإيجار ومدة الإيجار، وينتج التعبير عن الإرادة أثره في الوقت الذي يرد فيه المقبول وهذا طبقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني ولكي يكون العقد صحيحاً يشترط فيه صحة الأهلية أي أن يكون طرفا العقد أهلاً لإبرام مثل هاتين العقود لينتج أثره وأن العقد لا يشوبه أي عيوب من غلط أو إكراه أو تدليس أو استغلال.¹

أ- الأهلية

والأهلية هي اكتساب حقوق وتحمل واجبات وتفرق بين أهلية الوجوب وأهلية الأداء بحيث هذه الأخيرة قيام الشخص بتصرفات قانونية أي اكتساب حقوق وتحمل التزامات أما أهلية الوجوب وجوب صلاحية الشخص في حقوق مشروعة له وعليه ويتم، إثباتها بمجرد ولادة الشخص حياً بحيث نصّت المادة 40 ق م ج (كلّ شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية).

¹ - شرواته علي ، مرجع سابق ، ص 30.

ويُقصد ببلوغ الرشد 19 عشرة سنة كاملة لأنها من النظام العام ولا يجوز مخالفتها حتى بمقتضى الاتفاق.¹

وبما أن الإيجار عملاً من أعمال الإدارة بالنسبة للمؤجر لأنّ عقد الإيجار التجاري بالنسبة له لا يترتب عنه إخراج ملكية العقار المؤجر من ذمة مالكة، بل يترتب عنه الانتفاع بالعقار المؤجر من طرف المستأجر.

إذن يجب على المؤجر أن تتوفر عنده الأهلية الكاملة التي نصت عليها المادة 40 م ق ج وغير ذلك فإنه يكون أيّ تصرف يخالف ذلك باطلاً ولا ينتج أثرها وهذا كأصل أما كاستثناء بالنسبة للقاصر.

أو فاقد الأهلية أو الصناعي أو الحرفي الذي لا يستطيع أن يستغل محلاً تجارياً أو صناعياً شخصياً أو بواسطة أجير أو غير وذلك يمكن له أن يؤجر طبقاً لأحكام الولاية أو الوصاية وحتى القوامة المادة 44 م ق ج وأيضا القواعد المنصوص عليها في قانون الأسرة الجزائري.

أما عن أهلية المستأجر ويشترط فيه الأهلية التجارية لأنه يقوم بعملية استئجار عقار موجه الاستعمال التجاري لممارسة نشاطه التجاري يجب القيد في السجل التجاري لاكتسابه صفة التاجر أي بلوغه 19 سنة كاملة حسب نص المادة 40 م ق ج لأن إذا مارسها القاصر فهنا تكون هناك خطورة لمصالح الغير المتضررين نتيجة التعاقد بطرف غير قانونية.²

لكن المشرع الجزائري على الرغم أنه شدد في الأهلية التجارية المستأجر كأصل عام لكنه أول استناداً فيما يخص القاصر الذي يريد ممارسة التجارة لكنه يجب عليه توافر فيه شرطين:

الشرط الأول: بلوغه سن الترشيد (18 سنة)

الشرط الثاني: حصوله على إذن من الأب إذا كان أباً أو الأم او يتحصل إذنًا من مجلس العائلة مصادق عليه من طرف المحكمة.

ب- موانع الأهلية

1 - السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، الجزء السادس، منشأة المعارف الإسكندرية جلال حزي وشركاه، 2004، ص 95.

2 - المادة 40 من القانون المدني، السالف الذكر.

وهي الغلط والتدليس والإكراه والاستغلال وهي كالاتي:

- الغلط في عقد الإيجار التجاري

ولكي يكون العقد صحيحًا وينتج آثاره بالبيئة لأطراف طه يجب أن تكون الإدارة خالية من العيوب وغير مشوبة بأي عارض وذلك من خلال نص المادة 81 ق م ج (يجوز للمتعاقد الذي وقع في غلط جوهري وقت إبرام العقد، يطلب إبطاله).¹

أي هنا الغلط الذي يقع فيه أحد طرفا العقد وهو وهم ويقوم في ذهن المتعاقد فيصور له الأمر على غير حقيقته الذي هو دافع للتعاقد.

مثال: يكون في اعتقاد المستأجر أنه يتعاقد مع المالك الأصلي للعقار لكن يتضح بعد ذلك أنه يتعاقد مع مستأجر للعقار.

- التدليس في عقد الإيجار التجاري

نصت المادة 86 من القانون المدني الجزائري (يجوز إبطال العقد للتدليس إن كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعاقدين أو النائب عنه، من الجسامة بحيث لولاها لما أبرم الطرف الثاني العقد).

ويعتبر تدليسا السكوت عمدًا عن واقعة أو ملاحظة، إذ تبين أن المدنس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملاحظة.

ومنه فالتدليس استعمال طرق احتيالية يقصد به إيقاع المتعاقد في غلط يدفعه إلى التعاقد بحيث يوهمه بغير الحقيقة لكن يجب أن نفرق بين الغلط والتدليس فالأول يقع من تلقاء المتعاقد نفسه أما التدليس يكون من المتعاقد ويلجأ إلى وسائل التمويه والغش والتضليل ليدفع الطرف للغلط ومنه إلى التعاقد.²

أمّا إذا كان التدليس من الغير فإنه على الطرف الذي حصل له التدليس أن يثبت أن الطرف المتعاقد معه كان على علم لأنه من المفروض أنه عالم بهذا التدليس ولا يحق له.

1 - شرواته علي ، مرجع سابق ، ص 31.

2 - المادة 86 من القانون المدني ، السالف الذكر .

- الإكراه في عقد الإيجار التجاري

الإكراه في عقد الإيجار التجاري بحيث تتجه إرادة المتعاقد تحت الضغط النفسي التي يقع فيها وهذا حسب نص المادة 88 من القانون المدني الجزائري على أنه (يجوز إبطال العقد للإكراه إذا تعاقد شخص تحت سلطان رهبة بينه بعثها المتعاقد الآخر في نفسه دون حق) وعليه فإن العقد يكون غير صحيح ويحوز إبطاله لأنها وسيلة إجبار بغير وجه حق دون رضی الطرف المتعاقد لأن الوسائل المادية التي تستعمل في عملية الإكراه تخلف الرهبة لديه مما تجعله يتعاقد ويكون طرفاً في العقد، وإذا صدر الإكراه من الغير فيجب المتعاقد الذي وقع عليه الإكراه من الغير إثباته المادة 89 ق م ج، ومن العيوب أيضاً الغبن وهو عدم التوازن وعدم التعادل بين ما يعطيه المتعاقد وبين ما يأخذه بحيث يكون هناك غبن فاحش مما يؤدي إلى المطالبة بإبطال العقد.¹

- الاستغلال في عقد الإيجار التجاري

المادة 90 (قانون رقم 05-10 مؤرخ في 20 يونيو سنة 2005) إذا كانت التزامات أحد المتعاقدين متفاوتة كثيراً في النسبة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد أو مع فالتزامات المتعاقد الآخر ، ويبين أن المتعاقد المغبون لم يبرم العقد إلا لأن المتعاقد قد استغل فيه طيشاً بينا أو هوى جامحاً، جاز للقاضي بناء على طلب المتعاقد المغبون أن يبطل عقد الإيجار أو ينقص من فالتزامات هذا المتعاقد: وهذا ما يعرف بالاستغلال في عقد الإيجار التجاري ومنه يصبح العقد قابلاً للإبطال أو الإنقاص من الالتزامات الطرف المستغل والغبن حكمه حكم الاستغلال وتطبق المادة 90 على الغبن .²

2- المحل في عقد الإيجار التجاري

1 - المادة 88 من القانون المدني ، السابق الذكر.

2 - المادة 90 من القانون المدني ، السابق الذكر.

هو العملية القانونية التي خُص بها الطرفان أي تحقيق النتيجة الحقوقية أما محل الالتزام فهو ما يعهد به المدين وهو إما التزام بعمل أو الامتناع عنه أو بإعطاء شيء ويقصد به نقل أو إنشاء حق عيني وتكون لهذا المحل شروط ثلاثة وهي:

أ - أن يكون المحل ممكناً أو محقق الوجود

معنى الإمكان عن يكون المحل ممكناً غير مستحيل حسب نص المادة 93 (إذا كان محل الالتزام مستحيلًا في ذاته أو مخالفًا للنظام العام أو الآداب العامة كان باطلاً بطلاناً مطلقاً). وعليه يجب أن تكون الاستحالة قائمة وقت إنشاء العقد فتكون باطلة بطلاناً مطلقاً، أما إذا كانت الاستحالة لاحقة لانعقاد فيكون جزؤها الفسخ لا البطلان هذا ما أقرته المادة 92 ق م يجب أن يكون موجوداً في الحال كما يجوز محل الالتزام شيئاً مستقبلاً ومحققاً.¹

ب - أن يكون المحل معيناً أو قابلاً للتعيين

حسب نص المادة 94 (إذا لم يكن محل الالتزام معيناً بذاته، وجب أن يكون معيناً بنوعه ومقداره وإلا كان باطلاً مطلقاً).

يجب أن يكون محل العقد محددًا أو قابلاً للتحديد لأنه إذا كان هذا المحل مجهلاً يتخذ الوصول إلى تحديده، ومنه ترتبت عليه منازعات فالتالي لا يقوم العقد.

ج - أن يكون المحل مشروعاً

وهذا ما نصت عليه المادة 97 ق م (إذا التزم المتعاقد لسيد غير مشروع أو لسبب مخالف النظام العام أو للآداب العامة، كان العقد باطلاً).

يجب أن يكون محل الإيجار مشروعاً مما يجوز التعامل فيه وغير مخالفًا للنظام العام وللآداب العامة فمثلاً لا يجوز التعامل في أموال الدولة حسب نص المادة 689 ق م ألا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم، غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 689 (تحدد شروط إدارتها، وعقد الاقتناء، شروط عدم التصرف فيها).²

¹ - شرواته علي، مرجع سابق، ص 32 .

² - المادة 96 من القانون المدني، والمادة 689 من نفس القانون ، السالف الذكر .

مثال: تجارة المخدرات والمخدرات وبيوت الدعارة أو السلع المهربة... إلخ.

3 - السبب في عقد الإيجار التجاري

هو ذلك الدافع والسبب والغرض الذي يريد المتعاقد الوصول إليه من وراء الالتزامات المفروضة عليه من وراء رضاه تحمل ذلك، أي القصد الذي تعاقد من أجله العقد المؤجر والمستأجر الملزم لجانبيين بحيث كما وسبق أن رأيناه في خصائص العقد أن الإيجار التجاري ملزم لجانبيين لكل طرف التزام تجاه الآخر فالتزم المؤجر وقبض بدلات الإيجار، في حين أنّ المستأجر مقابل دفعه ثمن المحل المؤجر استئجار للعين المؤجرة والانتفاع بها ، وبين أن يكون السبب موجوداً ومشروعاً وصحياً وإلا كان العقد باطلاً حسب نص المادة 97 من القانون المدني الجزائري (إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للأداب العامة كان العقد باطلاً).¹

ومعناه يجب أن يكون السبب متوافر لها ته الشروط الوجود والمشروعية والصحة لكي لا نكون أمام صورية السبب لأنه إذا قام الدليل على صورية السبب، فعلى من يدعي أنّ الالتزام آخرًا مشروعًا أن يثبت ما يدعيه في نص المادة 2/98 من القانون المدني.²

مثال: أن يقوم شخص بإخفاء سبب آخرًا غير مشروع أنه يستغل العقار في زراعة حبوب مهما كانت أنواعها أو خضار وإذا به يزرع أفيون (مخدرات) وهنا يبطل العقد لا للصورية لكن لعدم مشروعية السبب الحقيقي لأنه مخالف للنظام العام والأداب العامة.

ثانيًا: الأركان الموضوعية الخاصة

وهنا نعرض الأركان الموضوعية الخاصة بعقد الإيجار التجاري وهي العين والأجرة والمدة.

1 - العقار المؤجر في الإيجار التجاري

¹ - المادة 97 من القانون المدني ، السابق الذكر.

² - المادة 2/98 من القانون المدني ، السابق الذكر.

هو ذلك العقار التجاري المؤجر للاستعمال (التجاري) أو الصناعي أو الحرفي كما وتعرفنا من قبل في نطاق تطبيق أحكام الإيجار التجاري حددها المشرع على سبيل الحصر 169 و170 في ق ت ج وسواءً كان هذا المحل رئيسي أو ملحق وثانوي.

فالمحل الرئيسي الذي يزاول فيه المستأجر تجارته بصفة دائمة على وجه الاحتراف ، وقد استقر القضاء على عدم تجزئة حق الإيجار لتكييفه على أنه وحدة النظام القانوني للإيجارات التجارية فهو وحدة تجارية حتى و لو تعددت الأماكن المعدة لمباشرة النشاط التجاري .

والمحل الملحق: فهو مكمل للمحل الرئيسي وضروري استغلاله للمحل الرئيسي ويؤدي فقدانه إلى إحداث ضرر بالقاعدة التجارية الأصلية أي المحل الأصلي ونلاحظ أنّ القضاء الفرنسي فرق في تصنيف الأماكن المعدة لمزاولة النشاط التجاري بين فئات ثلاثة:

أ- الملحقات كمالية

حسب نص المادة 182 ق ت ج يجوز للمؤجر رفض تجديد الإيجار على الجزء الخاص بالمحلات السكنية الملحقة بالمحلات التجارية ليسكن فيها أو أحد أصوله وفروعه أو أفراد عائلته لكن يشترط أن يكون هذا المستفيد من هذا الاسترجاع حائزاً لسكن لحاجاته العادية ويكونوا أفراد أسرته الذين يعيشون ويقضون معه في نفس السكن.¹

ب- ملحقات النفع العام

وهي تحقق فائدة وتقع في الاستغلال التجاري واستثماره دون أن يكون هذا الاستغلال يؤثر على المحل ومثال على ذلك موقف السيارات أمام المحل لأنه في بعض الأحيان تكون ضرورية وتخضع لسلطة القاضي التقديرية (قاضي الموضوع) ويقع عبء الإثبات على المستأجر الذي يرى أنه إذا فقد هذا الملحق قد يؤدي ذلك إلى حدوث ضرر بمصالحه.

ج- ملحقات ضرورية

هي الأماكن ضرورية للمحل الرئيسي ويؤدي رفض تجديدها إلى تهديد نشاط المحل الرئيسي ويعرض للخطر وينعكس سلباً على النشاط التجاري.

¹ - شرواته علي، مرجع سابق ، ص35.

2- بدل الإيجار في الإيجار التجاري

فموجب اتفاق الأطراف فإنّ الأجرة يحددها ما اتفقوا عليه في العقد سواءً في قيمة بدل الإيجار أو الطريقة التي يدفع بها، ولأنّ الإيجار هو دين والدين مطلوباً وليس محمولاً فعلى المؤجر أن يطالب بهذا الدين، لكن عندما ترجع إلى العرف التجاري فإنّ المستأجر هو من يحمل هذا الدين ومطالب بتسديده، ويقع عليه عبء إثبات ذلك، لأنه في حال عدم دفع بدلات الإيجار إلى المؤجر سيترتب على العقد فسخه خصوصاً إذا كان هناك اتفاق مسبق بين الأطراف .

المادة 119 من ق ت (كل اشتراط مدرج في الإيجار ينص على الفسخ بقوة القانون في حالة عدم دفع بدل الإيجار في الاستحقاقات المتفق عليها).¹

وفي الأغلب يدفع بدل الإيجار في العقود التجارية بداية كلّ شهر أو في نهايته، أو ستة 06 أشهر أو سنة وذلك حسب الاتفاق، وإذا لم تحدد الأجرة بين طرفي العقد فإن بدل الإيجار حدده القانون وفقاً للمادة 190 من القانون التجاري وما تليها من الأحكام بحيث بين الأسس التي تقدر بها الأجرة وعدم وفائها وكذلك إعادة النظر في التقديم.²

المادة 190 ق ت (يجب أن يطابق مبلغ بدل الإيجار الذي يراد تجديده أو إعادة النظر فيه القيمة الإيجارية العادية).

ويمكن تحديد هذه القيمة على الخصوص على أساس ما يلي... إلخ (190) من خلال هاته المادة فإنه نرى الأجرة تحدد حسب الاتفاق لكن إذا حصل عدم الاتفاق على تقدير مقدار بدل الإيجار المتفق عليه أو في نزاع عند أجل استحقاق الثمن وتسديد بدل الإيجار وتعذر على الطرفين إثبات مقداره، فإنّ تقدير بدل الإيجار يكون أمام المحكمة وترفع دعوة قضائية أمام القسم التجاري من أحد الطرفين وهكذا يكون أمام القضاء بقوة القانون حسب ما نصّ عليه المادة 190 ق ت ج وكذلك العمل بما حكم به القضاء.

3- المدة في عقد الإيجار التجاري

1 - المادة 169 من القانون التجاري ,السالف الذكر .

2 - المادة 190 من القانون المدني , السالف الذكر .

بما أنّ العقد شريعة المتعاقدين إذن المدة الإيجارية بكلّ حرية من طرف المتعاقدين وطبقاً لأهلية لكل من المؤجر المستأجر والخالية من العيوب فإذا كان الطرفان اتفقا على المدة المعينة فيكون عقد الإيجار التجاري محدد المدة كما عرفناه من خلال خاصية أنّ العقد محدد المدة، وإذا ثار نزاع بينهما فعلى من ادعى إثبات ذلك، وإذا لم يتفق الأطراف على مدة الإيجار فهنا تكون أمام عقد غير محدد المدة، لكن نظراً لأهمية تحديد مدة الإيجار فهو يمكن المستأجر من تجديده والتمسك به وذلك طبقاً لنص المادة 172 من القانون التجاري (سنتين على الأقل) بموجب عقد مكتوب ورسمي كان أو عرفياً وأرجع سنوات متابعة وفقاً للإيجار واحد أو أكثر شفاهه أو كتابة كان.¹

ونلاحظ أنّ المشرع الجزائري بعد صدور القانون 05-02 نص المادة 187 مكرر من القانون التجاري (تحرر عقود الإيجار المبرمة ابتداءً من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية في الشكل الرسمي، وذلك تحت طائلة البطلان ويبرم لمدة يحددها الأطراف بكلّ حرية). عدم توافر الحماية القانونية.

ومنه سنلاحظ الفرق بين المادتين 172 قانون تجاري و187 مكرر قانون تجاري أنه في المادة الأخيرة حددها بكلّ حرية وتركها للأطراف.²

على عكس المادة الأولى 172 ق ت قبل التعديل المدة تتمتع بالحماية القانونية بحيث اشترط المدة الزمنية (2 سنين) التي أن تكون في المحل التجاري في العقار حتى يكسب مالكة الحق في التجديد.

ومنه نميز بين حالتين ما إذا كان العقد شفهيًا أو كتابيًا.

الحالة الأولى: المدة قبل التعديل 05-02 في (حالة العقد شفهي)

¹ - المادة 172 من القانون التجاري , من الأمر 59/75, السابق الذكر.

² - المادة 187 مكرر من القانون 05-02, السابق الذكر.

كان يحدد عقد الإيجار شفاهه بين الطرفين، وفي حالة النزاع على المدة فإن ذلك يخضع لأحكام المادة 30 من القانون التجاري المتعلقة بالإثبات، ولدى الحق المؤجر في إنهاء العقد المبرم شفاهه في أي مرحلة كان عليه العقد.

إلا أن مدة استغلال المحل التجاري من طرف المستأجر لها أهمية في طلب التجديد، إذا من مستأجري المحل التجاري لمدة 4 سنوات متتابعة بموجب عقد واحد أو أكثر حسب نص المادة 172 قانون تجاري وبالتالي يكون المستأجر الحق في العقار باعتباره مكون للمحل التجاري وفي حالة رفض التجديد يلزم المؤجر بالتسديد المحلي التعويض أي التعويض الاستحقاق وإثبات المدة في العقد الشفهي يخضع لأحكام المادة 30 قانون تجاري.¹

الحالة الثانية: المدة بعد التعديل 05-02 (في حالة العقد كتابي)

من خلال نص المادة 187 مكرر المشرع الجزائري مبدأ حرية تحديد المدة وذلك تحت طائلة البطلان وإلغاء التعويض الاستحقاق الذي هو قيمة المحل التجاري وهنا السؤال المطروح ما مصير باقي المواد المتعلقة بالمحل التجاري إذا كان تطبق عليه أحكام الإيجار؟. ونرى أن المشرع الفرنسي ضبط المدة في الإيجارات على أنها من النظام العام ولا يجوز الاتفاق عليها وهي 9 سنوات.

وفي حين طغت فكرة 23 شهراً للعزوف عما حددته المادة 172 ق تجاري بسنتين لتلغي التعويض الاستحقاق وهذا ما أدى إلى اضطراب داخل المؤسسات التجارية التي وجدت نفسها تحت إيجارات أخرى، لذلك هنا على المشرع الجزائري أن يتدارك خطورة عدم تجديد المدة وتركها للأطراف بكل حرية، المادة 187 مكرر قانون تجاري 05-02 وذلك عند إلغائه للتعويض الاستحقاق.²

1 - المادة 30 من الأمر 59/75، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

2 - المادة 187 مكرر القانون 05-02، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

ومنه لا يعقل أن المشرع الجزائري تكلم عن المدة في المادة 172 القانون القديم من القانون التجاري في (الأمر 59-75) يحددها سنتين (02)، إذا كان عقد الإيجار مكتوبًا أو أربع (04) سنوات إذا كان العقد شفوي، وبعدها بنص المادة 175 قانون تجاري.

(يجب في حال تجديد الإيجار فيما عدا حصول اتفاق بين الطرفين أن تكون مدة الإيجار الجديد مساوية لمدة الإيجار الذي حل أجله دون أن تزيد عن تسع 9 سنوات وتتكم المادة 193 قانون تجاري.

(لا يجوز طلب إعادة النظر إلا بعد مرور ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ الشروع في الاستغلال من طرف المستأجر ومن تاريخ بدء الإيجار الجديد).¹

وأيضًا في بيع المحل التجاري يشترط رقم الأعمال التي حققها في كل سنة من سنوات الاستغلال الثلاث (03) الأخيرة، أي في عقد الإيجار الذي يخول للمستأجر اكتساب المحل التجاري هي ثلاث سنوات على الأقل.²

المادة 79 من القانون التجاري الفقرة الرابعة (رقم الأعمال التي حققها في كل سنة من سنوات الاستغلال الثلاث الأخير أو من تاريخ شرائه إذا لم يتم بالاستغلال منذ أكثر من ثلاث سنوات).

الفرع الثاني: أطراف عقد الإيجار التجاري

نعرض في هذا الفرع كل من المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار التجاري بصفتها طرفا العقد.

أولاً: المؤجر في عقد الإيجار التجاري

وهو الشخص الذي يقوم بتأجير العقارات والمحلات التجارية والأماكن التي سيتم استغلالها في نشاطات تجارية أو نشاطات حرفية أو صناعية، بغض النظر ما إذا كان هو مؤجر مالك لهاته

1 - المادة 193 من القانون التجاري ، السابق الذكر.

2 - شرواته علي، مرجع سابق، ص40.

العمارات والمجالات التجارية أو كان هذا مستأجرًا لهاته الأخيرة أي هنا ستكون أمان إيجار من الباطن والذي هو نوع من أنواع الإيجار التجاري فيصبح بذلك مؤجرًا في العلاقة الثابتة. ويشترط في هذا المؤجر أن يكون ذو أهلية كما وسبق وأشرنا في ركن التراضي في عقد الإيجار التجاري المادة 40 ق م ج كمبدأ وأشرنا أيضًا إلى الاستثناء المادة 44 ق م ج (18 سنة) يخضع للولاية والوصاية أو القوامة في حدود ما يقره القانون. وقد يكون هذا المؤجر تاجرًا أو حرفياً أو صناعياً حسب أحكام هذا القانون (التجاري) من حيث النطاق الشخصي حسب المادة 169 و170 قانون تجاري.

ثانياً: المستأجر في عقد الإيجار التجاري

هو ذلك الطرف الثاني في عقد الإيجار التجاري والذي يقوم بالاستغلال التجاري لحسابه الخاص في العقار أو المحل الذي قام بتأخيره من المؤجر الطرف الأول في العقد مما يخول له حق الانتفاع طول مدة العين المؤجرة بعناصر المحل التجاري، أو يخوله حق الانتفاع بالعقار في مقابل دفع مبلغ يتحصل عليه خلال العملية التجارية ويطلق عليه بدل الإيجار. ويجدر بنا الإشارة أنّ المستأجر يقوم بالاستغلال التجاري سواءً بنفسه أو بواسطة أحد موظفيه أو تابعيه.

كقاعدة المؤجر هو الذي له حق التأجير لكن بإمكان المستأجر أيضاً أن يؤجر العقار لمستأجر ثاني كون هنا أمام تأخير من الباطن.

والمادة 172 قانون تجاري حددت الأشخاص الذين لهم حق التجديد على سبيل الحصر وهم المستأجر الأصلي والمخول إليه حق الإيجار (كمشري المحل التجاري).¹ والمستأجر الذي أجر محله التجاري وكل ذي حق (الوارث أو الموصي له أو الموهوب له) هذه الشروط المنصوص عليها في أحكام التسيير الحر.

¹ - شرواته علي، مرجع سابق، ص39.

لكن المشرع الجزائري استعيد بعض العقود على المستأجر على الرغم من أنه يمارس نشاطاً تجارياً أو حرفياً أو صناعياً يمكنه من التعامل واكتساب شهرة ولكن بسبب شخصه، سيعيد العقد الذي يبرمه من دائرة الإيجارات التجارية.

أ- المستأجر الذي بسبب مهنته لا يستطيع اكتساب صفة التاجر

فعقد الإيجار الذي يستأجر بموجبه الأطباء والبياطرة عيادتهم والمحامي والموثق والمحضر القضائي لا تطبق عليهم أحكام الإيجارات التجارية لا يمكنهم تحديد الإيجار ولا حتى التمسك بالتجديد ولا الحصول على التعويض الاستحقاق في حال رفض المؤجر تجديد الإيجار. لأنّ لهم قوانين خاصة تنظم مهنتهم، وهم مقيدون في منظمات ونقابات تشرف عليهم وتنظم نشاطاتهم.

كما أنّ الأعمال التي يمارسونها أعمال مدنية ومنه كأحكام هذا القانون لا تسري عليهم أصلاً ومنه لا يدخل دائرة تصنيف هاته الأحكام التي جاء بها القانون التجاري من يمارس عملاً مدنياً.

ب- المستأجر الذي لا يستطيع أن يستعمل محلاً تجارياً

يقوم بعض التجار باستئجاره محلات وعقارات يتم استغلالها في النشاط التجاري ويمارسون أعمال تجارية ويتم قيدهم في السجل التجاري، لكن هاته العقود أين أبرمت لا يعقد إيجارات تجارية بطبقة عملهم أن يمارسون تجارتهم داخل مساحات كبرى تستغل على العنصرين (الزبائن والشهرة)، في حين أنّ العملاء الذين يترددون على هاته الأماكن هم زبائن المساحات الكبرى أو مراكز تجارية وليسوا زبائن للتاجر نفسه الذي يمارس نشاطه التجاري في هذه المساحة، كما أنّ الشهرة هنا تقدم التاجر المستأجر وليس العكس، وعليه فالمستأجر لا يمكنه بأي حال من الأحوال أن يملك محلاً يشتغل على زبائن وشهرة تجارية.¹

المطلب الثاني: الأركان الشكلية لعقد الإيجار التجاري

¹ - شرواته علي، مرجع سابق، ص 27.

ونتناول في هذا المطلب الشكلية في عقد الإيجار التجاري وسنتطرق إلى الشكلية قبل تعديل القانون 02-05 في الفرع الأول، والشكلية بعد تعديله في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الشكلية المطلوبة في عقد الإيجار التجاري

ونستعرض في هذا الفرع عن الشكلية قبل تعديل القانون 02-05 أي في ظل الامر 59/75 والشكلية بعد تعديل القانون 02-05 .

أولاً: الشكلية قبل تعديل قانون 02-05

وتعتبر الشكلية في هاته المرحلة طريقة من طرق إثبات العقد الإيجار التجاري ويجسدها قانون 59-75، فالأصل العام أنّ الإثبات في المواد التجارية يتسم بالحرية لأنّ المشرع الجزائري حرر الإثبات في العقود التجارية كما نصت عليه المادة 30 قانون تجاري.

(يثبت كل عقد تجاري : سندات رسمية - سندات حرفية- بفاتورة مقبولة - بالرسائل - بتعاقد الطرفين بالإثبات بالبنية أو بأية وسيلة أخرى إذا رأت المحكمة وجوب قبولها).¹ وأيضا المادة 33 في فقرتها الأولى (في غير المواد التجارية إذا كانت التصرف القانوني تزيد قيمته عن 100.000 دينار جزائري).

أو كان غير محدد القيمة فلا يجوز الإثبات بالشهود في وجوده أو انقضائه، مالم يوجد نص بغير ذلك)، قانون مدني التي استشهدت المسائل التجارية من مجال تصنيفها قانون رقم 02 - 05 مؤرخ في 20 يونيو سنة 2005.

ومعنى ذلك أنّ المشرع الجزائري ترك إثبات العقود التجارية للحرية، بحيث يمكن إثبات أي تصرف قانوني تجاري أيّا كانت قيمته بالكتابة أو البيئة أو القرائن أو بأية وسيلة أخرى وحتى وسائل إلكترونية وكافة وسائل الإثبات في حدود القانون.

¹ - المادة 33 من القانون التجاري، السالف الذكر.

لكن بالرجوع إلى ما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 قانون رقم 88 - 14 مؤرخ في 3 مايو سنة 1988 (زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها على شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تضمنت نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية، أو محلات تجارية .

كانت أو صناعية أو كلّ عنصر من عناصرها... أو عقود إيجار زراعية أو تجارية.....

في شكل رسمي).¹

ونلاحظ هنا أنّ المشرع الجزائري بدأ يتراجع عن اتجاهه والذي كان سائداً في تحرير العقود التجارية في ميدان الإثبات وهو مبدأ حرية الإثبات، لخضوع المواد التجارية للرسمية تحت طائلة البطلان الذي اعتنقه المشرع في إبرام العقود التجارية، إلا أنّ الاجتهادات المحكمة العليا استقرت على أنه يثبت العقد الإيجار التجاري بعقد مكتوب أو بوصلات بدلات الإيجار وهذا يعتبر خروج عن مبدأ حرية الإثبات.

القرار رقم 36344 المؤرخ في 13/07/1985، قضت المحكمة العليا فيه على أنه (المقرر قانوناً أنّ عقد الإيجار لا يثبت إلا بموجب عقد مكتوب أو وصلات تثبت دفع بدل الإيجار بدون تحفظ ومن ثم فإنّ الاكتفاء بمجرد القول على إثبات عقد الإيجار .

لا يكفي ولما كان في قضية الحال أنّ الطاعن لم يستطيع إثبات صفته كمستأجر، ولذلك فإنّ مطعون ضده غير ملزم بتبليغه يثبتها بالإخلاء... إلخ

- كما قضت المحكمة العليا في القرار الصادر رقم 36694 الصادر بتاريخ 05/10/1985 (من المقرر قانوناً أنّ شهادة الشهود لا تكفي لإثبات تسليم مبالغ الإيجار في نهاية كلّ شهر بانتظام... صحيح القانون).²

¹ - المادة 324 مكرر 1 من القانون رقم 88 - 14 ، مؤرخ في 3 مايو سنة 1988، يعدل ويتم الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 ، والمتضمن القانون التجاري ج ر ، الأربعاء رمضان عام 1408 هـ ، 750 ، ص 2.

² - شرواته علي ، مرجع سابق ، ص 44 .

- إذن من خلال القرارين السابقين يبيّن لنا أنّ إثبات عقد الإيجار التجاري في حالة نزاع بين الأطراف لا يكون إلا بالكتابة الرسمية أو العرقية أو الوصلات يثبت دفع بدلات الإيجار في ظلّ قانون رقم 59/75 مما أدّى إلى اتفاق كامل المحاكم بالمنازعات بجميع درجاته بالقضايا. المعروضة عليه يوميًا أو أثرت سلبياً على الحياة التجارية مما أدّى إلى وقوع مشاكل هزت ثقة الأطراف المتعاقدة.

ثانياً: الشكلية بعد تعديل قانون 02-05

بعد تعديل قانون 02/05 المؤرخ في 06/02/2005 أصبحت الشكلية ركناً من أركان عقد الإيجار التجاري، على الرغم من قلة التعديلات التي جاء بها هذا القانون ولا تتجاوز 5 مواد من حيث القيمة لكن لتكوينها ركن الشكلية وبصفة رسمية وإلا كان العقد باطلاً المادة 187 مكرر (تحرر عقود الإيجار المبرمة ابتداءً من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية في الشكل الرسمي وذلك تحت طائلة البطلان، وتبرم لمدة يحددها الأطراف بكلّ حرية).¹

وأيضاً نص المادة 187 مكرر 1 (يبقي تحديد عقود الإيجار المبرمة قبل النشر المذكور في المادة 187 مكرر أعلاه، خاضعاً للتشريع الساري المفعول بتاريخ إبرام عقد الإيجار).² ومنه فأي عقد يبرم بين الأطراف في شكل غير رسمي بعد نشر هذا القانون 02-05 يستوجب إبطاله، ويرجع الأطراف للحالة التي كان عليها قبل التعاقد وهنا المشرع الجزائري قضى نهائياً على العقود التي تبرم عرفياً بعد صدور هذا القانون.

ونلاحظ أيضاً أنّ المشرع الجزائري حسم الخلاف الذي كان قائماً بين رجال القانون والقضاء حول مدى خضوع العقود التجارية إلى الشكلية وهذا أمام تعارض النصوص القانونية التي كانت في ذلك الوقت سائدة وأيضاً قرارات المحكمة العليا التي أكّدت على ضرورة خضوع الإيجارات التجارية إلى الشكلية وبصفة رسمية.

1 - المادة 187 مكرر من القانون التجاري، السالف الذكر.

2 - المادة 187 مكرر 1 من القانون التجاري، السابق الذكر.

والسؤال المطروح: كيف يثبت عقد الإيجار التجاري؟

كانت في السابق وقبل قانون 05-02 من المسائل الصعبة والشائكة والخاضعة التي تطرح أمام القضاء خصوصًا إذا كانت العلاقة الإيجارية قائمة على عقد بين الأطراف شفاهية.

المشرع اشترط لقيام العقد وصحته خضوعه إلى الرسمية تحت طائلة البطلان .

ويثبت عقد الإيجار التجاري حسب نص المادة 324 قانون مدني العقد الرسمي يعقد و يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تمّ لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن طبقًا للأشخاص القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه.

وعليه فإنّ العقود التجارية إذا توافرت في الورقة الرسمية الشروط القانونية في الإثبات لا يطلب بها أن يثبت صحتها، عند حدوث نزاع بين الأطراف، لكن من يتركها ويبقى علاقة الإيجار عليه أن يقيم الدليل على بطلانها إلا بالتزوير بطعن فيها لأنه لا يوجد طريقًا آخر إلا الطعن بالتزوير.¹

ومن لا يمكن إثبات العقود الإيجار التجاري إلا بالكتابة الرسمية في ظل القانون 02/05 ولا يمكن اللجوء إلى وسائل أخرى إلا في حالة واحدة وهي حالة فقدان السند الرسمي حسب نص المادة 336 من القانون المدني (يجوز الإثبات بالشهود أيضًا فيما يجب إثباته بالكتابة.

- إذا وجد مانع مادي أو أدبي يحول دون الحصول على دليل كتابي.

- إذا فقد الدائن سنده الكتابي لسبب أجنبي خارج عن إرادته).²

قانون رقم 05-10 مؤرخ في 20 يونيو 2005:

ومعناه حتى ولو كان عقدًا شكليًا يُعتبر الإثبات بالبينة أو بالقرائن وعلى الطرف الذي يريد الاستفادة من هاته المادة، أن يثبت أنه فعلاً أبرم العقد في محرر رسمي.

وأنّ هذا العقد استوف كامل شروطه سواءً كانت الموضوعية والشكلية، وأيضًا أن يثبت فقدان السند، ويثبت السبب الأجنبي بتقديم دليل على ضياع السند في حال حريق أو غرق أو سرقة أو حرب.

1 - المادة 324 من القانون المدني، السابق الذكر.

2 - المادة 336 من القانون المدني، السابق الذكر.

ومنه نرى أنّ المشرع الجزائري من خلال نص المادة 467 مكرر قانون المدني الجزائري في (ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً) من القانون 07-05 مؤرخ في 13 مايو 2007 المعدل للقانون المدني الذي انتهج نهج المشرع الفرنسي وحتى المغربي والمصري أن يجعل إثبات عقد الإيجار التجاري لقواعد الإثبات في المواد التجارية لتسهيل المعاملات وتكون هناك نوعاً من المرونة وتتماشى مع متطلبات الحياة التجارية لكن يمكن لمحضر العقد أم يكون محامياً مختصاً في مواد الإيجار التجاري يساعد الأطراف وأيضاً المشرع الجزائري من خلال نص المادة 467 ق م ينعقد الإيجار التجاري كتابة ولو يحدد أن يفرغ في عقد رسمي أو عرفي ومنه يمكن أن ينعقد الإيجار التجاري عرفياً واستعبد الإيجار الشفهي.¹

الفرع الثاني: القيد في السجل التجاري والإشهار القانوني

نتحدث فيه عن القيد في السجل التجاري والإشهار القانوني لعقد الإيجار التجاري.

أولاً. القيد في السجل التجاري

- قانون رقم 13-06 مؤرخ في 14 رمضان عام 1434 الموافق 23 يونيو سنة 2013 يعدل ويتم القانون رقم 04-08 المؤرخ في 27 جمادى الثاني عام 1425 الموافق سنة 2004 والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية.²

- قانون 04-08 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية المؤرخ في 14 أوت 2004 جريدة رسمية عدد 52، الصادرة بتاريخ 18 أوت 2004.³

1 - المادة 467 مكرر من القانون المدني، السالف الذكر.

2- القانون رقم 13-06 مؤرخ في 14 رمضان عام 1434، الموافق 23 يونيو سنة 2013 يعدل ويتم القانون رقم 04-08 المؤرخ في 27 جمادى الثاني عام 1425، الموافق سنة 2004، والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية.

3 - القانون 04-08 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، المؤرخ في 14 أوت 2004 جريدة رسمية، عدد 52، الصادرة بتاريخ 18 أوت 2004.

- المرسوم التنفيذي 15-111 المؤرخ في 03 ماي 2015 المتضمن كتابات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري ج ر عدد 24 الصادر بتاريخ 13 ماي 2015.
ويعدّ التعرف على القوانين التي تنظم التسجيل وشروط ممارسة الأنشطة التجارية سننتظر إلى معرفة القيد في السجل التجاري وجزاء الإخلال به والآثار المترتبة عنه.

1- كيفية القيد في السجل التجاري

يعدّ كتابة عقد الإيجار رسمياً وتحريره أمام موثق يسعى المستأجر بعد حصوله على نسخة من العقد إلى إتمام الملف المطلوب (حسب كلّ حال) وإيداعه لدى المركز الوطني للسجل التجاري. المختص بهدف اكتساب الصفة التجارية وكذا لا يعرض نفسه وتجارته للعقوبات المنصوص عليها قانوناً في نص المادة 324 قانون مدني.

(العقد الرسمي عقد يثبت موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، وما ثم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه إلى قانون رقم 88-14 مؤرخ في مايو سنة 1988).¹

و طبقاً لما تضمنته المادة 05 من القانون 04-08 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية التي تنص على (يقصد في مفهوم هذا القانون بالتسجيل في السجل التجاري كل قيد أو تعديل أو شطب).

تحدد كفاءات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري عن طريق التنظيم.

وتنص المادة 4 من القانون 04-08 أنه (يلزم كلّ شخص طبيعي أو اعتباري يرغب في ممارسة التجارة بالقيد في السجل التجاري، لا يمكن الطعن في حالة النزاع أو الخصومة إلا أمام الجهات القضائية المختصة).²

فعلى المستأجر في عقد الإيجار التجاري لكي يمتلك صفة التاجر لا بد له من القيد في المركز الوطني للسجل التجاري طبقاً للإجراءات المعمول بها.

¹ - المادة 324 من القانون المدني، السالف الذكر.

² - المادة 4 من القانون 04-08 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، السابق الذكر.

وتنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 15-111 المؤرخ في 03 ماي 2011 المتضمن
كيفية القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري أنه (يخضع للقيد في السجل التجاري كل
شخص طبيعي أو معنوي ملزم به طبقاً للتشريع المعمول به).¹

والمادة 19 من القانون التجاري أنه يلزم بالتسجيل في السجل التجاري
أ- كل شخص طبيعي له صفة التاجر في نظر القانون الجزائري ويمارس أعماله التجارية
داخل القطر الجزائري.

ب - كل شخص معنوي تاجر بالشكل أو يكون موضوعه تجارياً ومقره الجزائر، أو كان له
مكيت أو فرع أو مؤسسة كانت).²

والمادة 20 من القانون نفسه (تجاري) أكدت ذلك بتطبيق هذا الإلزام خاصة على:

- كل شخص طبيعياً كان أو معنوياً.
- كل محاولة تجارية يكون مقرها في الخارج وتفتح في الجزائر وكالة أو فرعاً أو أي مؤسسة
أخرى.

- كل ممثلة تجارية أجنبية تمارس نشاطاً تجارياً على التراب الوطني.
ومن خلال ما رأيناه من المواد السابقة يتضح أنه على كل مستأجر لعقار يهدف مزاوله نشاط
تجاري واكتساب صفة التاجر هو إلزامية القيد في السجل التجاري تحت طائلة وعقوبات حددها
القانون.

المادة 8 من القانون 04-08 تمّ تعديلها بالمادة 02 من القانون 13-06 حيث نصت على
تقليص حالات المحكوم عليهم سبب العقوبات الجزائية وفتح المجال أوسع لممارسة الأنشطة
التجارية، ومنه الاستفادة من صفة التاجر بعد التعديل ومن جهة يمنع بعض الأشخاص من
ممارسة التجارة وهي حالات في المادة 09 من القانون 04-08 (لا يجوز لأي كان ممارسة
نشاط تجاري إذا كان خاضعاً لنظام خاص ينص على حالة تنافر... إلخ).

¹ - المادة 4 من المرسوم التنفيذي 15-111 مؤرخ في 14 رجب عام 1436 ، الموافق 03 ماي 2015، يحدد كيفية

القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري، ج ر ، العدد 24 ، ص 2.

² - المادة 19 من القانون التجاري، السابق الذكر.

وأيضًا في إطار إيجار المحل التجاري بالأخص عند دراستنا للتمييز بين عقد التجاري وعقد التسيير المحل التجاري أنه أُستحدث المحل التجاري الإلكتروني فمعناه أنه التطور التكنولوجي يتطلب التسجيل إلكترونيًا لتسهيل العمل وتماشياً مع التطور لذلك استحدثت وزارة التجارة للسجل التجاري الإلكتروني.¹

المادة 03 من القانون 06-13 عن إمكانية القيد في السجل التجاري إلكترونيًا: بحيث في ظل الإطار للعلاقة بين مكاتب التوثيق ومصالح السجل التجاري بتاريخ 2013/07/08 إبرام اتفاقية بين الفرقة الوطنية للتوثيق والمركز الوطني بهدف ربط كاتب التوثيق والسجل التجاري بالطرق الإلكترونية عبر نافذة تسمى سجل كوم SIDJIL COM.²

2- الآثار المترتبة عن تخلف القيد في السجل التجاري

بما أنّ المستأجر لكي يستفيد من صفة التاجر والتمتع والامتيازات التي تضمها هذه الصفة لابدّ من القيد في السجل التجاري فإذا لم يلتزم هذا المستأجر بالشروط والقوانين المعمول بها وتخلف هذا الإجراء فهذا الأخير يتعرض لعقوبات المدنية المنصوص عليها في القانون المدني المادة 124 ق م ج قانون رقم 10/05 مؤرخ في 20 يونيو سنة 2005، لكل. فعل أيًا كان يرتكبه الشخص بخطئه بسبب ضررًا معين يلزم من كان سبب في حدوثه بالتعويض.³

وتنص المادة 28 قانون تجاري (كلّ شخص طبيعي أو معنوي، غير مسجل في السجل التجاري يمارس بصفة عادية نشاطًا تجاريًا، يكون قد ارتكب مخالفة ويعاقب... إلخ).⁴

1 - المادة 8 من القانون 08-04، تمّ تعديلها بالمادة 02 من القانون 06-13 مؤرخ في 14 رمضان عام 1434 الموافق 23 يوليو سنة 2013، يعدل ويتم القانون رقم 08-04 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، ج ر، العدد 39، ص 2.

2 - المادة 03 من القانون 06-13، السالف الذكر.

3 - المادة 124 من القانون رقم 10/05 مؤرخ في 20 يونيو سنة 2005، يعدل ويتم الامر رقم 58/75 الموافق 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري.

4 - المادة 28 من القانون التجاري، السابق الذكر.

والمادة 31 من القانون 04-08 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية (يقوم الأعوان المؤهلون في المادة 30 أعلاه تعليق المحل...إلخ).

وزيادة على ذلك الجزاءات الأخرى ومنع الإدلاء بتجريمات غير صحيحة الحصول على السجل التجاري نص المادة 33 من القانون 04-08 وهي الغرامة من 50.000 دج إلى 5000.000 دج.

وأيضًا تزوير مستخرج السجل التجاري نص المادة 34 من قانون 04-08 عفوية الحبس 6 أشهر إلى سنة (01) وغرامة 100.000 دج إلى 1000.000 دج.

وزيادة على ذلك يأمر القاضي تعليق المحل المعني ومنع القائم بالتزوير من ممارسة النشاط التجاري مدة أقصاها 5 سنوات.

ثانيًا: الإشهار القانوني

وتتجلى أهمية الإشهار القانوني أو النشر فإنه يهدف إلى الإشهار القانوني الإلزامي بالنسبة للأشخاص الطبيعيين التجار إعلام الغير بحالة وأهلية التاجر وعنوان المؤسسة الرئيسية الاستغلال الكلي للتجارة وملكية القاعدة التجارية.

حسب ما نصت عليه المادة 2/15 من القانون 04-08 وتعدد كفاءات إجراء الإشهار القانوني ومصاريف إدراجه عن طريق التنظيم.¹

إذن فالإشهار القانوني هو عملية تهدف إلى نشر مضمون العقد في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية (O. A. L.B) أو الصحف أو أية وسيلة أخرى أقرها المشرع الجزائري في نص المادة 1/15 من القانون 04-08 لكل شخص طبيعي تاجر أن يقوم بإجراءات الإشهار القانوني...إلخ.²

ومنه تكمن أهمية الإشهار القانوني اكتساب الصفة التاجر بالنسبة للمستأجر لكي يكون الغير عالمًا بحالة وأهمية هذا التاجر ومواطنه ومؤسسته الرئيسية وكل ما يتعلق بالمحل التجاري المستغل.

¹ - المادة 2/15 من القانون 04-08، السالف الذكر.

² - المادة 1/15 من القانون 04-08، السابق الذكر.

والمادة 16 من 04-08 لكل شخص يهيمه الأمر على تعفت الحصول منها المركز الوطني للسجل التجاري على كل معلوماته تتعلق بشخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري.¹

ويتم تسجيل الإيجار بمصلحة التسجيل والطابع يسعى من الموثق وبعد التفتيش والتحليل من قبل مفتش التسجيل والتأكد من المعلومات اللازمة المفيدة في مضمون العقد والتي تحتوي على هوية الأطراف، مثلاً: المادة 138 من قانون التسجيل وتعيين محل الإيجار - أصل الملكية - ذكر الثمن - مدة الإيجار - التي من خلالها يتم استفاد حقوق التسجيل.²

1 - المادة 16 من القانون 04-08, السابق الذكر.

2 - المادة 138 من الأمر رقم 76-105, مؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق ل 9 ديسمبر سنة 1976, يتضمن قانون التسجيل.

المبحث الثاني: تنفيذ عقد الإيجار التجاري و الآثار المترتبة عنه

إن الإيجار التجاري لكي يكون مكتملا وقائم يستلزم أن ينعقد بكافة المقتضيات التي نخضع لنظرية العامة للعقود والشروط الواجب توافرها للانعقاد من حيث الأركان ليكتمل وينتج أثاره في ذمة الطرفين المؤجر والمستأجر، ويرتب حقوق والتزامات تضمن لكل طرف الحماية القانونية لحقوقه وحسب ما اتفق عليه الأطراف من مدة وبدل إيجار وكل ما تضمنه العقد، إلى كيفية انتهائه بمجموعة من الطرق و انقضائه .

وعليه سنحاول من خلال هذا المبحث أن ندرس كل ذلك من خلال مطلبين، ففي المطلب الأول نخصه لدراسة فالتزامات أطراف العقد والمطلب الثاني إلى انتهاء عقد الإيجار التجاري.

وعليه نطرح الإشكال الآتي: هل عقد الإيجار التجاري ينعقد مثله مثل باقي العقود الأخرى المشابهة له ؟، وهل وفق المشرع في خلق التوازن العقدي بين الطرفين من خلال الالتزامات الملقاة على عاتق كل من المؤجر والمستأجر؟
سنحاول حل الإشكال في هذا المطلب.

المطلب الأول: التزامات أطراف عقد الإيجار التجاري

طبقا للقواعد العامة ولكي ينفذ عقد الإيجار التجاري وينتج الآثار القانونية التي تترتب عليه، فإن يستلزم في هذا التنفيذ تبيان التزامات الأطراف التي تلقى على عاتق كل طرف سؤاها

كان المؤجر أو المستأجر وهذا ما نحاول معرفته في الفرع الأول من هذا المطلب التزامات المؤجر والفرع الثاني التزامات المستأجر، وإذا ما نفذ كل طرف التزاماته. وأخل بها فببشأ نزاع وهذا النزاع يجب تسويته في الفرع الثالث نتحدث عنه، ونعرض صور النزاع في عقد الإيجار التجاري .¹

الفرع الأول: التزامات المؤجر الناجمة عن العقد

ونتحدث في هذا الفرع عن التزامات المؤجر العين المؤجرة و صيانتها والإلتزام بالتعرض والالتزام بضمان العيوب الخفية

أولاً: الإلتزام بتسليم العين المؤجرة وصيانتها

التزام المؤجر بتسليم العقار المؤجر وصيانتها عند استغلاله استغلال غير صحيح

1- الإلتزام بتسليم العقار المؤجر

الإلتزام الرئيسي الذي تقع على عاتق المؤجر هي تمكين المستأجر من العين المؤجرة أو المحل التجاري الانتفاع به وحيازتها طول مدة الإيجار دون معوقات حيث نصت المادة 478 من ق م ج (يسري على الإلتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الإلتزام بتسليم المبيع من أحكام خاصة ما تعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر) .² ويكون التسليم له حالات إما مادياً أو يكون حكماً وذلك في حالة التجديد أو إذا كان المستأجر شاغلاً للعين المؤجرة من قبل أما إذا كان التسليم مادياً إذا استلم المستأجر العين المؤجرة مباشرة.

أو إذا كان رمزياً بتسليم المفاتيح له.³

¹ - السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، (الإيجار والعقارية)، ج6، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ص 240.

² - دريس كمال فتحي، مرجع سابق، ص30.

³ - شرواته علي، مرجع سابق، ص 48 .

ويكون التسليم له حالات إما ماديًا أو يكون حكميًا وذلك في حالة التجديد أو إذا كان المستأجر شاغلًا للعين المؤجرة من قبل أما إذا كان التسليم ماديًا إذا استلم المستأجر العين المؤجرة مباشرة

أو إذا كان رمزيًا بتسليم المفاتيح له.¹

ويكون التسليم حسب ما اتفق عليه أطراف العقد، فمثال كأن يكون تسليم العين المؤجرة موافقة للمساحة والمقدار المتفق عليه وإلحاق المحل بملحقاته المدرجة معه وبالأخص الضرورية المتفق عليها كالأبواب والنوافذ وعداد الكهرباء والماء لذلك يجب تسليم المحل في حالة صالحة الاستعمال ويقع عليه تسليم العين المؤجرة صالحة وأن يصلح كل أضرار بسيطة أو جسيمة كتصليح الأبواب والنوافذ وبناء شلخ وطلاء الجدران أو أي شيء قابل لتصليح ، في نص المادة 476 من القانون 05-2007 مؤرخ في 13 مايو سنة 2007 المتضمن القانون المدني (يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعًا للاتفاق الطرفين .

تتم معاينة الأماكن وجاهايا بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار....) .
أما إذا اكتشف المستأجر عيب شاب العين المؤجرة فإية وحسب نص المادة 1/477 من القانون المدني السالف الذكر .²

تجعل المستأجر له الحق في فسخ العقد أو الإنقاص من الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض إذا لزم الأمر، حتى لو كان فعل المؤجر سواءً عمدًا أو غير عمدًا أو لسبب أجنبي في جميع الأحوال يحق للمستأجر فسخ العقد، لكن إذا طلب المستأجر فسخ العقد .
فعلى المحكمة أن تنظر في الدعوى بفسخ العقد أو إعطاء مصلحة للمؤجر بصيانة العين المؤجرة طبقًا للقواعد العامة.

2- الالتزام بصيانة العقار المؤجر

¹ - المادة 476 من القانون المدني 05-2007 ,السالف الذكر.

² - المادة 1/477 من القانون المدني , 05-2007 , السابق الذكر.

من بين الالتزامات الملقاة على عاتق المؤجر، فهو ملزمًا بصيانتها لتبقى لكي تسلم للمستأجر على الحالة التي اتفقا عليها في العقد، لذلك على المؤجر القيام بالترميمات الضرورية وقد جاء بيان في نص المادة 479 فقرة 01 من قانون رقم 05-2007 مؤرخ في 13 مايو سنة 2007 (يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم.¹ ويجب على المؤجرات يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار، دون تلك الترميمات الخاصة بالمستأجر) .

(الفقرة 02) و(الفقرة 03) (دفع الضرائب والتكاليف والكهرباء والمياه) إذن يتحمل المؤجر القيام بالصيانة الضرورية دون تلك التي الخاصة بالمستأجر وكذا الفقرة (3) من نص المادة تلك الأعمال اللازمة للأسطح من تخصيص وأعمال تنظيف الآبار وكما يتعين عليه صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات الصرف الصحي.²

والهدف من هذه الصيانة هو الانتفاع بالعين المؤجرة للحفاظ على المحل المؤجر محل العقد وحمايته من الهلاك والتدهور، وكذلك مواصلة عملية الانتفاع به وتأخيره دون عوائق لأنه عدم الاهتمام بهذا الجانب قد يؤدي إلى إنقاص قيمة المحل المؤجر سواءً في الأجرة أو إنقاص الانتفاع به وكما قد يؤدي في بعض الأحيان إلى استحالته في نص المادة 480 قانون مدني جزائري على أنه (في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزاماته بالصيانة وبعد إعداره بموجب محرر غير قضائي، يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار، دون الإخلال بحقه في التعويض).³

ويبقى الالتزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة قائمًا طيلة مدة العقد، ويعتبر هذا الالتزام امتدادًا بتسليم العين محل العقد.

¹ - المادة 479 من القانون المدني، السابق الذكر .

² - المادة 2/479، و3، من القانون المدني، السالف الذكر .

³ - عودة بوغاري ، انتهاء عقد الإيجار في القانون المدني ، (مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون) ، كلية الحقوق

جامعة يوسف بن خدة ، الجزائر، 2007 ص 101 .

ويجوز للمستأجر دون الحاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم بالترميمات المستعجلة أي البسيطة التي تلزم المؤجر وأن ينقص ما أنفقه من ثمن الإيجار إذا لم يلزم المؤجر بتنفيذها. في الوقت الذي تلقى فيه الإعدار في نص المادة (2/480) (إذا كانت الترميمات مستعجلة، جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها).¹

وهنا المستأجر يمكنه اقتطاع المصروفات من ثمن الإيجار وذلك المطالبة بإنقاض ثمن الإيجار وحتى فسخه للعقد، إذا كانت العين المؤجرة لا تحقق المنفعة المرجوة منها دون يد للمستأجر بذلك ولا دخل له في التلف طوال سريان العقد. كما أن المرسوم التنفيذي (69/94) قد أشار إلى الترميمات الضرورية الملقة على عاتق المؤجر في الفقرة الثانية من المادة السابعة صيانة المحلات وإبقائها صالحة للاستعمال والقيام بجميع الترميمات التي يتحملها المؤجر صراحة والمتفق عليه في العقد.²

ثانياً: الالتزام بضمان التعرض وضمان العيوب الخفية

التزام المؤجر بضمان عدم التعرض وضمان العيوب الخفية للمستأجر ويبين له حالة العقار حسب الاتفاق.

1-الالتزام بضمان التعرض

وهو التعرض الصادر من المؤجر نفسه والتعرض الصادر من الغير، لأنّ المؤجر في العقد المتفق عليه بين الأطراف أنه يضمن للمستأجر عدم التعرض له عند القيام بعملية الاتفاق بالعين المؤجرة وهو تابع للالتزام بأن يمكن المؤجر المستأجر بالانتفاع المخول له قانوناً بالعقار المؤجر انتفاعاً كاملاً دون عوائق وعقبات وقد نص المشرع الجزائري في المادة 483 من ق م ج إلى المادة 487 ق م .

¹ - المادة 2/480 من القانون المدني، السابق الذكر .

² - المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994 ، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار ، المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 ، والمتعلق بالنشاط العقاري ، منشور في الجريدة الرسمية ، العدد 17 ، السنة 31 الصادرة في 30 مارس 1994 .

وهنا المؤجر لا يجوز له أن يغير وينقص من الانتفاع بالعين المؤجرة وأن يمنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه أي مأموريه بل يفيد هذا إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر إلى نوعين وهما:

أ- ضمان التعرض الشخصي: وهو أي عمل مادي يقوم به المؤجر، يترتب عليه الإخلال بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة على الوجه المقصود.

ب- ضمان التعرض الحاصل من الغير: ويتمثل في أن يدعي الغير حقًا يتعلق بالمحل المؤجر ومتعارض مع حق المستأجر ويكون هذا التعرض محصورًا في الأعمال القانونية فقط عكس التعرض الشخصي يكون في التعرض المادي والتعرض القانوني ولا مجال للمسؤولية العقدية إلا إذا قامت في إطار العلاقة العقدية، وبعبارة أخرى يجب أن يكون المتعاقد المدين أو للغير إذا كان تابع له، هو المتسبب في عدم تنفيذ الالتزام، أي هو من أخل بالالتزام التي تحمله بموجب العقد من جهة، وأن يكون المتضرر هو المتعاقد معه أي الدائن.

من جهة ثانية ويستند هذا الشرط إلى مبدأ نسبية آثار العقد، ومفاده أن آثار العقد تقتصر على طرفيه فلا تكتسب الغير حق ولا تحمله واجبًا.¹

2-الالتزام بضمان العيوب الخفية

والمقصود بها تلك العيوب الواضحة التي تؤثر على حق الانتفاع بالعين المؤجرة على طبيعته العادية وبينها المشرع الجزائري في الأحكام الخاصة بالبيع ويُرجع إليها فيما إذا لم نجد نص خاص يتعارض مع طبيعة عقد الإيجار، ويتحقق العيب الخفي عند تسلم المستأجر للعين المؤجر والمستأجر هنا لا يمكنه تبينها ولو أنه فحص المحل المؤجر.

وبذل فيه عناية الرجل المعتاد ويكون المؤجر هو المسؤول عن هاته العيوب الخفية التي من شأنها إعاقة الانتفاع بالعين المؤجر بالنسبة للمستأجر، وهذا الالتزام يكون ناتج عن إيجار شيء يتمثل في تسليم العقار المؤجر من طرف المؤجر في حالة تسمح بالاستغلال والانتفاع به وهو ما نصت عليه المادة 1/488 ق م (يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد بالعين المؤجرة .

¹ - السنهوري عبد الرزاق ، مرجع سابق ، ص 341.

من عيوب تحول دون الانتفاع بها، أو تنقص من هذا الانتفاع نقصًا محسوسًا ولكن لا يضمن العيوب التي جرى العرف التسامح بها... إلخ).¹ إذن كي يتحقق العيب الخفي لابد له من شروط، أن يكون غير معلوما للمستأجر وأن يكون موجودًا في العقار المعد للإيجار وقت التسليم، علاوة على ذلك أن يكون العيب الخفي مؤثرًا بحيث ينقص من قيمة المحل، وكذا ينقص الانتفاع المرجو والمقرر في العقد. ومن هاته الأمثلة:

- تعهد المؤجر باحتواء المحل التجاري المؤجر على نظام لتدفئة أو حماية ضد السرقة مثلاً.

الفرع الثاني: التزامات المستأجر الناجمة عن العقد

نعرض فيه التزامات المستأجر بدفع بدلات الإيجار و استغلال العقار المؤجر لما أعد له والالتزام بالمحافظة على العقار المؤجر ورده بعد الاستغلال المتفق عليه أولاً: التزامات بدفع الإيجار واستعمال العقار المؤجر لما أعد له التزام المستأجر بدفع الأجرة ورد العقار المؤجر في الوقت المحدد في العقد وحسب الاتفاق

1-الالتزام بدفع بدل الإيجار

وهو التزام أساسي ومباشر المترتب في ذمة المستأجر ومنه يكون بدفع الأجرة أو مكان دفع الأجرة والوفاء بقسط الأجرة أو الاتفاق على كفالة لضمان بدل الإيجار إذن نوضح ذلك كما يلي:

- بالنسبة لميعاد دفع الأجرة فيكون حسب ما اتفق عليه أطراف العقد طبقاً لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين وهذا ما أكدته 498 ق م (يجب على المستأجر أن يقوم بدفع ثمن الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق، وجب الوفاء بالأجرة في المواعيد المعمول بها في الجهة).²

¹ - المادة 1/488 من القانون المدني، السالف الذكر.

² - المادة 1/498 من القانون المدني، السالف الذكر.

- أما عن مكان دفع الأجرة فقد نصت المادة 2/498 ق م (أنه ويكون دفع الأجرة في موطن المستأجر، ما لم يكن اتفاق، أو عرف يقضي بخلاف ذلك).
- أما عن الوفاء بقسط الأجرة بغير قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك وهو ما نصت عليه المادة 499 ق م.
- أما عن الأطراف فيمكنهم الاتفاق على كفالة لضمان بدل الإيجار والتكاليف، وهذا ما نصت عليه المادة 500 من القانون المدني.¹

2- الالتزام باستعمال العقار المؤجر فيما أعد له

- يلزم المستأجر بأن يستعمل العقار المؤجر فيما أعد له، وأن لا يحدث به تغيرات ضارة وحسب ما أعد له من التخصيص المتفق عليه ويعتبر هذا الالتزام إيجابياً تنص عليه المادة 491 من القانون المدني : (يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وضع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له).²
- الالتزام السلبي: وهو ذلك الالتزام بعدم تغير التخصيص حسب نص المادة 1/492 ق م.

ثانياً: الالتزام بالمحافظة على العقار المؤجر ورده في المدة المحددة
التزام المستأجر بالمحافظة على العقار المعد للاستغلال ورده حسب المدة المتفق عليها في العقد .

1 - الالتزام بالمحافظة على العقار المؤجر

التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة والعناية وأن يقوم بعناية الرجل المعتاد فهو سيكون مسؤولاً عن ضرر قد يلحق بالمحل المؤجر خلال انتفاعه به ومسؤولاً عن كل فساد أو هلاك، وذلك ما أكدته المادة 495 قانون مدني كما يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالمحل التجاري، والجاري العمل بها ما لم يجدر اتفاق على خلاف ذلك، ويكون مسؤولاً عن الحريق، إلا إذا أثبتت عن سبب الحريق نشأ بسبب ليس من فعله وما هذا ما نصت عليه المادة 1/495 ق م وعليه اعتبار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، كأن يحتاج هذا المحل إلى

¹ - المادة 500 من القانون المدني , السابق الذكر .

² - المادة 491 من القانون المدني , السابق الذكر .

ترميمات مستعجلة أو يقع عليه اعتداء أو يظهر عليه عيب أو يعترض عليه الغير أو الإضرار به وهذا ما نصت عليه المادة 497 قانون مدني.¹

2- الالتزام برد العقار المؤجر في المدة المتفق عليها

يلتزم المستأجر برد المحل التجاري الذي انتفع به خلال مدة الإيجار وحسب نص المادة 502 قانون مدني (يلزم برد المحل المؤجر عند انتهاء المدة).

وإذا حدث نزاع في المحل المؤجر المعد للاستغلال أو وقع خلاف في الملحقات وجب الرجوع إلى محضر الحرد إذا كان هذا المحضر قد حُرر عند بداية الإيجار.²

ويكون المستأجر الممتنع عن تسليم المحل الإيجاري قد فارق التزامه إلا لوجود نص خاص في ذلك، وعليه نتيجة لإحلاله بالتزام أن يدفع للمؤجر تعويضاً عن القيمة الإيجارية وعن كل ما لحق به من ضرر طبقاً لنص المادة 502 ق م.³

المادة 187 من القانون التجاري: في الفقرة التالية (غير أنه وخلافاً لأحكام الفقرة السابقة ، يلزم المستأجر بمغادرة الأماكن في الحالة المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 187 فور سداد التعويض المؤقت... إلخ (187).

وعليه فيلتزم المستأجر الأماكن المؤجرة بموجب إسهاد عقد الإيجار دون الحاجة لتوجيه إنذار بالإخلاء.

الفرع الثالث: تسوية النزاع أمام القسم التجاري

ونعرض فيه تسوية النزاع أمام القضاء وصور النزاع الناجمة عن إخلال التزامات الأطراف

أولاً : تسوية النزاع أمام المحاكم التجارية

لقد خول المشرع الجزائري الطرف المتضرر من العلاقة التجارية في عقد الإيجار التجاري حق اللجوء إلى القضاء عند نشوب خلافات بين المؤجر والمستأجر وذلك برفع إحدى الدعاوى

1 - المادة 1/495 من القانون المدني, السالف الذكر.

2 - المادة 502 من القانون المدني, السابق الذكر.

3 - المادة 187 من القانون التجاري , من الأمر 75-59 المعدل والمتمم بالقانون 15-20 , المتضمن القانون التجاري.

القضائية المخولة له قانونًا، فمعظم المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار تكون موضوعية كانت أو استعجالية.

بحيث يتصدى القضاء المختص بازواجية الدور الذي يباشره القاضي في النظر في مثل هذه المنازعات كله دور موضوعي يتمثل في رقابة مدى صحة شروط العقد ونطاق تغييره ينظر فيه ودور إجرائي كونه يتحكم بكل إجراءات التحقيق من أجل إقامة الدليل وتسوية المنازعة بين المؤجر والمستأجر، فيلجأ أحدهما إلى تغيير الأحكام الصادرة في منازعات عقد الإيجارات التجارية هذا ما يتطلب الرجوع إلى القضاء مرة أخرى من أجل تسويتها بإحدى طرق الطعن المذكورة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹

ثانيا : صور النزاع

وهي الدعاوى التي يرفعها المؤجر وأخرى يرفعها المستأجر

1-الدعاوى المخولة للمؤجر

يمكن للمؤجر أن يرفع دعاوى خولها له المشرع وهذه حماية قانونية له

أ- دعوى الطرد من العين المؤجرة

إذا كان عقد الإيجار التجاري محدد المدة وجب على المستأجر في نهاية المدة الخروج دون تبيه بالأحكام مالم يتفق الأطراف على خلاف ذلك وهذا حسب نص المادة 1/187 مكرر من ق ت والمادة 469 مكرر 1 من القانون المدني بذلك يجب احترام مواعيد التبيه بالإخلاء. ويكون الإخلاء من طرف المؤجر الذي يقوم بتقديم طلب إلى القضاء سواءً كان قبل نهاية مدة العقد ويكون ذلك دعوى الطرد لظروف غير متوقعة، كما يمكن أن تكون بعد نهاية عقد الإيجار، كأن يرفض المستأجر أن يخرج من العين المؤجرة (دعوى الإخلاء).² وحتى يرفع هذا المؤجر هاته الدعوى يجب أن تكون هناك أسباب ونذكر منها:

¹ - حامد ربيعة , حميطوش ميسيليا , (الإطار القانوني لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية) , مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق , فرع القانون الخاص , كلية الحقوق والعلوم السياسية , جامعة عبد الرحمان ميرة , بجاية , 2020/2019 , ص 20.

² - المادة 469مكرر 1 من الأمر رقم 58/75 , المتضمن القانون المدني, السالف الذكر.

ب- دعوى عدم وفاء المستأجر بدفع الأجرة

لأنه عقد معاوضة وكلّ طرف له التزام وعلى المستأجر دفع الثمن، والدعوى هنا الإخلاء بالتزام عدم دفع الثمن وهنا يحق للمؤجر فسخ العقد وعليه أن يثبت أنه طالبه بالتسديد إلا أن المستأجر رفض ذلك وهذا تطبيق لقاعدة (الدين مطلوب وليس محمول).¹ حيث قضت المحكمة العليا في إحدى قراراتها (ثبوت عدم تنقيد الالتزام بدفع بدل الإيجار بحكم القاضي، يغني عن تحرير محضر معاينة وتوحيد أعدار بالتسديد، يؤدي عدم تسديد بدل الإيجار أي فسخ العقد بدون تعويض).

ج - دعوى التآجير من الباطن بغير إذن المؤجر

لا يحق للمستأجر أن يؤجر أو يتنازل عن عقد الإيجار إلا إذا أخذ رأي المؤجر وأخذ الموافقة الصريحة، وهذا حسب نص المادة 505 ق م، 188 ق ت وإذا وقام المستأجر بهذا العمل فإنّ المؤجر يمكنه طلب عقد الإيجار وإخلاء العين المؤجرة. بحيث قضت المحكمة العليا في إحدى قراراتها أنه: (من المقرر قانوناً أنه لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار. أو يؤجر إيجاراً فرعياً كل ما استأجره أو بعضه بدون موافقة صريحة من المؤجر - مالك المحل - وما كان ثابتاً الطاعن الحالي قد تصرف في المحل إلى شخص ثالث. دون إذن المالكة الأصلية للمحل فإنه قد يكون فيخرق التزاماً كان مفروضاً عليه كمستأجر أن لا يتصرف في موضوع الإيجار. ومتى كان كذلك فإن قضاة الموضوع قد طبقوا صحيح القانون وتعيين رفض الطعن. وقضت أيضاً في إحدى قراراتها أنّ (التنازل عن الإيجار كامل بغير موافقة المؤجر باطل طبقاً للمادة 505 من ق م.²

¹ - المحكمة العليا ، الغرفة التجارية والبحرية ، ملف رقم 504811 ، مؤرخ بتاريخ 2009/03/40 ، المجلة القضائية ، العدد 1 سنة 2009 ، ص 194.

² - المحكمة العليا ، الغرفة التجارية والبحرية ، ملف رقم 292316 ، المؤرخ بتاريخ 2002/12/17 ، المجلة القضائية

د - دعوى على حالة إساءة استعمال العين المؤجرة

يلتزم المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة واستعمالها للغرض الذي أعدت له أما إذا خالف المستأجر التزاماته تجاه المؤجر واستعمالها بطريقة غير ملائمة ودون أن يعتني بها ككرائها لممارسة الدعارة السرية فيحق للمؤجر ان يطلب فسخ العقد ويطلب بإخلاء العين المؤجرة.

هـ - دعوى أيلولة المكان لسقوط

وهنا يطلب المؤجر فسخ العقد وإخلاء المكان لأنه يوجد خطورة على حياة المستأجرين لكن بشرط لتقوم بدعوى الإخلاء أن يتحصل المالك على رخصة إدراية من أجل هدم وإعادة البناء حسب نص المادة 177 ق ت ج.¹

قرار المحكمة العليا: (أثبت وجود هدم كامل للعمارة لعدم صلاحيتها بقرار إداري).² وأيضًا يمكن للمؤجر عند القيام ضرورة تلجئ من شغل الأمكنة لظرف غير عادي وتجبره على شغل الأمكنة فيحق له طلب إخلاء المكان من المستأجر. ويمكنه أيضًا أن يطلب إخلاء المكان لعدة الترك لأنّ المستأجر لم يعد يحتاجها ولم يعد يستغلها.

قرار المحكمة العليا: (الطاعن الذي لا يشغل السكن المؤجر له...قضاء صحيح).
قرار المحكمة العليا: (لإجابة التنبيه بالإخلاء في فسخ عقد الإيجار، سبب عدم الوفاء بالتزاماته التعاقدية)، معناه أن يمكن للمؤجر أن يرفع دعوى فسخ عقد الإيجار.
المادة 119 من ق م.

و - دعوى رفع بدل الإيجار

العدد 2 سنة 2003 ، ص 188.

1 - المادة 177 من الأمر 59/75 ، المعدل والمتمم للقانون التجاري ، السالف الذكر .

2 - المحكمة العليا ، الغرفة التجارية والبحرية ، ملف رقم 260318 ، المؤرخ في تاريخ 2001/11/06 ، المجلة القضائية عدد 2 ، سنة 2001 ، ص 222.

(من المقرر قانوناً أنه يجب أن يطابق مبلغ بدل الإيجار الذي يراد تجديده أو إعادة النظر فيه القيمة الإيجارية العادية...كافياً).¹

ي - دعوى القيام بترميم العين المؤجرة

الدعوى التي يرفعها المؤجر ضد المستأجر للقيام بترميم العقار المؤجر بعد القيام باستغلاله ويرده في الحالة التي كان عليها والمتفق عليها في العقد

2-الدعاوى التي يرفعها المستأجر (المخولة له)

المشرع الجزائري كان عادلاً ولم يكن منحازاً إلى الطرف الآخر وتركه ضعيفاً في علاقة عقد الإيجار التجاري، فكرس له مبدأ اللجوء إلى القضاء للمطالبة بحقوقه لذلك نبدأ بتلك الدعاوى كالاتي:

أ- دعوى تسليم العقار المؤجر

التزامات متبادلة تنتج عنها آثار ونزاعات بحيث نصّ المشرع على ضرورة تسليم العين المؤجرة المتفق عليها في العقد، ونصّ عليها القانون المدني المادة 1/476 ق م ج وإلا بفسخ المؤجر العقد شريطة أن يثبت خطأ المؤجر أو قوة قاهرة.

ب- دعوى منع التعرض الشخصي من المؤجر على استغلال العقار المؤجر

نصّت عليه المادة 2 /483 ق م ج المعدل والمتمم، ويمكن أن يكون التعرض مادي أو قانوني.²

التعرض المادي: قرار المحكمة العليا: (من المقرر قانوناً على المؤجر أن يمنع على كل ما من شأن أن يحول دون انتفاع المستأجر...صحيح القانون ومتى كان الطعن كان ذلك يستوجب رفض الطعن).³

ج- دعوى تسليم وصل بدل الإيجار

¹ - المحكمة العليا ، الغرفة التجارية والبحرية ، ملف رقم 50383 ، المؤرخ في تاريخ 1988/06/05 ، المجلة القضائية عدد 3 ، سنة 1991 ، ص 86 .

² - حامد ربيعة ، أغليس بوزيد ، مرجع سابق ، ص 31 .

³ - المادة 483 /2 ، من القانون المدني ، من الأمر 58/75 ، المعدل والمتمم ، السالف الذكر .

قرار المحكمة العليا: (عقد الإيجار التوثيقي، دليل على قيام علاقة إيجار، يجب على المستأجر إثبات الوفاء بالتزام تسديد بدل الإيجار). 1- دعوى القيام بترميم العين المؤجرة¹ كما أنه يوجد دعوى القيام بترميم العين المؤجرة عندما لا يستعملها المؤجر في التأجير المتفق عليه ومنه يستغلها في تأجير آخر مما يؤدي إلى إتلافها.

قرار المحكمة العليا: (مفاد نص المادة 480 ق م أنّ المؤجر بعدّ إعداره إذا تأخر عن القيام بالالتزامات المبينة في المادة 479 من ق م جاز للمستأجر وبعد حصوله على ترخيص من المحكمة إجراء ذلك بنفسه واقتطاع ما أنفقه من ثمن الإيجار... وإنقاص الثمن. ولما تبين من القرار المطعون فيه أنّ الإجراءات القانونية... التصريح بنقضه).

المطلب الثاني: انتهاء عقد الإيجار التجاري

عقد الإيجار التجاري ينتهي بانتهاء المدّة أم لأسباب أخرى؟

إن أي عقد من العقود التي نظمها المشرع الجزائري والمسماة، فيحكمها القانون التجاري إذا كنا بصدد عقد تجاري والقانون المدني إذا كنا في عقد من العقود المدنية لنظرية العامة للالتزامات.

لذلك يمكن القول إن مسألة انتهاء عقد الإيجار التجاري مرتبطة بانعقاده وهذا ما نحاول معرفته من خلال الفرعين التاليين، ففي الفرع الأول إنهاء عقد الإيجار التجاري قبل انتهاء المدّة المحددة والفرع الثاني إنهاء عقد الإيجار التجاري بعد انتهاء مدته.

الفرع الأول: إنهاء العقد قبل انتهاء مدته

ومنه نعرض في هذا الفرع إنهاء عقد الإيجار التجاري لأسباب عارضة وانتهائه لأسباب خاصة للإجابة على التساؤل الذي طرح سابقا نعرض ما يلي:

أولاً: انتهاء العقد لأسباب عارضة

¹ - المحكمة العليا ، الغرفة التجارية والبحرية ، ملف رقم 620073 ، مؤرخ في 2010/04/08 ، المجلة القضائية ، عدد 1 سنة 2012 ، ص 202.

ينتهي عقد الإيجار التجاري لأسباب عارضة لا دخل لإرادة المتعاقدين فيها، على سبيل الاتفاق والفسخ والشرط الفاسخ واتحاد الذمة.¹

1-الاتفاق على إنهاء العقد وفسخه

عند إخلال أحد أطراف العقد فإن لطرف الثاني فسخه أو ان يتفقا على إنهائه بإرادتهما

أ- الاتفاق على إنهاء عقد الإيجار التجاري

الاتفاق على إنهاء العقد، أي إرادة الأطراف، إعمالا لمبدأ سلطان الإرادة، فلهم الحرية لإبرام العقود، ووضع شروطهم فيها مالم يتعارض مع النظام العام والآداب العامة، وعليه المؤجر والمستأجر يمكنهم إبرام عقد جديد موضوعه إنهاء العقد عند بلوغه المدّة المحدّدة وهو ما يطلق عليه بمصطلح الإقالة في بعض التشريعات، وهو اتفاق لاحق ومجسد في عقد جديد .

إن هذا العقد الجديد يترتب عنه إنهاء عقد الإيجار التجاري فيما يتعلق بالمستقبل دون أثر

رجعي

لذلك الأطراف لهم الحرية في إنهاء العقد إعمالا لمبدأ سلطان الإرادة.

ب- الفسخ في الإيجار التجاري

حسب نص المادة 119 من القانون المدني الجزائري في العقود الملزمة لجانبين إذا لم يوفي

أحد الأطراف بالتزاماته تجاه الطرف الآخر.²

جاز لهذا الأخير بعد إذاره أن يطلب بتنفيذ العقد او فسخه مع التعويض في الحالتين إذا

اقتضى ذلك.

وهذا ما يجب تطبيقه في عقود الإيجار التجاري أيضا، لكن لقبول دعوى الفسخ يجب على

من طلبها أن يكون قد استوفى كامل التزاماته التي وضعها العقد على عاتقه، مع إذاره للمدين

بتنفيذ التزامه، ولكن تبقى السلطة التقديرية للقاضي في الاستجابة لطلب الفسخ من عدمه.

¹ - بلقريني محمد , حسان حمايدي , مرجع سابق , ص 68.

² - المادة 119 من القانون المدني ,السالف الذكر .

ولكل طرف له الحق في طلب الفسخ سواء كان المؤجر حسب نص المادة 194 و195 من القانون المدني، والمادة 191 من نفس القانون.¹

والمستأجر حسب نص المادة 480 من القانون المدني والمادة 477 من نفس القانون.

2-تحقق الشرط الفاسخ واتحاد الذمة في الإيجار التجاري

إذا تحقق الشرط الفاسخ لإغن للطرف الذي يهمله الامران ينهي العقد ايضا اتحاد الذمة إذا اجتمعت فيه صفتي المؤجر والمستأجر

أ- تحقق الشرط الفاسخ في الإيجار التجاري

كما سبق وقلنا أن عقد الإيجار التجاري تطبق عليه القواعد العامة، لأنه وبحكم أن العقد يحكمه القانون التجاري، فالقاضي يرجع إلى القاعدة العامة عند عدم وجود نص خاص في القانون. التجاري، ومن أبرز دعاوى الفسخ التي ترفع تؤسس على إخلال أحد الأطراف بالتزاماته الملقاة على عاتقه في العلاقة العقدية، كعدم استعمال المحل المؤجر لغير ما أعد له كتجارة غير مشروعة، ولا تغيير النشاط المكتوب في صلب العقد، على أن لا يتعارض مع القانون وفي حالة مخالفة أحد الشروط المدرجة في العقد سواء من المؤجر او المستأجر. فإن العقد يفسخ، وهو على الغالب ما يطلق عليه الشرط الفاسخ حسب نص المادة 207 من القانون المدني "يزول الالتزام إذا تحقق الشرط الفاسخ".²

ب- اتحاد الذمة في الإيجار التجاري

وهو من الأسباب التي تؤدي إلى انتهاء عقد الإيجار التجاري قبل انتهاء مدته وزوال الالتزام بتحقيق اتحاد الملكية وحق الإيجار إذا اجتمع في شخص واحد صفتا المؤجر والمستأجر بالنسبة إلى عقار واحد، وهذا سبب لانتهاء العقد للالتزامات الناشئة عنه، ومثال على ذلك اتحاد الذمة عن طريق الإرث او عن طريق البيع، فالمؤجر يكون هو الطرف الأول والمستأجر نفسه المؤجر.

¹ - بلقريني محمد ، حسان حمايدي ، مرجع سابق ، ص 69 .

² - بلقريني محمد ، حسان حمايدي ، مرجع سابق ، ص 69 .

وهو الطرف الثاني فيكون قد حل محل المؤجر فينتهي الإيجار قبل انتهاء مدته باتحاد الذمة، أن يشتري المستأجر من المؤجر العقار فيكون في هذه الحالة حل محل المؤجر ومنه ينتهي العقد باتحاد الذمة.¹

ثانيا: انتهاء عقد الإيجار التجاري لأسباب خاصة

يوجد عدة أسباب خاصة تؤدي إلى انتهاء عقد الإيجار التجاري، منها السبب المهني وانتقال الملكية وموت المستأجر والعذر الطارئ.

1-انتهاء العقد لسبب مهني وانتقال الملكية

ينتهي العقد لأسباب مهنية ومهما كانت هاته المهنة المحددة أو بسبب انتقال الملكية أي إنتقال ملكية العقار المؤجر.

أ- السبب المهني لإنهاء عقد الإيجار التجاري

نصت المادة 2/469 مكرر 1 من القانون المدني 07-05 على أنه " غير أنه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني، ويجب عليه إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعاراً لمدة شهرين "، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار في المادة 10 منه بحيث منحت للمستأجر الحق في أن يفسخ العقد لأسباب شخصية وأيضاً لأسباب عائلية، مع وجوب إخطار المؤجر في غضون شهرين قبل موعد الفسخ وإشعاره بنيته بالفسخ في رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام من قبل المستأجر.²

ونرى أن حق فسخ العقد لسبب مهني هو حكر للمستأجر دون المؤجر، كما ان المشرع الجزائري جاء بصيغة العموم أي سبب مهني بالمفهوم الواسع ولم يحدده بعينه، ومثال على ذلك : الطبيب لا يمكن لغيره مزاولة المهنة في هذا العقار.

¹ - عمورة عمار، العقود والمحل التجاري في القانون المدني، دار الخلدونية، الجزائر، 2013، ص 203.

² - المادة 2/469 مكرر 1 من القانون المدني، السالف الذكر.

إلا هو إذا ما حدث له مكروه أدى إلى عدم مزاولة المهنة أو توفي، فلا يمكن للمؤجر أن يجبر الورثة على أراد احدهم الاستمرار وهو يمتلك المهنة بحيث يكون إيجار جديد بينه وبين المؤجر .

وحسب نص المادة 2/469 مكرر 2 من القانون 07-05 التي تحدثت على التكاليف الباهظة بالنسبة للمورد ومنه الورثة يطلبون من المؤجر في 6 أشهر من موت المستأجر مع إخلاء المكان.¹

ب- انتقال الملكية كإنهاء للعقد

حسب نص المادة 3/469 مكرر 2 من القانون المدني 07-02، ولقد قمنا بالتعرف على هذا البيان سابقا في اتحاد الذمة.²

2-موت أحد طرفي العقد والعدر الطارئ

قد ينتهي العقد بموت أحد طرفي العقد المؤجر أو المستأجر أو العذر الطارئ

أ- موت أحد طرفي العقد التأجيري

حسب نص المادة 1/469 مكرر 2 " لا ينتقل الإيجار إلى الورثة " من القانون 07-05 المتضمن القانون المدني المؤرخ في 13 مايو سنة 2007، إلا في حالة وفاة المستأجر ولم يكن هناك اتفاق على خلاف ذلك يبقى عقد الإيجار ساري المفعول حتى بلوغ مدته. وبإمكان الورثة الذين يقيمون معه البقاء خلال مدة لا تقل عن 06 أشهر ابتداء من موت المستأجر، وإذا أرهقهم الإيجار لهم إنهاء العقد.

ب- العذر الطارئ في الإيجار التجاري

وهو دخول شيء جديد على العقد لم يكن متوقعا وقت إبرام العقد، مما يجعل من تنفيذ العقد مرهقا بالنسبة للمستأجر ولكن ليس مستحيلا ويخلف له ضررا زائدا عن التزاماته العقدية ويمكن القول بأن إفسار أحد الأطراف بمثابة العذر الطارئ، ومنه فهذا العذر الطارئ يؤدي إلى فسخ العقد.

¹ - المادة 1/469 مكرر 2 من القانون المدني ، السابق الذكر.

² - المادة 3/469 مكرر 3 من القانون المدني ، السابق الذكر.

والإعسار في القانون المدني يقابله الإفلاس في القانون التجاري، ولذلك أجاز المشرع الجزائري طلب فسخ العقد قبل انتهاء مدته ودون الحاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلاء، وهذا ما تضمنته المادة 469 /1 مكرر 1 من القانون 07-05 المتضمن القانون المدني.¹

الفرع الثاني: انقضاء العقد بانتهاء المدة المتفق عليها

إن العقود بصفة عامة تنتهي بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد، وعقد الإيجار التجاري مثله كمثل باقي العقود الأخرى ينقضي بانتهاء المدة المحدد في العقد، ومنه كأصل في عقود الإيجار. ينتهي بانتهاء المدة، وهذا ما أقره المشرع الجزائري في تعديله للقانون التجاري الجديد، دون الحاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلاء.

إن الطبيعة العقدية لعقد الإيجار التجاري له طبيعة تميزه عن باقي العقود التي وسبق وتطرقنا إلى التعرف عليها في الفصل الأول في الإطار المفاهيمي له، وعليه فنهاية العقد والعلاقة التعاقدية من منطلق العمومية تفرض هذا الانتهاء.

والمشرع الجزائري من خلال تعديله للقانون الجديد بموجب القانون 05-02 المعدل والمتمم جاء لحماية المؤجر ومواكبة جملة التطورات الاقتصادية السريعة خاصة التجارية منها.

وعليه نتطرق إلى دراسة الحق في تجديد الإيجار وكذا رفضه خلال مرحلتين مهمتين وهما مرحلة ما قبل تعديل القانون 05-02 ومرحلة ما بعد تعديله.

أولاً: إجراءات الحق في تجديد عقد الإيجار التجاري

وتتم إجراءات الحق في تجديد عقد الإيجار التجاري سواء في ظل الأمر 75/59 أو من خلال القانون 05-02.

1- الحق في التجديد في ظل الأمر 75-59

يتم تجديد عقد الإيجار التجاري إما صراحة، وقد يتفق الطرفان على استمرار العقد بشروطه السابقة، يتفقان على شروط مختلفة عن الشروط السابقة، إلا أن المشرع الجزائري خول الحق للمستأجر في طلب تجديد العقد الصريح بنفس الشروط السابقة، وهذا ما نصت عليه المادة

¹ - المادة 469 /1 مكرر 1 من القانون المدني ، السابق الذكر .

172 من القانون التجاري من الأمر 59/75، أو بالتجديد الضمني بعد انتهاء العقد وبقاء المؤجر.

في العقار حسب نص المادة 3/173 من نفس القانون واعتبر المشرع الجزائري سكوت المؤجر على المستأجر دون توجيه تنبيه بالإخلاء تجديد ضمني.¹

قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2010/02/04 في الملف رقم: 608007، والذي جاء فيه " يتواصل الإيجار المحدد المدّة، المنعقد كتابة، بالتمديد الضمني، في حالة عدم التنبيه بالإخلاء إلى ما بعد الأجل المحدد في العقد ".²

ويتم تجديد عقد الإيجار التجاري وفقا لمقتضيات المادة 174 من القانون التجاري تبليغ المؤجر بعقد غير قضائي وتقديم الطلب في أجل ستة 06 أشهر السابقة لانتهاء أو عند الانقضاء.³

ويتعين على المؤجر خلال ثلاث 03 أشهر التي تلي تبليغه أن يبين موقفه تجاه ويتعين على المؤجر خلال ثلاث 03 أشهر التي تلي تبليغه أن يبين موقفه تجاه طلب التجديد. ومنه إما قبول التجديد بنفس الشروط السابقة أو قبوله بشروط أخرى أو التعويض الاستحقاق.

2-الحق في التجديد في ظل القانون 05-02

بالرجوع إلى نص المادة 187 مكرر في فقرتها الثانية من القانون 05-02 المعدل والمتمم للقانون التجاري، ولا يمكن للمستأجر أن يتمسك بحق الإيجار إذا رغب فيه، ما لم يحصل اتفاق مسبق بينه وبين المؤجر، بحيث المشرع الجزائري أخضع عقد الإيجار التجاري للقواعد العامة

¹ -سمية بهلول ، بورزام رمزي ، (أحكام تجديد ورفض تجديد عقد الإيجار التجاري في التشريع الجزائري) ، مجلة القانون والتنمية ، العدد 1 ، المجلد 3 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2 ، جوان 2021 ، ص 61.

² - المحكمة العليا ، رقم 608007، الصادر بتاريخ : 2010/02/04 ، المحكمة ، الغرفة التجارية والبحرية ، قسم الوثائق 2010 ، ص 183.

³ - شرواته علي ، مرجع سابق ص 70.

واعتمد على مبدأ سلطان الإرادة، وبالتالي فإن المؤجر بموجب هذا القانون حرر من القيود التي كان يفرضها الأمر 59-75 الذي كان المستأجر المركز الأقوى ومالك للقاعدة التجارية. للامتيازات التي كان يتمتع بها قبل التعديل، وخصوصا حقه في تجديد الإيجار والتعويض الاستحقاق.¹

وجاءت المادة 187 مكرر بموجب القانون 02-05 المعدل والمتمم للقانون التجاري تمت إلغاء ضمني للمادة 172 من القانون التجاري مهما طال مدة الاستغلال من طرف المستأجر في المكان المؤجر، إلا إذا وافق المؤجر على إبرام عقد جديد، لكن ليس مطلقا، لأن العقود التي أبرمت بعد هذا القانون المعدل تخضع إلى المادة 172 من القانون التجاري وما يليها، وهو ما أكدته المادة 187 مكرر 1، وهذا ما استهدفه المشرع ليحافظ على الحماية القانونية للطرفين ومراكزهم القانونية وتفاذي إلحاق الضرر بكل طرف.²

ثانيا: إجراءات رفض تجديد عقد الإيجار التجاري

كما وسبق وتطرقنا إلى أحكام تجديد عقد الإيجار التجاري قبل تعديل القانون 02-05 وكذا بعد تعديله، وهذا في حالة موافقة الطرفين على تجديد العقد، غير أن المالك المؤجر إذا كان لا يرغب في تجديد عقد الإيجار التجاري، فغن المشرع ألزمه بإتباع بعض الأحكام والإجراءات. عند الرفض، هذه الأحكام الأخيرة التي تم تعديلها بعد صدور القانون الجديد 02-05 المعدل والمتمم للقانون 59-75 المتضمن القانون التجاري.³

ومنه سنتعرف على إجراءات رفض تجديد عقد الإيجار التجاري قبل تعديل القانون 02-05 ورفض تجديد عقد الإيجار التجاري بعد تعديل القانون الجديد 02-05، المعدل والمتمم للقانون 59-75 المتضمن القانون التجاري.

1- رفض التجديد في ظل الأمر 59-75

¹ - سمية بهلول ، بورزام رمزي ، مرج سابق ، ص 62.

² - ناصيري ربيعة ، حماش سيلية ، (عقد الإيجار في القانون التجاري الجزائري) ، مجلة المنار للدراسات والبحوث القانونية والسياسية ، العدد 02 ، المجلد 06 كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة يحي فارس المدية ، جوان 2022 ، ص 17.

³ - شرواته علي ، مرجع سابق ، ص 73.

منح المشرع الجزائري قبل تعدي الأمر 75-59 المتعلق بالقانون التجاري، للمستأجر في حالة عد تجديد العقد الحق في الحصول على التعويض الاستحقاق.
وألزم المؤجر في حالة رغبته بإنهاء العقد بتوجيه تنبيه بالإخلاء للمستأجر مع ذكر الأسباب التي جعلت منه يطلب الإخلاء، وان يسترجع العين المؤجرة دون تعويض حسب الحالات التي يخولها له القانون، إلا فإنه ملزماً بدفع تعويض استحقاق للمستأجر.
وحسب نص المادة 177 و178 من القانون التجاري، مع ذكر الأسباب خطيرة كانت ومشروعة وما نصت عليه المواد من 181 إلى 168 من القانون التجاري بحيث نصت على الحالات التي يطبق فيها التعويض الاستحقاق.¹

2- رفض تجديد عقد الإيجار التجاري في القانون 05-02

إن المشرع الجزائري في القانون 05-02 الجديد في نص المادة 187 مكرر في الفقرة الثانية 02 المتضمن القانون التجاري نجده قد ألغى حق المستأجر في تجديد الإيجار، وتخلي عن أحكام التنبيه بالإخلاء والتعويض الاستحقاق، وأيضاً لم يبق مجال لتطبيق أحكام المادتين.
174 و175 من الأمر 57-59 المتعلق بالقانون التجاري، واخضع نهاية عقد الإيجار التجاري إلى القواعد العامة.

في القانون المدني لمبدأ سلطان الإرادة للمتعاقدين، ولهم الحرية المطلقة في تضمين العقد ما يشاؤون من شروط واتفاق يتعلق بتجديد العقد.²

وفي حالة رفض المستأجر لإخلاء العين المؤجرة والامتناع عن الخروج، فيمكن للمؤجر طرده باللجوء إلى القضاء عن طريق دعوى حسب نص المادة 183 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

قرار المحكمة العليا ملف رقم 21877، الذي أكد اختصاص القاضي الاستعجالي في دعوى الطرد عند انتهاء المدة ورفض المستأجر إخلاء العين المؤجرة غما عن طريق إهمار العقد

¹ - سمية بهلول ، بورزاق رمزي ، مرجع سابق ، ص 63.

² - ناصيري ربيعة ، حماش سيلية ، مرجع سابق ، ص، ص 19، 21 .

بالصيغة التنفيذية، او التوجه إلى القضاء عن طريق دعوى ترفع ضد المستأجر للفصل فيها على وجه الاستعجال.¹

او الحصول على نسخة ممهورة بالصيغة التنفيذية للعقد حسب نص المادة 04 التي تعدل المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 22-13 الجديد التي نصت على "لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي"، عن طريق موثق حسب نص المادة 602 من القانون 08-09، ويعتبر العقد بمثابة حكم قضائي نهائي منهي للخصومة.²

وعليه المؤجر يقوم بطرد المستأجر عن طريق محضر قضائي حسب نص المادة 604 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 باستعمال كافة طرق التنفيذ بما فيها الجبرية³ التنبيه بالإخلاء، وإسقاط دفع التعويض الاستحقاق إلا بالاتفاق، وإفراغ ذلك العقد الإيجار في القالب الرسمي تحت طائلة البطلان.

¹ - المحكمة العليا الملف رقم 218477 ، الصادر بتاريخ 13/07/1999 ،المجلة القضائية ، الغرفة التجارية والبحرية 2000 ص 37.

² - المادة 04 تعدل ، المادة 600 من القانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1443 ، الموافق 12 يوليو سنة 2022 يعدل ويتم القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 ، الموافق 25 فبراير سنة 2008 ، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ - المادة 604 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 ، الموافق 25 فبراير سنة 2008 ، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ملخص الفصل

من خلال ما سبق ذكره في هذا الفصل، والمعنون بانعقاد عقد الإيجار التجاري وآثاره الذي قمنا بتقسيمه إلى مبحثين رئيسيين، فتناولنا في المبحث الأول تكوين عقد الإيجار التجاري وتناولنا فيه تحديد أركان العقد سواء كانت هاته الأركان موضوعية من تراضي ومحل وسبب في الأركان العامة أو الأركان الخاصة بالعقد من عقار مؤجر وأجرة وبدل إيجار شكلية وأهم الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر والمستأجر في العلاقة العقدية، فهي تكون على وجه المقابلة، فلكل طرف الاستفادة من الآخر، فالمؤجر يستفيد بالأجرة و المستأجر الانتفاع بالمحل التجاري المؤجر وهذا من خلال القواعد العامة للعقود الملزمة لجانبين وعقود المعاوضة وتخلف أحد الأطراف عن التزاماته والإخلال بها يؤدي بطبيعة الحال إلى فسخ العقد أو التنفيذ الجبري للالتزامات، وقد يمتد أثره إلى الفسخ والتعويض معا في حال الإخلال بالالتزامات المتفق عليها في مضمون العقد بين طرفيه .

وفي المبحث الثاني فقد خصص لتبيان الطرق التي تؤدي إلى إنهاء الإيجار التجاري قبل انتهاء مدته المحددة في العقد، وأيضا ينقضي بانتهاء المدة المدرجة في العقد، وتعرفنا على هذا الإنهاء في مرحلتين مهمتين من مراحل التشريع الجزائري، ألا وهي مرحلة قبل تعديل الأمر المتضمن القانون التجاري 59-75، والمرحلة الثانية بعد تعديل الأمر 59-75 بالقانون الجديد 02-05 ، ومن اهم التعديلات التي جاء بها المشرع الجزائري في القانون 02-05 إلغاء التعويض الاستحقاق.

الخاتمة

الإيجار التجاري هو عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بعقار معد للاستغلال والاستعمال التجاري أو الحرفي أو الصناعي لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم. فعقد الإيجار التجاري له خصائص تميزه عن باقي العقود المشابهة له، فيتفق مع بعضها ويختلف مع البعض الآخر، فرضائية العقد كانت قبل صدور القانون 05-02، وملزم لجانبين لك بعد صدور القانون 05-02 أصبح شكلي بالصفة الرسمية، وعقد معاوضة، وعقد يرد على المنفعة للأشياء الغير قابلة للاستهلاك، وهو من العقود المستمرة والمحددة المدة، ولا يرد على ملكية العقار، كل هذه الخصائص مكنت من تمييزه عن العقود الأخرى المشابهة له.

عقد الإيجار التجاري أركاناً، فالأركان العامة يشترك فيها مع باقي العقود الأخرى فهي الرضا والمحل والسبب، أما الأركان الخاصة التي تميزه عن باقي العقود الأخرى وهو العقار الموجه للاستعمال التجاري والصناعي والحرفي دون أن تنتقل ملكيته للمستأجر والمتمثلة في المدة وبدل الإيجار، كما أن لعقد الإيجار التجاري ركناً شكلياً وهذا الركن الذي أثار جدالاً واسعاً بين الفقهاء ومفكري القانون، مما جعل من المشرع الجزائري أن يعيد النظر في تعديلها من خلال بعض المواد في قانون 05-02 المتضمن القانون التجاري.

مسألة انتهاء عقد الإيجار التجاري تلك المتعلقة بالحق القانوني الذي سماه المشرع الجزائري المشرع الجزائري والتي يعرفها الفقهاء على أنها ذلك الحق الذي يعطيه القانون للتاجر المستأجر عند انتهاء الإيجار التجاري، ويخول له التمسك بتجديد الإيجار وفي حالة رفض المؤجر يخول له أيضاً الحق في التعويض الاستحقاق، وهذا ما جاء في القانون 75-59 من القانون التجاري وينصب هذا على المحل التجاري فقط، لكن بعد التعديل للقانون 05-02 فإن المشرع الجزائري تولى عنها في العقار المعد للاستغلال التجاري أو الصناعي أو الحرفي حسب أحكام هذا القانون من ناحية تطبيقه على الموضوع، فانتهاء عقد الإيجار التجاري في إطار الحماية القانونية للملكية التجارية سواء كان في ظل القانون 75-59 أو حتى في تعديل القانون بموجب أحكام القانون 05-02 جعل المشرع الجزائري ذلك التوازن بين ملاك العقارات والمستأجرين، من خلال حماية المؤجر استرجاع عقاره في أي وقت شاء على أن لا يتم ذلك بتعسف منه، وللمستأجر في الاستمرار في الأنشطة التجارية من خلال استغلال العقار المؤجر

حتى بعد نهاية المدة من خلال التمسك في الحق في تجديد الإيجار وجعله من النظام العام، اعتبر كل اتفاق الذي من شأنه حرمان المستأجر من هذا الحق باطلاً، ومنه الخروج عن القواعد المنصوص عليها في الأحكام الخاصة بالالتزامات والعقود والتي تقضي بالحماية الملكية المضمون دستورياً .

انتهاء عقد الإيجار التجاري في إطار الحماية القانونية للملكية التجارية حتى وإن كانت مجسدة بصورة فعالة بموجب أحكام القانون 75-59 من خلال ما سبق ذكره، وأيضاً حتى قانون 05-02 وبإقرار المادة 187 مكرر أن ينتهي عقد الإيجار التجاري بانتهاء المدة دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء والتعويض الاستحقاق.

حدد المشرع الجزائري أسباب تؤدي إلى انتهاء عقد الإيجار التجاري وذكرها على سبيل الحصر عندما نظم الأحكام الخاصة بالإيجارات التجارية، بحيث إن الطبيعة العقدية للإيجار التجاري تجعل انتهاؤه ممكناً لأسباب عامة يشترك فيها مع العقود الأخرى.

المحددة المدة وعقود الانتفاع، فمتى كان هناك إخلال من طرف المستأجر يمكن من المؤجر المطالبة بإنهاء العقد، طبقاً لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين، وخصوصاً إذا كان هذا الإخلال يمثل ركن جوهري في العقد كبديل الإيجار وعليه حتماً يؤدي إلى انتهاء العقد.

توافر كامل أركان العقد يصبح منتجا لآثاره القانونية، فيلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة وصيانتها وضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيوب الخفية، وفي المقابل يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار وممارسة النشاط المحدد في العقد والمحافظة على العين المؤجرة وردها في الحالة التي استلمها فيها وعند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد والمحددة في الشروط التي أدرجت فيه في عقد الإيجار التجاري.

ومن خلال دراستنا لموضوع عقد الإيجار التجاري توصلنا إلى النتائج التالية:

1. المشرع الجزائري عندما أخرج عقد الإيجار التجاري وخصص له أحكام خاصة من عقد الإيجار المدني كان نوعاً من الصواب لأن القانون التجاري يتطلب السرعة والتطور فهنا خلق الإيجار التجاري.

2. امتاز عقد الإيجار التجاري بمرحلتين مهمتين، مرحلة الأمر 75-59 المتضمن القانون التجاري ومرحلة 05-02 من نفس القانون فكان التعديل الأخير بمثابة الفيصل في تنظيم أحكام هذا العقد وفق مقتضيات مرحلة 2005.
3. لاحظنا عند تمييز عقد الإيجار التجاري والعقود المشابهة له أنه لا يختلف عن العقود التي تحكمها النظرية العامة للالتزامات.
4. قبل تعديل القانون 2005 أي في ظل الأمر 75-59 كان يميل لكفة المستأجر وأعطى له الحماية الكاملة.
5. خلق نوع من التوازن العقدي في تعديل القانون 05-02 والحماية القانونية وتدارك من قبل المشرع لما أغفل عنه.
6. التخلي عن فكرة التتبيه بالإخلاء وإمكانية إبرام عقد الإيجار التجاري شفاهية.
7. إلغاء فكرة التعويض الاستحقاق لمصلحة المستأجر في حالة مطالبة المؤجر بإخلاء العقار المؤجر.
8. إن المشرع الجزائري حاول دائما الموازنة بين الحقوق والواجبات لكل من الطرفين المؤجر والمستأجر من أجل حماية الاقتصاد الوطني بالدرجة الأولى وحماية مصالح الطرفين بالدرجة الثانية.

ومن خلال هذه الاستنتاجات نخرج ببعض الاقتراحات وهي:

1. إن هذا التعديل قد يهدد العقار المؤجر مع مرور الوقت بزوالها تدريجيا، ولذلك على المشرع تدارك الأمر والعمل على إيجاد حلول أخرى أكثر نجاعة تخدم الاقتصاد الوطني وتحمي المؤجر وإعطائه حقه وحماية عقاره من الزوال.
2. بما أن عقد الإيجار التجاري عقد ملزما لجانبيين لكل طرف حقوق والتزامات فوجب على المشرع الجزائري أن يوازي بين الحقوق والالتزامات بدون تفضيل بينهما خاصة في آخر تعديل الذي منح المؤجر الأفضلية على حساب المستأجر.
3. صحيح أن المشرع كان محالما أوقف العمل بحق البقاء في السكن سنة 1993 في النشاط العقاري، لكنه حينها كان الإيجار فقط متعلق بالعقار المعد لسكن، لكن الأمر مختلف لا نه وارد على عقار معد للاستغلال التجاري والمستأجر تاجر، وهنا على المشرع تدارك أن من حق المستأجر أن يحتفظ بالقاعدة التجارية والتصرف فيه بكافة انواع التصرف خصوصا إذا المحل التجاري أستغل على أكمل وجه من عناصر مادية ومعنوية ووضعها في هذا المحل.
4. تفعيل استعمال الوسائل الإلكترونية لتسهيل الإجراءات المتعلقة بإبرام عقود الإيجار التجاري على مستوى مكاتب التوثيق ومصالح المركز الوطني للسجل التجاري.
5. تفعيل المراقبة الإلكترونية للسجلات التجارية من طرف أعوان المراقبة.
- إعادة النظر في النصوص القانونية التي تحكم الإيجار التجاري وتكييفها مع الوضع الراهن.
6. الاستفادة من التشريعات المقارنة والدول المتقدمة في مجال عقود الإيجار التجاري.
7. اشتراك أهل الاختصاص من أساتذة وباحثين وممارسين ورجال قانون التجارة لبلورة الأحكام المنظمة لعقد الإيجار التجاري.
8. تفعيل المنصات الرقمية لتسهيل الإجراءات المتعلقة بإبرام العقد أيضا تخفيف العبء على القضاء في المنازعات التي تنشأ عن الإيجارات التجارية.

قائمة المصادر والمراجع

المصادر:

أولاً: القوانين

- 1- القانون رقم 88 - 14، مؤرخ في 3 مايو سنة 1988.
- 2- القانون 04-08 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، المؤرخ في 14 أوت 2004
جريدة رسمية، عدد 52، الصادرة بتاريخ 18 أوت 2004.
- 3- القانون 05-02، المؤرخ في 27 ذي الحجة 1425 هـ الموافق ل 14 أوت 2005،
المعدل والمتمم للأمر رقم 75-59 المؤرخ في 20 رمضان 1395 هـ. الموافق ل 26
سبتمبر 1975، والمتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية الصادرة يوم 09 فيفري
2005، العدد 11.
- 4- القانون 07-05 المؤرخ، في 25 ربيع الثاني 1428 هـ الموافق ل 13 ماي 2007، المعدل
والمتمم للأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 هـ الموافق ل 26 سبتمبر 1975
المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية الصادرة يوم 13 ماي 2007، العدد 31.
- 5- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429، الموافق 25 فبراير سنة 2008
والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 6- القانون رقم 13-06 مؤرخ في 14 رمضان عام 1434، الموافق 23 يونيو سنة 2013
يعدل ويتم القانون رقم 04-08، المؤرخ في 27 جمادى الثاني عام 1425، الموافق سنة
2004، والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية.
- 7- القانون رقم 18-05، المؤرخ في 10 ماي 2018، المتعلق بالتجارة الإلكترونية .
- 8- القانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1443، الموافق 12 يوليو سنة 2022
يعدل ويتم القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429، الموافق 25 فبراير سنة
2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

ثانياً: الأوامر

- 1- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة
الرسمية عدد 78، المؤرخ في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

2-الأمر رقم 59-75، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 1975 والمتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 15-20 المؤرخ في 18 ربيع الأول عام 1437 الموافق 30 ديسمبر سنة 2015 (ج ر 71 مؤرخة في 30.12.2015).

3-الأمر رقم 105-76، مؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق ل 9 ديسمبر سنة 1976، يتضمن قانون التسجيل.

4-الأمر رقم 01-96، المؤرخ في 10 يناير 1996، يحدد القواعد التي تحكم الصناعة التقليدية والحرف، الجريدة الرسمية عدد 03، 23 شعبان عام 1416 هـ، الصادر في 10 يناير 1996.

ثالثا: المراسيم التنفيذية

1- المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993، والمتعلق بالنشاط العقاري، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 17 السنة 31 الصادرة في 30 مارس 1994.

2- المرسوم رقم 41/97، المؤرخ في 18/01/1997، المتعلق بشرط القيد في السجل التجاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 453/03، المؤرخ في 01/12/2003.

3- المرسوم التنفيذي 70/14، المؤرخ في 10 فيفري 2014، الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية.

4- المرسوم التنفيذي 111-15، المؤرخ في 03 ماي 2015، المتضمن كتابات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري، ج ر عدد 24، الصادر بتاريخ 13 ماي 2015.

رابعا: الاجتهادات القضائية

1- المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، المجلة القضائية، ملف رقم 36344، المؤرخ في 13/07/1985، العدد 02، منشور في سنة 1990.

2- المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، قرار رقم: 41271 الصادر بتاريخ 03/01/1987 المجلة القضائية، عدد 03، 1991.

- 3- المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 50383، المؤرخ في تاريخ
1988/06/05، المجلة القضائية، عدد 3، سنة 1991 .
- 4- المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 25649، المؤرخ في 1992/02/16
المجلة القضائية، عدد خاص، 1992 .
- 5- المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 111220، المؤرخ بتاريخ
1993/12/20، المجلة القضائية، العدد 1، سنة 1994
- 6- المحكمة العليا، ملف رقم 138806، المؤرخ في 09 جويلية 1997، الغرفة التجارية
والبحرية، المجلة القضائية، العدد 1 . سنة 1997.
- 7- المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 504811، مؤرخ بتاريخ
2009/03/40، المجلة القضائية، العدد 1، سنة 2009 .
- 8- المحكمة العليا الملف رقم 218477، الصادر بتاريخ 1999/07/13، المجلة القضائية
الغرفة التجارية والبحرية، 2000 .
- 9- المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 260318، المؤرخ في تاريخ
2001/11/06، المجلة القضائية، عدد 2، سنة 2001 .
- 10- المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 504811، مؤرخ بتاريخ
2009/03/40، المجلة القضائية، العدد 1، سنة 2009.
- 11- المحكمة العليا، رقم 608007، الصادر بتاريخ : 2010/02/04، المحكمة، الغرفة
التجارية والبحرية، قسم الوثائق، 2010 .
- 12- المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 620073، مؤرخ في
2010/04/08، المجلة القضائية، عدد 1، سنة 2012.

المراجع:

أولاً: الكتب

- 1- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، الجزء السادس، منشأة المعارف، الإسكندرية، جلال حزي وشركاه، 2004.
- 2- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، (الإيجار والعارية)، ج6 ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان. دون سنة.
- 3- دريس كمال فتحي، (الوجيز في العقود الخاصة): (عقد الإيجار - الرهن الرسمي والحيازي)، الطبعة الثانية، إصدارات مخبر التحولات القانونية الدولية وانعكاساتها على التشريع الجزائري، مطبعة منصور، الوادي، 1443 هـ، 2022 م.
- 4- عمار عمورة ، العقود والمحل التجاري في القانون المدني، دار الخلدونية، الجزائر، 2013.
- 5- عمار عمورة ، العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2009.
- 6- نادية فضيل ، النظام القانوني للمحل التجاري، الجزء الأول والثاني، المحل التجاري والعمليات الواردة عليه، دار هومة، الجزائر، 2011.
- 7- لعبيدي الأزهر، (شرح القانون التجاري الجزائري): (الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري)، الطبعة الأولى، إصدارات السياسات وتحسين الخدمة العمومية في الجزائر مطبعة منصور، الوادي، 2022.

ثانياً: رسائل الماجستير

- 1- دالي محند أمقران، التعويض الاستحقاقي وعلاقته بالقاعدة التجارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010.
- 2- ردمان معمر طاهر حميد، عقود الوساطة التجارية (الوكالة التجارية، الوكالة بعمولة التمثيل التجاري)، بحث مقدم لنيل درجة الماجستير كلية حقوق بني سويف، جامعة القاهرة 2005 م، 2006 م.

- 3- شرواته علي، الإيجار التجاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة بحث لنيل شهادة الماجستير في تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2012.
- 4- عودة بوغازي، انتهاء عقد الإيجار في القانون المدني، (مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون)، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2007.

ثالثا: مذكرات الماستر

- 1- الطيب مولاي علي، بوزيدي العيد، تأثير مبدأ سلطان الإرادة على العقد على عقد الإيجار التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أحمد دراية أدرار، 2017/ 2018.
- 2- محمد بلقريني، حسان حمايدي، عقد الإيجار التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945-قالمة، 2019.

رابعا: المقالات

- 1) بعداش سعد، (مبدأ سلطان الإرادة وتأثيره في عقد الإيجار التجاري)، مجلة العلوم الإنسانية جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، الجزائر، المجلد 33، العدد 04، ديسمبر 2022.
- 2) بلعزام مبروك، (عقد الترخيص التجاري الدولي)، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السابع عشر، مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر بسكرة 30 ديسمبر 2018.
- 3) حامد ربيعة، حميطوش مسيليا، (الإطار القانوني لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية) مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2019/2020.

- 4) خالد بن مخلوف، (دور الإرادة في تجديد عقد الإيجار التجاري)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة، 2013/2012.
- 5) خلاف لخضر، بلولة محمد أكرم، (عقود الإيجار التمويلي)، مجلة الإقتصاد الصناعي، العدد 12، جامعة باتنة -1- الحاج لخضر، جوان 2017.
- 6) سمية بهلول، بورزام رمزي، (أحكام تجديد ورفض تجديد عقد الإيجار التجاري في التشريع الجزائري)، مجلة القانون والتنمية، العدد 1، المجلد 3، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2، جوان 2021.
- 7) علاق عبد القادر، (الإيجار المدني في التشريع الجزائري)، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، العدد 03، المجلد 01، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشري تيسمسيلت الجزائر، ديسمبر 2018.
- 8) كلو هشام، (عقد الإيجار التجاري طبقا للقانون رقم 05-02 المعد والمتمم للقانون التجاري الجزائري)، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، العدد 01، المجلد 32 2018/06/10.
- 9) ناصيري ربيعة، حماش سيلية، (عقد الإيجار في القانون التجاري الجزائري)، مجلة المنار للدراسات والبحوث القانونية والسياسية، العدد 02، المجلد 06، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة يحيى فارس المدية، جوان 2022.
- 10) يوسف محمد، (عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري)، مجلة التعمير والبناء، العدد 04، المجلد 03، تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر، ديسمبر 2019.

خامسا: المحاضرات

1- عميرات عادل، محاضرات في عقود الأعمال، عقد الاعتماد الإيجاري، محاضرة أقيمت على سنة أولى ماستر قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الشهيد حمه لخضر، 2022/2021.

سادسا: المراجع الإلكترونية

1- عقد إيجار إلكتروني، 9 ديسمبر، 2022، تم الاطلاع عليه بتاريخ 2023/03/03، على الساعة 18:15 مساءً، في الموقع: [http// www.blog.wasalt.com](http://www.blog.wasalt.com).

الملاحق

الملاحق

----- الحمد لله وحده.

----- لدى الأستاذ / اسم ولقب الموثق بالمسيلة الممضي أدناه.

----- وفي اليوم الحادي عشر من شهر فبراير سنة ألفين وسبعة.

فإن الموقعين أدناه

- السيد / اسم ولقب المؤجر ابن (الوالد)، (وظيفة المؤجر)، مولود في: 0000/00/00 ب (اسم البلدية والولاية)، طبقا لشهادة ميلاده المقيدة بالحالة المدنية تحت رقم (000)، الحامل لرخصة السياقة رقم (0000/2000) الصادرة عن دائرة المسيلة في: 2000/07/19، المقيم بحي.....بالمسيلة.

----- المؤجر من جهة أولى.

- السيد / اسم ولقب المستأجر ابن (الوالد)، (وظيفة المستأجر)، مولود في : 000/000/00 بالمسيلة، طبقا لشهادة ميلاده المقيدة بالحالة المدنية تحت رقم (0000)،

----- الحامل لرخصة السياقة رقم (0000)

الصادرة عن دائرة المسيلة في: 2004/06/06، المقيم بحيبالمسيلة. ----- بصفته مسيرا يتصرف باسم ولحساب الشركة ذات المسؤولية المحدودة (الاسم التجاري للشركة)، رأسمالها (150.000) مائة وخمسون ألف دينار جزائري،

----- الكائن مقرها الاجتماعي بحي.....

.....التجزئة رقم 000 قطعة بالمسيلة، المقيدة بالمركز الوطني للسجل التجاري

ملحقة المسيلة بتاريخ: 2009/08/09، تحت رقم (00 ب 0000000) . -----

----- الشركة المستأجرة من جهة ثانية

قد اتفقا على أن يؤجر الجهة الأولى للثانية المحل المعين دناه وفقا للشروط والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد . ---

----- التعيين : محل معد للنشاط التجاري، بدون تجهيز، مساحته

(150)م²، يحمل رقم (01)، يقع في حي(التجزئة 000 قطعة) بالمسيلة . -----

التخصيص : يخصص المحل المؤجر كمقر اجتماعي للشركة ومحل لممارسة نشاطها .

الملاحق

أصل الملكية : آلت للمؤجر عن طريق البناء بموجب رخصة البناء رقم (000/00) الصادرة عن قسم الهياكل الأساسية والتجهيز بولاية المسيلة بتاريخ: 1989/00/00 على قطعة الأرض التي استفاد بها طبقا للقرار الصادر عن بلدية المسيلة بتاريخ : 1991/00/00 .

المدة : حددت مدة الإيجار بـ(02) سنتين اثنتين, ابتداء من : 200/02/01 وإلى غاية 2009/01/31

الثمن : حدد ثمن الإيجار بمبلغ (10.000) عشرة آلاف دج شهريا .

وفي حالة تجديد الإيجار فإن ثمن الإيجار الجديد يخضع لاتفاق الطرفين ولا يحتج على المؤجر بثمن الإيجار السابق .

الإلتزامات والشروط

* تم إبرام هذا العقد على الإلتزامات والشروط التعاقدية والقانونية الجاري بها العمل, لاسيما ما يلي :

* تلتزم الجهة المستأجرة بعدم فتح المحل المؤجر والشروع في استغلاله إلا بعد إتمام إجراءات التصريح والقيود في السجل التجاري .

* تلتزم الشركة المستأجرة باستعمال المحل المؤجر للغرض المحدد في هذا العقد, ولا يجوز لها استعماله لأي غرض آخر إلا بموافقة صريحة ومكتوبة من المؤجر .

* لا يجوز للشركة المستأجرة إحداث أي هدم أو بناء أو تغيير بالمحل المؤجر إلا بموافقة صريحة ومكتوبة من المؤجر وأن كل تغيير بالمحل المؤجر يكون على عاتق الشركة المستأجرة, ولا يجوز لها مطالبة المؤجر بأي تعويض .

* تتحمل الشركة المستأجرة جميع التكاليف والأعباء المترتبة على استهلاك الماء والكهرباء والغاز والتطهير وغيرها من المستهلكات خلال مدة الإيجار وإلى غاية إخلاء ومغادرة المحل المؤجر, كما تتحمل جميع الرسوم والحقوق المترتبة على هذا العقد وتوابعه القانونية, بما في ذلك مصاريف التنفيذ عند الاقتضاء

* لا يجوز للشركة المستأجرة ان تتنازل عن الحق في الإيجار, أو أن تؤجر المحل المؤجر كلياً أو جزئياً من الباطن لفائدة الغير إلا بموافقة صريحة ومكتوبة من المؤجر, وذلك تحت طائلة فسخ العقد بحكم القانون

* يلتزم المؤجر بصيانة المحل المؤجر ليبقى على الحالة التي كان عليها وقت التسليم, والقيام بالترميمات الضرورية ماعدا تلك الخاصة باستعمال الشركة المستأجرة.

الملاحق

* يتعين على الشركة المستأجرة مغادرة وإخلاء المحل المؤجر، هي وكل ما يحل محلها، بمجرد انتهاء المدة المحددة في عقد الإيجار، طبقاً لأحكام المادة (187) مكرر من القانون التجاري المعدل، دون حاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلاء، ودون الحق في الحصوص على تعويض الاستحقاق----- المنصوص عليه في القانون المذكور، وإعادته إلى المؤجر على الحالة التي كان عليها وقت التسليم

* وإن كل تأخير في إخلاء المحل المؤجر ورده لصاحبه - مهما كان سببه - يترتب عليها التعويض للمؤجر .

* إن كل إخلال بشرط من شروط والتزامات هذا العقد، يترتب عليه فسخ العقد يقوه القانون، وطرد الشركة المستأجرة وكل من يحل محلها ----- بمجرد أمر استعجالي من رئيس المحكمة الواقع بدائرة اختصاصها المحل المؤجر .

حقوق التسجيل والطابع

يخضع هذا العقد لإجراء التسجيل برسم نسبي قدره (2%) طبقاً للمادة (222) من قانون التسجيل.

كما يخضع لرسم الطابع طبقاً للمادة (58) من قانون الطابع. -----

إثباتاً لما ذكر

تم تلقي هذا العقد وحرر بمكتبنا في التاريخ المذكور أعلاه. -----

وبعد تلاوته على الحاضرين وقعا بأصله وأمضي من طرف الموثق. -----

تأشيرة التأمين

تطبيقاً لأحكام المادتين (1و4) من الأمر (03/12) المؤرخ في: 26/08/2003 تم تأمين العقار

موضوع العقد لدى الصندوق الجهوي للتعاون الفلاحي (CRMA) بالمسيلة طبقاً لاتفاقية التأمين

المؤرخة في: 22/01/2007. -----

الموثق.

إيجار تجاري .

أمام الأستاذ الموثق، حي 21.....03 الطابق الأول الموقع أسفله. _____

حضر

المؤجر/ المولود بتاريخ الثلاثين من شهر جانفي سنة الف و تسعمائة و ثلاثة وثمانون (01/30/.....)، حسب شهادة ميلاده رقم المستخرجة من بلدية ولاية بتاريخ 2017/07/26، الساكن حسب تصريحه ب..... (وهران) الحامل لبطاقة التعريف الوطنية البيو مترية رقم الصادرة عن بلدية ولاية وهر ان بتاريخ/01/..... وهو من جنسية جزائرية .

من جهة أولى

كامل وسالم أهلية التعاقد والذي صرح بموجب هذا العقد أنه غير محجور عليه وليس في حالة منع قانوني أو قضائي أو إداري من ممارسة حقوقه وأنه أجر إلى: _____

المستأجرة/ المولودة بتاريخ الحادي عشر من شهر جويلية سنة الف و تسعمائة (07/11/.....) بتلمسان، حسب شهادة ميلادها رقم 03303 المستخرجة من بلدية ولاية وهران بتاريخ/.../2018، الساكنة (وهران) الحاملة لبطاقة تعريفها الوطنية عدد ف 063280 الصادرة عن دائرة ولاية وهران بتاريخ/.../2016، وهو من جنسية جزائرية . _____

من جهة ثانية

كاملة و سالمة أهلية التعاقد و التي صرحت بموجب هذا العقد أنها غير محجور عليها وليست في حالة منع قانوني أو قضائي أو إداري من ممارسة حقوقها، وصرحت بأنها عاينت العين المؤجرة موضوع هذا العقد المعاينة الكاملة النافية للجهالة ووجدتها صالحة للغرض الذي من أجله أبرم هذا العقد و قبلته على هذا الأساس. _____

التعيين

محل تجاري، كائن بدار سكنية بالطابق الأرضي، ببلدية ولاية وهران،، تقدر مساحته بمائة متر (100 م²) حسب تصريح الطرفين. _____

أصل الملكية

تملك المؤجر العقار المشيد عليه المحل المعين أعلاه عن طريق بموجب عقد توثيقي محرر من طرف الأستاذ موثق بتاريخ 2015/05/10 . و المشهر بالمحافظة العقارية وضع رقم/..... مجلد رقم-78 . _____ الصفحة الأولى .

تخصيص الأمكنة

إن المحل المؤجر أعلاه سيخصص لممارسة نشاطو يبقى المستأجر ملتزما بهذا الاستعمال مدة العقد و في حدود الغرض المؤجر من أجله و لا يحق للمستأجر لأي سبب كان أن يغير وجهة استعمال العين المؤجرة و لو مؤقتا إلا بترخيص صريح و مكتوب من المؤجر . _____

الشروط و التكاليف

تم هذا الإيجار تحت التكاليف والشروط القانونية والعادية في مثل هذا الشأن وخاصة الآتية التي التزم بها المستأجر بتنفيذها والامتنال لها على أحسن وجه دون أن يطلب أي تعويض أو نقص في مقابل الإيجار المحدد فيما بعد. —

1- تصدر تراخيص والوثائق والمستندات وغيرها الخاصة باستعمال وإدارة العين المؤجرة باسم المستأجر ويكون مسؤولا مدنيا وجزائيا عن استخراج هذه التراخيص والاعتمادات والوثائق واشتراطاتها من تأمين ضد الحريق ووضع أدوات الإطفاء وغيرها، ويتحمل وحده كافة الالتزامات التي نصت عليها القوانين واللوائح في هذا الصدد، ويكون أيضا مسؤولا عما يوضع في العين من سلع ومواد سواء مملوكة له أو لغيره. _____

2- لا يسوغ له إحداث أي تغيير ولا هدم وفتح جدار دون إذن كتابي من المؤجر. _____

3- يتحمل المضايقات ويترك القيام بأعمال الترميمات سواء كبيرة كانت أو صغيرة وكذا التحسينات والتغييرات والبناءات الجديدة التي يراها المؤجر ملائمة ولو تجاوزت مدتها أربعين يوما دون أن يكون له الحق في طلب تعويض أو نقص في الإيجار المحدد فيما بعد. _____

4- يؤدي جميع الضرائب و الرسوم التي يتحملها أو يخضع لها المستأجر بما فيها الكهرباء و الماء، كما يؤدي كافة تكاليف التنظيف والإنارة وغيرها للبلدية، و يبرر كل ذلك للمؤجر بواسطة وصولات التسديد شهريين قبل انقضاء مدة الإيجار، حتى لا يكون أي قيام على المؤجر و إلا فسخ العقد. _____

5- عليه أن يؤمن ضد الحريق والأخطار المحتملة ودعاوى الجيران عتاده وأثاثه ومستخدميه لدى شركة التأمين المختصة مدة الإيجار بمبلغ ولمدة كافيين ويواصل التأمينات ويؤدي بالضبط الأقساط والاشتراكات السنوية ويبرز ذلك باستظهار وصل التأمين للمؤجر. _____

6- لا يسوغ له الرجوع ضد المؤجر في حالة وقوع حوادث في المحل سواء له أو لعماله لأي سبب كان. _____

الصفحة الثانية.

7- يحظر عن المستأجر التنازل عن هذه الإجازة للغير أو التأجير من الباطن كما يحظر عليه إدخال شركاء معه في الانقاع بالعين المؤجرة إلا بإذن مسبق وكتابي من المؤجر وفي حالة المخالفة يعتبر العقد مفسوخا دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار مع عدم الإخلال بحق المؤجر في التعويض أن كان له محل. _____

الملاحق

8- يستلم المستأجر المحل في الحالة التي يكون عليها يوم بدأ الانتفاع منها من دون أن يحق له أن يطلب من المؤجر أي
تصليحات أو ترميمات باعتباره قد سبق له معاينته. _____

9- يتعهد المستأجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم ويجب عليه أن يقوم بجميع
الترميمات الضرورية العائدة للمستأجر، وعليه أن يحافظ عليها محافظة على ماله الخاص ويتعهد ببذل عناية الرجل الحريص
في استعمال حقه الناشئ عن هذا العقد، ويحظر عليه إجراء أية إنشاءات أو إحداثات أو هدم أو تقسيم أو فتح أبواب أو نوافذ
إلا بإذن كتابي موثق صادر عن المؤجر. _____

10- جميع أعمال التحسين و التركيب و الزخرفة أيا كانت التي يجريها المستأجر على العين المؤجرة خلال مدة العقد تبقى في
النهاية ملكا للمؤجر من دون أي تعويض للمستأجر. _____

فيما يتعلق بالمؤجر

1- يلتزم المؤجر بأن يمكن المستأجر من استغلال العين المؤجرة وفقا لما هي معدة له و في نفس النشاط الذي خصصت
له. _____ 2- صرح المؤجر بأن المحل المؤجر بمقتضى العقد الحالي لم يجدد و لم يؤجر إلى شخص آخر عدا
المستأجر الحالي. _____

مدة الإيجار

اتفق الطرفان على أن مدة الإيجار محددة (06) أشهر كاملة غير قابلة للتجديد تبدأ من تاريخ من شهر أفريل
سنة ألفين وثمانية عشر (2018/04/24) إلى غاية من شهر اكتوبر سنة ألفين وثمانية عشر
(2018/10/23) ملتزمين بكافة الضمانات العادية والقانونية الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن. _____

مقابل الإيجار

زيادة على ما ذكر أعلاه، تم هذا زيادة على ما ذكر أعلاه، تم هذا الإيجار و قبل من الطرفين بمقابل أجرة شهرية
قدرها..... دينار جزائري (.....دج)، و قد تمت المخالصة الكلية لمدة الإيجار بين الطرفين و يعتبر
الإمضاء على هذا العقد بمثابة إبراء ومخالصة نهائية عن مدة الإيجار كاملة. _____

الصفحة الثالثة .

فسخ الإيجار

يفسخ هذا الإيجار حتما من طرف المؤجر في الحالات التالية: —

-يفسخ هذا العقد حتما وبقوة القانون إذا ظهر ذلك للمؤجر عند عدم سداد فترة كل شهر حسب الاتفاق و ذلك في أجل استحقاقه المحدد آنفا أو عدم تنفيذ شرط واحد من شروط هذا الإيجار بعد مضي شهر واحد على مجرد أمر بالأداء بقي بدون مفعول رغم كل العروض والایداعات ويعتبر حينئذ المستأجر في هذه الحالة غاصبا للعين المؤجرة وشاغلا لها بدون سند أو حق من القانون. —

-لا يسوغ له الرجوع ضد المؤجر في حالة وقوع حوادث في المحل سواء له أو لعماله لأي سبب كان. —
في حالة إفلاس أو تسوية قضائية للمستأجر فإن هذا الإيجار يفسخ بقوة القانون من تاريخ الحكم بالتفليس أو التصفية القضائية إن ظهر ذلك للمؤجر دون أن يمكن لدائني المستأجر بأي سبب كان مواصلة الاستغلال بشخص آخر يختارونه ولا التنازل عن الحق في هذا الإيجار للمدة الباقية. —

التأمين ضد الكوارث الطبيعية

إن العقار المؤجر المعينين أعلاه مؤمن عليهما لدى شركة التأمين (.....) وكالة تحت رقم 2210-
..... لمدة اثني عشر (12) شهرا يبدأ سريانها من تاريخ 2018/04/25 إلى غاية 2019/04/24. —

المنازعة

يرجع الاختصاص في حالة النزاع إلى محاكم وهران و تكون المحكمة المدنية .

الموطن

اختار كل من الطرفين لأجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه موطنه المختار، مسكنه الخاص المذكور أعلاه. —

رسوم التسجيل

تؤدي رسوم التسجيل وفقا لأحكام المادة 208 و60 من قانون التسجيل المعدلتين بالمادتين 49 و60 من قانون المالية لسنة 1996. —

إثباتا لذلك

حرر وانعقد بمكتب الموثق الأستاذ موثق حي عمارة "د" رقم 03 الطابق

الأول. — وذلك في سنة: ألفين و ثمانية عشر. —

في : والعشرين من شهر أفريل (...../04/2018). —

فهرس المحتويات

<u>الصفحة</u>	<u>العنوان</u>
/	إهداء
/	شكر وتقدير
/	قائمة المختصرات
01	مقدمة
10	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الإيجار التجاري
12	المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار التجاري
12	المطلب الأول: التعريف بعقد الإيجار التجاري
12	الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار التجاري
14	الفرع الثاني: خصائص عقد الإيجار التجاري
18	المطلب الثاني: نطاق تطبيق أحكام الإيجار التجاري
19	الفرع الأول: تطبيق أحكام الإيجار التجاري على الأشخاص
21	الفرع الثاني: تطبيق أحكام الإيجار التجاري على الموضوع
27	المبحث الثاني: تمييز عقد الإيجار التجاري عن العقود المشابهة له وصوره
27	المطلب الأول: تمييز عقد الإيجار التجاري عما شابهه من عقود
27	الفرع الأول: تمييز عقد الإيجار التجاري عن عقد الإيجار المدني والتسيير الحرّ والتمثيل التجاري
31	الفرع الثاني: تمييز عقد الإيجار التجاري عن الإيجار التمويلي والإيجار الإلكتروني والإيجار الاحتكاري
33	الفرع الثالث: تمييز عقد الإيجار التجاري عن عقد الترخيص التجاري وعقد الإيجار التشغيلي وعقد البيع الإيجاري
36	المطلب الثاني: صور عقد الإيجار التجاري
37	الفرع الأول: عقد الإيجار التجاري الأصلي

39	الفرع الثاني: الإيجار التجاري من الباطن
43	الفصل الثاني: انعقاد عقد الإيجار التجاري وآثاره
45	المبحث الأول: تكوين عقد الإيجار التجاري
45	المطلب الأول: الأركان الموضوعية لعقد الإيجار التجاري
45	الفرع الأول: الأركان الموضوعية العامة والخاصة
55	الفرع الثاني: أطراف عقد الإيجار التجاري
57	المطلب الثاني: الأركان الشكلية لعقد الإيجار التجاري
57	الفرع الأول: الشكلية المطلوبة في عقد الإيجار التجاري
61	الفرع الثاني: القيد في السجل التجاري والإشهار القانوني
66	المبحث الثاني: تنفيذ عقد الإيجار التجاري والآثار المترتبة عنه
66	المطلب الأول: التزامات أطراف عقد الإيجار التجاري
67	الفرع الأول: التزامات المؤجر الناجمة عن العقد
71	الفرع الثاني: التزامات المستأجر الناجمة عن العقد
74	الفرع الثالث: تسوية النزاع أمام القسم التجاري
78	المطلب الثاني: انتهاء عقد الإيجار التجاري
78	الفرع الأول: إنهاء العقد قبل انتهاء مدته
82	الفرع الثاني: انقضاء العقد بانتهاء المدة المتفق عليها
89	الخاتمة
95	قائمة المصادر والمراجع
103	الملاحق
112	فهرس المحتويات

ملخص:

ظهر القانون التجاري وتطور مع التطورات التي شهدها العالم خاصة في المجال الاقتصادي وهذا ما جعل من الدولة الجزائرية في حاجة ملحة لتعديل قانونها ليتماشى مع التطور الاقتصادي والتجاري بعد الانفتاح على اقتصاد السوق الذي طرأ مؤخراً، ومن أهم العقود التي نظمها هذا القانون هو عقد الإيجار التجاري والذي شهد مرحلتين من خلال التعديل الذي لحق بالقانون التجاري وأدى هذا التعديل لتغيير إجراءات وقواعد في التجارات لتتماشى مع ما يحصل في العالم وباعتبار أن التعديلات التي مست عقد الإيجار التجاري في العديد من الجوانب والتي غيرت مجرى الحماية القانونية الممنوحة للمؤجر أو المستأجر، فكان لابد من إلقاء الضوء على هذه التغييرات ومدى تأثيرها و انعكاسها على الحياة التجارية .

الكلمات المفتاحية: عقد الإيجار التجاري، القانون التجاري، تعديل تجديد الإيجار، إلغاء التنبية بالإخلاء وإلغاء التعويض الاستحقاق، رفض التحديد.

Abstract:

The commercial law appeared and formed with the developments that faced the world in particular in the economic field. This leads the Algerian government in an urgent need to amend its law to conform to the economic and commercial development after opening up to the market economy that occurred recently. A commercial lease contract is one of the important contracts that regulated by this law. It faced two faces during the amendment to the commercial law, and this amendment led to a change in the procedures and rules in trade in order to conform to what is happening in the world. Considering that the amendments that affected the commercial lease contract in many aspects and that changed the process of legal protection granted to the leaser or lease. Hence, it was necessary to shed light on these changes and the extent of its impact and reflection on commercial life.

Keywords: commercial lease contract, commercial law, amendment of lease renewal, cancellation of evacuation notice, cancellation of compensation of eviction,