



عقد الإيجار في القانون التجاري الجزائري

Judicial oversight of the constitutionality of laws

د. ناصيري ربيعة¹ ، د. حماش سيلية² ،

¹جامعة طاهري محمد -بشار، nacirabaa@yahoo.com
²جامعة مصطفى اسطنبولي- معسكر، cylvia.hamache15@gmail.com

تاريخ القبول: 2022/05/26

تاريخ الاستلام: 2021/09/02

ملخص:

ظهر القانون التجاري وتطور مع التطورات التي شهدتها العالم خاصة في المجال الاقتصادي وهذا جعل الدولة الجزائرية في حاجة ملحة لتعديل قانونها ليتماشى مع التطور الاقتصادي بعد الانفتاح على اقتصاد السوق، 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 الإيجارات لتتماشى مع ما يحصل في العالم؛ وباعتبار أن التعديلات التي مست عقد الإيجار التجاري في العديد الجوانب والتي غيرت مجرى الحماية القانونية الممنوحة للمؤجر أو المستأجر، فكان لا بد من إلقاء الضوء على هذه التغييرات ومدى تأثيرها أو انعكاسها على الحياة التجارية.

الكلمات المفتاحية: عقد الإيجار، القانون التجاري، تعديل، تجديد الإيجار، رفض التجديد.

Abstract:

The commercial law appeared and rolled with the developments in the world, especially in the economic field, and this made the Algerian state in urgent need to amend its law in line with economic development after opening up to the market economy, and one of the most important contracts organized by this law is the commercial lease contract, which witnessed two phases through the amendment that He was attached to the commercial law, and this amendment led to a change in procedures and rules in rentals to be consistent with what is happening in the world Considering that the amendments that affected the commercial lease contract in many aspects, which changed the course of legal protection granted to the lessor or the lessee, it was necessary to shed light on these changes and the extent of their impact or reflection on commercial life.

Keywords: lease contract, commercial law, amendment, lease renewal, refusal to renew.

مقدمة:

يعتبر القانون التجاري حديث النشأة لأنه لم يظهر كقانون مستقل ويتميز بقواعد خاصة إلا في عهد قريب تحت تأثير الحاجة الاقتصادية الملحة التي اتسمت بها الحياة العصرية، الأمر الذي أدى إلى إخضاع فئة معينة من الأعمال والأشخاص لهذا القانون. واعتبره الفقه فرع من فروع القانون الخاص، يشمل قواعد قانونية تحكم مجموعة من الأشخاص وهم التجار ومجموعة من الأعمال هي الأعمال التجارية، إذن القانون التجاري هو عبارة عن مجموعة من القواعد التي تنظم وتحكم الحياة التجارية أو العالم التجاري.

يعتبر عقد الإيجار التجاري من العقود القديمة التي عرفها الإنسان إذ لم يسبقه إلا عقد البيع وعقد المقايضة وكان ذلك في عصر الطبقة الثالثة من المجتمع الإنساني والمعروفة باسم الطبقة الوسطى أي تأتي بين طبقة الأسياد وطبقة العبيد، فأفراد هذه الطبقة غير قادرين على امتلاك الأراضي والمسكن وليس لديهم الدعم المادي لتسديد حاجياتهم اليومية، هذا الذي أدى بهم إلى العمل في أراضي الغير ومن هنا برزت فكرة عقد الإيجار. وينظم القانون التجاري هذه العقود التجارية المذكورة لكن موضوع ورقتنا البحثية هذه هو عقد الإيجار قبل وبعد التعديل الذي لحق الأمر 59/75 المتضمن القانون التجاري والذي كان آخرها بموجب القانون 02/05 وهذا الأخير جاء بتغييرات جذرية لمواكبة التطور الاقتصادي الذي حدث في العالم ووجب إجراء مثل هذه التعديلات على المواد التي لا تتناسب مع هذا التطور.

وإذا أردنا إبرام هذا العقد فلم يشترط المشرع ضمن أحكام الأمر 59/75 المتضمن القانون التجاري خصوصية معينة لإبرام عقد الإيجار التجاري، ولذلك فإن هذا الأخير يخضع للقواعد العامة فالعقد قد يكون بالكتابة العرفية أو أمام الموثق، أو باللفظ مقابل وصل كراء، وكما يكون صريحاً أو ضمناً، ويشترط لقيامه وصحته توافر الأركان العامة للعقود. وحسب المادة 169 من القانون التجاري المعدلة والمتمة بالقانون 02/05 فإنه تطبق الأحكام الآتية على إيجار العمارات أو المحلات التي يستغل فيها محل تجاري سواء كان هذا الأخير مملوكاً لتاجر أو لصناعي أو لحرفي أو مؤسسة حرفية مقيدتين قانوناً في السجل التجاري أو في سجل الحرف والصناعات التقليدية، وخاصة إذا تم استغلالها كمحل تجاري.

ومن خلال ما سبق خرجنا بالإشكالية التالية: ما مدى انعكاس التعديلات التي قام بها المشرع الجزائري في مسألة

تجديد الإيجار أو رفض تجديده على الحياة التجارية والاقتصادية؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية اتبعنا المنهج التحليلي على أساس أن الموضوع مرتبط بتحليل للمواد التي جاء بها القانون 02/05 ومناقشتها، إضافة إلى المنهج المقارن حيث قارنا بين القانون التجاري 59/75 وبين العدليل الي طراً عليه. وبالتالي ارتأينا تقسيم هذا الموضوع إلى مبحثين:

- المبحث الأول: عقد الإيجار قبل تعديل الأمر 59/75 المتضمن القانون التجاري.
- المبحث الثاني: عقد الإيجار بعد تعديل الأمر 59/75 بموجب القانون 02/05.

المبحث الأول: عقد الإيجار قبل تعديل الأمر 59/75 المتضمن القانون التجاري.

يمكن تعريف عقد الإيجار عموماً بأنه: "عقد يلتزم من خلاله المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر ومرافقة مدة معينة بأجرة معينة"¹. أما بالنسبة لعقد الإيجار التجاري يمكن تعريفه بأنه: "العقد المبرم بين المؤجر مالك العمارة أو المحلات وبين المستأجر الذي يعتبر تاجراً، يستغل المحل التجاري في هذه المحلات المؤجرة"². إن المشرع الجزائري لم يقدم تعريفاً لعقد الإيجار التجاري في القانون التجاري سواء الأمر 59-75 أو القانون 05-02 وعليه نرجع إلى أحكام القانون العام حيث عرفه القانون المدني الجزائري في المادة 467 منه بقولها: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم. يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر"³.

المطلب الأول: تجديد الإيجار في ظل الأمر 59/75.

إن عقد الإيجار يتسم بجعل المؤجر والمستأجر في اتصال دائم طوال مدة الإيجار ولهذا وجب وضع قواعد دقيقة لضبط هذه العلاقة، نظراً لأن عدم وجود قانون يضبط هذه العلاقة يجعل أحد الأطراف في موقف أضعف من الطرف الثاني⁴.

عقد الإيجار التجاري الأصلي وهو ذلك العقد القائم بين المالك الأصلي للعين المؤجرة والذي يسمى "المؤجر" وبين مالك القاعدة التجارية والذي يسمى "المستأجر" وقد مر هذا العقد بمرحلتين أساسيتين المرحلة الأولى في ظل الأمر 59-75 المتضمن القانون التجاري⁵؛ فبمجرد صدور إيجاب وقبول من طرف المؤجر والمستأجر وتوفر الأركان العامة للعقد و المتمثلة في الرضا، المحل، السبب ولا يهم كيفية تحرير العقد سواء كان رسمياً أو شفهي يكون قد أبرم عقد الإيجار التجاري ولا يوجد أي إشكال فيما يخص هذه الصورة باعتبار أنها علاقة أصلية قائمة بين المؤجر الأصلي والمستأجر. لكن المرحلة الثانية سيتم التطرق لها لاحقاً، والتي جاء بها القانون المعدل والمتمم لهذا الأمر.

أما الإيجار من الباطن هي الحالة التي يتم فيها إبرام عقد إيجار بين المستأجر الأصلي ومستأجر ثاني وبالتالي فهو عبارة عن عقد جديد يحول بمقتضاه العقد الأصلي إلى عقد جديد، وهو عبارة عن علاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن في

حال مشاركة المؤجر في التوقيع على عقد الإيجار التجاري من الباطن⁶، وقد نظم المشرع الجزائري الإيجار من الباطن في المادتين 188، 189 من القانون التجاري، وهذا النوع من الإيجار يجد أساسه في تطبيق القواعد العامة التي تميز صراحة التصرف في الحقوق الشخصية، وما دام أن حق الإيجار حق شخصي فإنه يجوز للمستأجر أن يتصرف في هذا الحق الشخصي قبل المؤجر.

وبالتالي فإن إجراءات عقد الإيجار من الباطن المبدأ العام أنه لا يجوز الإيجار من الباطن كلياً أو جزئياً إلا بموافقة المؤجر، وهذا ما نصت عليه المادة 1/188 من القانون التجاري والتي جاء فيها على أنه: «يخضع أي إجراء كلي أو جزئي من الباطن إلا إذا اشترط خلاف ذلك بموجب عقد الإيجار أو موافقة المؤجر»، وتكون هذه الموافقة بمشاركة المؤجر الأصلي في عقد الإيجار من الباطن وهذا ما نصت عليه المادة 2/188 من القانون التجاري والذي جاء فيها على أنه: «وفي حالة الإيجار من الباطن المرخص به يدعى المالك للمشاركة في العقد»⁷.

وعلى المستأجر الذي يريد أن يقيم إيجار المحل من الباطن أن يعلم المؤجر بذلك عن طريق رسالة مضمنة مع الإشعار بالوصول، أو عن طريق عقد غير قضائي يجره محضر قضائي وعلى المالك أن يبدي رأيه عما إذا كان سيشارك في العقد أم لا، في أجل مدته خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه بذلك، وفي حالة قبوله فإنه يدعى لتحديد العقد وهذا ما أكدته المادة 4/188 من القانون التجاري⁸. فإذا أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن دون موافقة المؤجر بذلك، كان لهذا الأخير الحق في طلب فسخ العقد.

أما بالنسبة لشكلية عقود الإيجار التجارية في ظل الأمر 59/75 المؤرخ في 20 سبتمبر 1975 كانت تنظمها المادة 01/172 منه والتي تميز إبرام عقد الإيجار كتابة سواء كانت رسمية أو عرفية أو شفاهة وهذا تكريس للقاعدة العامة في القانون التجاري المنصوص عليها بنص المادة 30 منه والتي تقرر حرية الإثبات في المواد التجارية نظراً لخصوصية هذه المعاملات التي تقتضي السرعة والائتمان⁹.

المطلب الثاني: رفض تجديد الإيجار في ظل القانون 02/05.

إن المؤجر له حق الاسترجاع وعدم التجديد وللمستأجر حق البقاء وطلب تجديد عقد الإيجار معادلة ينتج عنها عدم العدل والمساواة وفيها ربح وخسارة يتكدها طرفي العقد، فالمؤجر قد يخسر محله التجاري نتيجة التعويض الاستحقاق الذي يطلبه المستأجر مقابل تخليه عن قاعدته التجارية والذي يلجأ لبيعه حتى يسترجع بعض المال في ويفقد ملكيته، يقابله في ذلك خسارة المستأجر لقاعدته التجارية وعملائه اللتان كسبهما على مر السنين.

وعليه حتى يمكن إعمال هذه الإجراءات لا بد أن تستوفي المدة القانونية التي نص عليها القانون التجاري في المادة 172 منه وهي إما سنتين متتاليتين إذا كان العقد مكتوباً أو لمدة أربع سنوات متتالية إذا كان العقد شفهي. وستتناول فيما يلي بالتفصيل كيفية إعمال هاته الإجراءات وممارستها من طرف المؤجر أو المستأجر:

أولاً: توجيه التنبيه بالإخلاء من طرف المؤجر ورفض تجديد عقد الإيجار.

ففي حالة ممارسة المؤجر لحقه في استرجاع العين المؤجرة و بالتالي رفضه لتجديد عقد الإيجار فإن المادة 173 من أمر 59-75 أزمته بالقيام بإجراء التنبيه بالإخلاء في خلال 06 أشهر سابقة لتاريخ نهاية عقد الإيجار المبرم بينه وبين المستأجر وجاءت المادة أمرة لا يجوز مخالفتها وعليه يستنتج من ذلك أنه متى غفل المؤجر عن هذا الإجراء فقد حقه في المطالبة بحق الاسترجاع و بالتالي يتواصل عقد الإيجار المنعقد كتابة و يصبح تجديد ضمني.

والهدف من هذه المادة هو حماية مصلحة الطرفين، فالمؤجر له الحق في استرجاع أو تجديد عقد الإيجار، كما للمستأجر الحق في التمسك بحق التجديد وذلك حماية لقاعدته التجارية التي اكتسبها، فللمؤجر الحق في التمتع بملكته وللمستأجر الحق في البقاء في العين المؤجرة كاستثناء عن القاعدة العامة¹⁰.

كما نصت المادة 173 في فقرتها الأخيرة على أن التنبيه بالإخلاء يتم بعقد غير قضائي وأن يبين فيه المؤجر الأسباب التي أدت إلى توجيهه مع إعادة ذكر مضمون المادة 194 من نفس الأمر تحت طائلة البطلان.

ثانياً: فسخ عقد الإيجار لإخلال المستأجر بالتزاماته أو اقتراه مخالفة.

الهدف من التنبيه بالإخلاء كذلك هو اتجاه نية المؤجر في فسخ عقد الإيجار و عدم تجديده إلا انه قد تثار مسألة هامة و المتمثلة في مدى إلزامية التنبيه بالإخلاء في حالة ما إذا رفع المؤجر دعوى أمام المحكمة سواء يطالب فيها بعدم تجديد و فسخ عقد الإيجار تأسيساً على إخلال المستأجر بالتزاماته وهذا ما نصت عليه المادة 177 من القانون التجاري: "يجوز للمؤجر أن يرفض تجديد الإيجار دون أن يلزم سداد أي تعويض، اذا برهن على سبب خطير ومشروع اتجاه المستأجر المخلي للمحل. وتبقى السلطة التقديرية للقاضي الناظر في موضوع الدعوى".

وفي حالة رفض المؤجر الإيجار من الباطن بعد تبليغه، فإنه يكون تحت طائلة البطلان كل تصرف مخالف لذلك؛ أي لا يجوز للمستأجر أن يتصرف ويتنازل عن الإيجار وهذا في حالة عدم وجود بند في العقد الأصلي يرخص التأجير من الباطن، أما إذا وجد هذا البند فإن للمستأجر أن يؤجر من الباطن رغم رفض المؤجر ذلك وهذا ما نصت عليه المادة 188 من القانون التجاري. ونفس الأمر يقال في حالة سكوت المالك وعدم رده خلال الآجال المحددة قانوناً فإنه يصرف النظر عن موافقته.

المبحث الثاني: عقد الإيجار بعد تعديل الأمر 59/75 بموجب القانون 02/05..

إن التعديلات التي جاء بها المشرع في القانون 02/05 خاصة المادة 187 مكرر مست عقود الإيجار التجارية من جوانب متعددة وغيرت اتجاه الحماية القانونية التي كان يحظى بها التاجر المستأجر في ظل الأمر 59/75 المتضمن القانون التجاري إلى المؤجر مالك العقار الذي يستغل فيه المحل التجاري، وتفصيل التعديلات الجديدة التي جاء بها كما يلي:

- المطلب الأول: تجديد الإيجار في ظل القانون 02/05.

- المطلب الثاني: رفض تجديد الإيجار في ظل القانون 02/05.

المطلب الأول: تجديد الإيجار في ظل القانون 02/05.

تماشيا مع اقتصاد السوق عمد المشرع إلى وضع المرونة على الإطار القانوني المتعلق بالإيجار التجاري. بموجب قانون 02/05 المؤرخ في 06/02/2005، والذي شكل بداية المرحلة الثانية للإيجارات التجارية، وتتميز هذه المرحلة بأحكام جديدة مغايرة للأحكام السابقة المقررة في الإيجارات التجارية، فالتعديل قيد إبرام عقد الإيجار بشكلية المحرر الرسمي، وبالنتيجة تقيدت طرق إثباته وأصبحت تشكل استثناء عن القاعدة في الإثبات في المواد التجارية، وبالمقابل جعل إنهاء العقد يخضع للإدارة الأطراف الحرة وأزال عن المؤجرين كافة الأعباء والإجراءات التي كانت مفروضة عليهم¹¹.

فيجب أن يكون سند الإيجار كوجود حتى يتمسك التاجر بحق تجديد الإيجار يتعين عليه إثبات صفته كمستأجر للبنية أو المحل الذي يمارس فيه نشاطه التجاري، وذلك بموجب سند الإيجار على أن يكون لهذا السند الحجية اتجاه مالك المحل أو العمارة¹².

وهذا ما نصت عليه المادة 169 من القانون التجاري على أنه: "تطبق الأحكام التالية على إيجار العمارات أو المحلات..".

كما نصت المادة 172 من القانون التجاري بأنه: "لا يجوز التمسك بحق التجديد إلا من طرف المستأجرين أو المحول إليهم أو ذوي الحقوق الذين يثبتون بأنهم يستغلون متجرا بأنفسهم أو بواسطة تابعيهم إما منذ سنتين متتبعين وفقا لإيجار واحد أو أكثر مقيدة بصفة متتالية إما منذ أربع سنوات متتالية وفقا لإيجار واحد أو أكثر متتالية شفاهية كانت أو كتابية..."¹³.

ولأن العقود المبرمة قبل تاريخ نفاذ القانون 02/05 المعدل للأمر 59/75 المتضمن القانون التجاري، تبقى خاضعة لأحكام هذا الأخير فإنه لا بد من المرور بمرحلة انتقالية قد تطول مدتها يلزم فيها القاضي بتطبيق الفئتين من الأحكام على عقود الإيجار التجارية بصدد التراعات التي تطرح عليه.

عقد الإيجار التجاري الأصلي في المرحلة الثانية والتي تم تأجيلها لهذا المطلب لأنها جاءت إثر تعديل الأمر 59-75 المتضمن القانون التجاري بموجب القانون 02-05 تماشيا مع التوجه الذي نادى بضرورة إخضاع عملية إبرام العقود التجارية للشكل الرسمي فإنه يتضح جليا أن الأهداف المتوخاة من طرف المشرع من خلال هذا التعديل هو أنه أراد به استدراك الإشكاليات العملية لعقود الإيجار التجارية وما ترتب عنها من مشاكل أثرت سلبا على السوق الإيجارية وأثقلت كاهل المحاكم بالقضايا في هذا المجال التي لا تعد ولا تحصى¹⁴.

والفيصل بين المرحلتين الأولى المذكورة أعلاه والثانية التي تم ذكرها يتمثل في أن المشرع ترك حرية التعاقد بين الأطراف في المرحلة الأولى في حين قد قيدها نوعا ما في المرحلة الثانية وذلك من اجل تدارك النقائص والعيوب الناتجة عن

أحكام المرحلة الأولى هذا من جهة وكذلك من اجل الموازنة بين طرفي العقد وهذا نتيجة للاختلال الكبير الحاصل بينهما لأجل حماية مالك المحل التجاري من جهة وحماية القاعدة التجارية للمستأجر من جهة ثانية.

فبالرجوع إلى هذا التعديل الذي استحدثت به مادتين خاصتين بالإيجار التجاري هما المادة 187 مكرر والمادة 187 مكرر 1، حيث نصت المادة الأولى على أنه: «تحرر عقود الإيجار المبرمة ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية في الشكل الرسمي وذلك تحت طائلة البطلان وتبرم لمدة يحددها الأطراف بكل حرية. يلزم المستأجر بمغادرة الأمكنة المستأجرة بانتهاء الأجل المحدد في العقد دون حاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلاء و دون الحق في الحصول على تعويض الاستحقاق المنصوص عليه في هذا القانون ما لم يشترط الأطراف خلاف ذلك».

كما نصت المادة 187 مكرر 11 على أنه: "يقتضى تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل النشر المذكور في المادة 187 مكرر أعلاه خاضعا للتشريع الساري المفعول بتاريخ إبرام عقد الإيجار التجاري".

يتضح من هذين التعديلين أن المشرع أصبح يقتضي بإفراغ عقد الإيجار التجاري في سند رسمي، وبالتالي لم يعد هناك مجال للحديث عن عقود الإيجار الشفاهية أو المحررة عرفيا ، و بذلك فإن المشرع قد جسد ما ذهب إليه المحكمة العليا بل تبني المواقف الفقهية القائلة بضرورة إفراغ عقد الإيجار التجاري في الشكل الرسمي. وعليه إذا تخلف ركن الشكلية في العقود المبرمة بين المؤجر الأصلي و المستأجر و توفرت باقي الأركان العامة للعقد كان جزائه البطلان و القاضي يقضي بذلك حتى و لو لم يشره الأطراف لأنه من النظام العام¹⁵.

إضافة إلى أن المشرع ألزم في المادة 187 مكرر في فقرتها الثانية المستأجر بمغادرة الأمكنة المستأجرة بانقضاء المدة المحددة في العقد و دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ودون الحصول على تعويض الاستحقاق ما لم يشترط الأطراف خلاف ذلك، وعليه فإن هذه الفقرة قد أزال كل القيود التي كانت مفروضة لاسيما على المؤجر قبل هذا التعديل وجاءت مطابقة لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين

المطلب الثاني: رفض تجديد الإيجار في ظل القانون 02/05.

يجوز رفض التجديد بالنسبة للمؤجر حسب المادة 176 من القانون 02/05 المعدل والمتمم للقانون التجاري، لكن يجب أن يقدم للمستأجر ما يسمى تعويض الاستحقاق ويجب أن يكون مساوي للضرر المسبب نتيجة عدم التجديد. لكن وردت بعض الاستثناءات في نص المادة 177 من نفس القانون أوردها المشرع تجيز للمؤجر أن يرفض التجديد دون أن يلزم بسداد أي تعويض وتمثل في¹⁶:

- إذا برهن عن سبب مشروع وخطير اتجه المستأجر المحلي المحل؛
- أن يكون المستأجر قد استغل المحل مدة سنتين إذا كان العقد مكتوبا و 4 سنوات إذا كان العقد شفاهيا؛

- عدم ارتكاب المستأجر أي خطأ من الأخطاء الواردة في المادة 117 من القانون التجاري؛
 - عدم دفع المستأجر لالتزاماته كدفع بدل الإيجار؛
 - إذا تعلق الأمر إما بعدم تنفيذ التزام وإما بالتوقف عن استغلال المحل التجاري دون سبب جدي ومشروع فإنه يجوز للمؤجر الادعاء بالمخالفة المقترفة من قبل المستأجر حسب أحكام المنصوص عليها في المادة 172 من القانون التجاري، إلا إذا تواصل ارتكابها أو تجديدها لأكثر من شهر بعد إنذار المؤجر بتوقفها. هذا الإنذار يجب أن يتم وإلا كان باطلا بعقد قضائي مع إيضاح السبب المستند إليه وذكر مضمون هذه الفقرة:
1. إذا ثبت وجود هدم كامل للعمارة أو جزء منها لعدم صلاحيتها للسكن المعترف به من السلطة الإدارية، أو إذا أثبت أنه يستحيل شغل العمارة دون خطر نظراً لحالتها.
 2. أما في حالة إعادة بناء العمارة جديدة من قبل المالك أو ذوي حقه تحتوي على محلات تجارية يكون للمستأجر حق الأولوية للاستئجار في العمارة.

وتدخل المشرع لم يكن بالصدفة وإنما لحنمية النتائج المترتبة عن هذا العقد والأثار الناتجة عنه فالسياسة التشريعية قبل التعديل كان لها الأثر الهام والبالغ حيث أهما قيدت حرية المؤجرين في التصرف في ملكيتهم وأثقلت كاهلهم بمبالغ التعويض الاستحقاق التي قد تفوق في بعض الأحيان قيمة العين المؤجرة في حد ذاتها وهو ما أدى إلى تراجع المؤجرين وفي احسن الظروف تبرم عقود الإيجار لمدة تقل عن السنتين أي لمدة 23 شهرا وذلك من أجل حرمان المستأجرين من اكتساب حق الإيجار وبالتالي عدم حصولهم على التعويض الاستحقاق ما أثر سلبا على المؤجرين في عدم استغلال محلاتهم التجارية وعدم الاستقرار للنشاط التجاري للمستأجرين وهذا ما يأتى مباشرة في الاقتصاد الوطني وبالدرجة الأولى¹⁷.

أمام هذه الوضعية وتراجع النشاط الاقتصادي وبقاء العقارات مغلقة دون استغلال واستعمال وتماشيا مع التطورات الحاصلة على المستوى الاقتصادي سواء الدولي أو الوطني أدى بالمشرع إلى تراجعه عن أحكامه في المرحلة الأولى وقد عمد إلى وضع آليات وقواعد جديدة فيما يخص الإطار القانوني المتعلق بعقد الإيجار. بموجب قانون 05-02 حيث تميزت هذه المرحلة عن سابقتها بأحكام جديدة ومغايرة لها كإلزامية إبرام عقد الإيجار في محرر رسمي وأصبحت تشكل استثناء عن قاعدة الإثبات في القانون التجاري ألا وهي حرية الإثبات في المواد التجارية، كما أن إنهاء العقد يخضع لإرادة الأطراف ولهم الحرية في تحديد المدة وبدل الإيجار وأزال كافة الأعباء والإجراءات التي كانت مفروضة على المؤجرين كالتنبيه بالإخلاء ومنح التعويض الاستحقاق في حالة استرجاع المحل¹⁸.

الخلاصة:

في ختام دراسة موضوع عقد الإيجار بين التجديد ورفض التجديد وما طرأ عليها من تغييرات في ظل التعديل الذي طرأ على القانون التجاري الجزائري واجر عنه العديد من التغييرات المتعلقة بالحماية القانونية للمؤجر وحتى المستأجر، وهذا لتحقيق التوازن بين الطرفين وقد خلصنا لبعض النتائج والمتمثلة فيما يلي:

1. إن المشرع الجزائري حاول دائما الموازنة بين الحقوق والواجبات لكل من الطرفين المؤجر والمستأجر من أجل حماية الاقتصاد الوطني بالدرجة الأولى وحماية لمصالح المؤجر والمستأجر بالدرجة الثانية.
2. يعد تعديل المشرع لأحكام الإيجار التجاري من أجل إعطاء حصانة أكبر لمالك العين المؤجرة على حساب مالك القاعدة التجارية، وبالتالي أصبحت الفرص متكافئة.
3. بالرغم من الحماية القانونية التي منحها المشرع بموجب القانون 02/05 المعدل للقانون التجاري، إلا أنها تشكل تهديد حقيقي للمؤسسة الاقتصادية، حيث نرى أن إرادة المؤجر أصبحت وحدها المحددة لاستمرار العلاقة الإيجارية من عدمها.

ومن خلال هذه الاستنتاجات نخرج ببعض الاقتراحات وهي:

- إن هذا التعديل قد يهدد مع مرور الوقت زوال القاعدة التجارية تدريجيا ولذلك فعلى المشرع استدراك هذا الأمر والعمل على إيجاد حلول أخرى أكثر نجاعة تخدم الاقتصاد الوطني وتحمي المؤجر وإعطائه حقه في التمتع في ملكيته من جهة و من جهة أخرى حماية القاعدة التجارية من الزوال.
- يعتبر عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين، أي كل طرف في العقد له حقوق وعليه التزامات فوجب على المشرع الجزائري أن يوازي بين حقوق والتزامات الطرفين بدون تفضيل طرف عن الآخر خاصة في التعديل الأخير الذي منح المؤجر أفضلية عن المستأجر في العقد.

الهوامش :

- ¹ - فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التجاري الجزائري الحقوق الفكرية، ابن خلدون للنشر والتوزيع، الجزائر، جويلية، 2006، ص 44.
- ² - هشام كلو، عقد الإيجار التجاري طبقا للقانون رقم 02/05 المعدل والمتمم للقانون التجاري الجزائري، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، المجلد 32، العدد 01، 2018، ص 463.
- ³ - المادة 467 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، الجريدة الرسمية، العدد 78 لسنة 1975.
- ⁴ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري، عقد الإيجار والعارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص 25.
- ⁵ - الأمر 75-59 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية مؤرخة 19 ديسمبر 1975، عدد 101، ص 1306، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02/05 مؤرخ في 6 فبراير 2005، جريدة رسمية مؤرخة في 9 فبراير 2005، عدد 11.
- ⁶ - عمر حمدي باشا، القضاء التجاري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 132.
- ⁷ راجع المادة 1/188 و 2/188 من القانون التجاري الجزائري، سالف الذكر.
- ⁸ المادة 4/188 من نفس القانون.
- ⁹ شراونة علي، الإيجار التجاري على ضوء التشريع والقضاء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012/2011، ص 43.
- ¹⁰ - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 139.
- ¹¹ أمل مرشدي، منشور يوم 2019/09/19، وتم زيارة الموقع بيوم 2020/09/01، <https://www.mohamah.net/law/>
- ¹² سمية بهلول، بورزام رمزي، أحكام تجديد ورفض تجديد عقد الإيجار التجاري في التشريع الجزائري، مجلة التنمية والقانون، المجلد 3، العدد 1، جوان 2021، ص 58.
- ¹³ المادة 172 من القانون التجاري الجزائري، سالف الذكر.
- ¹⁴ - أمل مرشدي، مرجع سابق، <https://www.mohamah.net/law/>
- ¹⁵ شراونة علي، مرجع سابق، ص 42؛ سمية بهلول، بورزام رمزي، مرجع سابق، ص 59.
- ¹⁶ - راجع المادتين 176 و 177 من القانون التجاري الجزائري، سالف الذكر.
- ¹⁷ هشام كلو، مرجع سابق، ص 482.
- ¹⁸ شراونة علي، مرجع سابق، ص 77، هشام كلو، مرجع سابق، ص 483.