

أحكام تجديد ورفض تجديد عقد الإيجار التجاري في التشريع الجزائري

Provisions for the Renewal and Refusal to Renew the Commercial Lease contract in the Algerian Legislation

د. سميرة بهلول¹

أستاذة محاضرة -ب-

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2

الجزائر

أ. بورزام رمزي

أستاذ مساعد -أ-

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2

الجزائر

تاريخ الإرسال: 2021 / 04 / 14 - تاريخ المراجعة: 2021 / 04 / 26 - تاريخ القبول: 2021 / 06 / 22

الملخص: يعتبر عقد الإيجار التجاري من أهم صور التعاملات العقدية في القانون الجزائري لما يلعبه من دور في تدوير عجلة التنمية وإنعاش الاقتصاد في الدولة، وهو الأمر الذي جعله محل اهتمام المشرع الذي كان يعمل دائما على ضبطه بأحكام قانونية من شأنها ضمان حقوق وواجبات كل من المؤجر والمستأجر بما يتوافق والأحكام الدولية التي أصبحت تفرض ضرورة انفتاح التوجهات القانونية للدولة على المبادئ والأحكام القانونية الدولية، وهو ما فرض تعديل أحكام القانون التجاري، ما خلق تباينا في وجهات النظر الدارسة لهذا التعديل ما بين مؤيد للأحكام القانونية الجديدة المتعلقة بعقد الإيجار التجاري ومعارض لها. وسنقوم من خلال هذا المقال بتسليط الضوء على أحكام تجديد عقد الإيجار في ظل القانون 02-05 المتضمن تعديل القانون التجاري مع التطرق لبعض المقارنة مع الأحكام السابقة لهذا العقد قبل التعديل.

الكلمات المفتاحية: عقد الإيجار التجاري، تجديد عقد الإيجار التجاري، المؤجر، المستأجر، التوازن العقدي.

Abstract : *The commercial lease agreement considered like one of the most important forms of contractual dealings in Law. Because it plays a role in rotating the wheel of development and revitalizing the economy in the country. which made it the concern of the Legislator who has always worked to control it with legal provisions that guarantee the rights and duties of both the Lessor and the Tenant In accordance with international provisions that impose the need for the state's legal orientations to open up to international legal principles and provisions. Which created a difference in the viewpoints studying this amendment between those who support and oppose the new provisions related to the commercial lease. Through this research paper, we will studied*

¹ اسم ولقب المؤلف الأول

the provisions for renewing the lease agreement under Law 02-05 which includes the amendment of the Commercial Law.

Key Words: Commercial lease agreement, commercial lease renewal, lessor, lessee.

مقدّمة:

إن عقد الإيجار التجاري وعلى غرار باقي العقود القانونية يحتل مكانة هامة في مختلف ميادين التعامل والنشاط الاقتصادي، وهو من أكثر العقود ابراما في الحياة العملية، نتيجة لمساهمته الفعالة في تيسير المعاملات التجارية وتداول الأموال، وبالتالي تنشيط الحركة الاقتصادية، فهو يمكن الملاك أصحاب المحلات من استغلال عقاراتهم عن طريق ايجارها، وبالمقابل يمكن التجار من الانتفاع بها عن طريق استغلالها في أنشطة تجارية مختلفة.

وقد نظم المشرع الجزائري عقد الإيجار التجاري بموجب الأمر 59-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري (الأمر 59-75، 1975) ومن بين ما ميز هذا القانون في هذه المرحلة هو اعطاء نوع من الحماية المبالغ فيها لفائدة المستأجر التاجر، على حساب مصلحة المؤجر مالك العقار، خصوصا مسألة التجديد والتعويض الإستهقائي الذي يمكن أن يتعدى احيانا قيمة العقار المؤجر، الأمر الذي أثقل كاهل المؤجرين فجعلهم يتراجعون عن إبرام عقود الإيجار التجاري، ومن ثمة تسجيل تراجع كبير في ابرام مثل هذه التصرفات التي كانت سببا في ركود بعض النشاطات التجارية، واستفحال ظاهرة عقود الإيجار، التي لا تتعدى مدتها سنتين.

إن عدم توازن المصالح في عقد الإيجار أدى إلى كثرة النزاعات حول عقود الإيجار التجاري، خاصة أمام تباين وتناقض التشريع المنظم لهذا العقد، الأمر الذي أدى بالمشرع الجزائري لإعادة النظر في أحكام هذا القانون، أين صدر القانون 02-05 المؤرخ في 06 فيفري 2005 المعدل والمتمم للقانون التجاري (القانون 02-05، 2005) هذا القانون الذي كان الهدف منه المحافظة على التوازن العقدي والتوفيق بين مصلحة المؤجر والمستأجر، بالدرجة الأولى حيث أورد من خلاله بالعديد من التعديلات الهامة التي تتعلق أساسا بإجراءات التجديد ومدة الإيجار وشرط الكتابة الرسمية للعقد.

وتكمن أهمية موضوع البحث في أن التعديل المذكور للقانون التجاري مس بالتعديل أحكام تجديد عقد الإيجار واجراءاته وكذا أحكام رفض المؤجر تجديد عقد الإيجار، مما بعث الرغبة في تسليط الضوء على هذه الاحكام الجديدة ومقارنتها بالأحكام السابقة في ظل الأمر 59-75 المتضمن القانون التجاري.

وعلى هذا الأساس فإننا سنعالج موضوع المقال انطلاقا من اشكالية رئيسية تتمثل فيما يلي: هل وفق المشرع الجزائري في تعديله أحكام تجديد عقد الإيجار ورفضه من المؤجر في ظل القانون 02-05 المتضمن تعديل القانون التجاري مقارنة مع الأحكام السابقة قبل التعديل؟

وللإجابة على هذه الإشكالية تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي والذي سنقوم من خلاله بوصف الطبيعة القانونية لعقد الإيجار وتحليل مختلف النصوص القانونية الناظمة له والتي من خلالها نظم المشرع الجزائري مختلف الأطر القانونية المتعلقة بعقد الإيجار وبين جميع الأحكام المتعلقة به. وسنعالج الموضوع وفق خطة ثنائية تم تقسيمها إلى:

المبحث الأول: أحكام تجديد عقد الإيجار التجاري.

المبحث الثاني: أحكام رفض تجديد عقد الإيجار التجاري.

المبحث الأول: أحكام تجديد عقد الإيجار التجاري.

يهدف الحفاظ على المراكز القانونية المتولدة عن عقد الإيجار، منح المشرع الجزائري من خلال العديد من النصوص القانونية للمستأجر الحق في طلب تجديد الإيجار والحفاظ على ما أكتسبه من سمعة وعملاء في المحل التجاري الذي يزاول فيه نشاطه.

إلا أن الحق المخول للمستأجر في الحصول على تجديد عقد الإيجار التجاري الذي يربطه بالمؤجر عند حلول أجل انقضائه، يلتزم توافر شروط معينة حددها القانون التجاري الجزائري، وعند توفر الشروط المقررة يتعين على المستأجر اتباع اجراءات معينة حددها القانون لتجديد العقد الإيجار وعليه ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول: الشروط الخاصة بتجديد عقد الإيجار وفي المطلب الثاني: الإجراءات القانونية الخاصة بتجديد عقد الإيجار.

المطلب الأول: الشروط الخاصة بتجديد عقد الإيجار التجاري

يستلزم وجود عدة شروط فرضها المشرع الجزائري لتجديد عقد الإيجار والمحافظة على العلاقة القانونية التي تربط المؤجر بالمستأجر والتي سنتناولها من خلال هذا المطلب، بحيث تنقسم الشروط الخاصة بتجديد العقد الإيجاري التجاري في التشريع الجزائري إلى شروط تتعلق بسند الإيجار (الفرع الأول)، وأخرى مرتبطة بالمستأجر (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الشروط المرتبطة بسند الإيجار.

يشترط لتجديد عقد الإيجار كشرط أساسي وجود سند الإيجار والذي يجب أن تكون له حجية تجاه المؤجر، وأن يكون موضوعه أحد الإيجارات المصنفة في المادة 169 و170 من القانون التجاري لكي تسري عليه الأحكام الواردة في هاتين المادتين.

والشروط المرتبط بسند الايجار تستوجب هي الأخرى توافر ثلاثة شروط أساسية تتصل بسند الايجار تتمثل في ضرورة وجود سند الايجار وأن تكون له حجية في مواجهة طرفي العقد والغير، وأن يكون الايجار خاضعا لمجال تطبيق الايجارات التجارية (دالي، 2009-2010، صفحة 158) وهو ما سيتم تفصيله فيما يلي:

أولا- أن يكون سند الايجار موجود: حتى يتمسك التاجر بحق تجديد الايجار يتعين عليه إثبات صفته كمستأجر للبناءية أو المحل الذي يمارس فيه نشاطه التجاري، وذلك بموجب سند الإيجار، على أن يكون لهذا السند الحجية تجاه مالك البناءية أو المحل.

وقد نص المشرع الجزائري في المادة 169 من القانون التجاري على أنه " تطبق الأحكام التالية على ايجار العمارات أو المحلات...."، والملاحظ أن المشرع لم يستعمل كلمة عقد إيجار ما يفهم منه أن عقد الايجار يمكن أن يكون عقدا رسميا أو عرفيا.

غير أنه وبالرجوع الى نص المادة 324 مكررا 1، بعد تعديل القانون المدني (الأمر رقم: 58-75، 1975) نجد أنها أوجبت إفراغ عقود الايجار التجارية في شكل رسمي، وهو ما يعتبر بمثابة إلغاء ضمني لنص المادة 172 من القانون التجاري، وهو ما أكدته كذلك المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1996/07/09 في الملف رقم: 138806. (العليا، 1997، صفحة 87)

وقد أكدت المادة 172 من القانون التجاري على ضرورة وجود سند الايجار لتجديده وكذا أصحاب الحق في التجديد بنصها أنه "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 متتابتين وفقا لإيجار واحد أو أكثر متتالية، شفاهة كانت أو كتابية...".

ويشترط في الايجار أن يكون ايجار حقيقي ذو مفهوم قانوني ضيق، وليس صوريا. (Le Tourneau, 1989, p. 740)

وهو ما أقرته المحكمة العليا في قرارها الصادر في 1985/06/29، ملف رقم: 36137، أين اعتبرت أن صفة المستأجر لا تثبت بالاحتلال الطويل للمحل، أو القيد في السجل التجاري، أو الانخراط في سند الضرائب، بل يثبت بعقد رسمي أو عرفي أو وصولات الإيجار. (المحكمة، 1989، صفحة 101)

وعليه فإن أهم شرط لتجديد عقد الايجار هو إثبات العلاقة الايجارية بموجب سند تجاري قائم مسبقا بين المؤجر والمستأجر.

ثانيا: أن يكون لهذا السند حجية: زيادة على شرط وجود سند تجاري، يجب أن يكون لهذا السند حجية في مواجهة مالك العمارة، فوجود سند الايجار وسريانه بين الطرفين المتعاقدين، أمر يختلف في حجيته في مواجهة

الغير، الذي لم يكن طرفا فيه، وامتداد أثره اليه، ذلك أن عقد الإيجار لا يخول للمستأجر حقا عينيا على العين المؤجرة (دالي، 2009-2010، صفحة 160) فالإيجار لا يعطي للمستأجر سوى استلام العين المؤجرة من المؤجر وكذا ضمان الانتفاع بها، وبالتالي فالإيجار لا يرتب التزامات، الا على عاتق الطرفين اللذين أبرما العقد ومن يحل محلها من ورثة أو ذوي الحقوق. (بن مخلوف، 2011-2012، صفحة 59)

وعليه يبقى مشتري العقار الذي به العين المؤجرة أجنبيا على العلاقة التعاقدية التي تربط المؤجر بائع العقار بالمستأجر، وفي هذا الصدد اعتبر المشرع الجزائري أن ملكية العين المؤجرة إذا انتقلت من المؤجر إلى شخص آخر لم يكن طرفا في عقد الإيجار، فإن المالك الجديد للعين المؤجرة يمتد إليه أثر عقد الإيجار ويكون نافذا في حقه، وهو ما نصت عليه المادة 511 من القانون المدني. (دالي، 2009-2010، صفحة 160)

وهو ما أقرته المحكمة العليا بموجب قرار صادر عنها في 1990/04/30، في الملف رقم: 56399، أن عقد الإيجار المنصب على المحل التجاري، إذا انتقلت ملكيته فإن هذا العقد ينتقل إلى المالك الجديد. (المحكمة، المجلة القضائية، 1992، صفحة 102)

ثالثا: أن يخضع الإيجار لمجال تطبيق الأيجارات التجارية: بالإضافة إلى الشروط السالفة الذكر، يشترط أن يكون موضوع الإيجار يدخل ضمن مجال تطبيق أحكام القانون التجاري، لاسيما تلك المتعلقة بالإيجارات التجارية، والمنصوص عليها في المادة 169 و170 من القانون التجاري الذي حدد أنواع الإيجارات التي تدخل في إطار تطبيق أحكام القانون التجاري.

الفرع الثاني: الشروط المرتبطة بالمستأجر.

بالإضافة إلى الشروط الواجب توفرها في سند الإيجار، هناك شروط أخرى تتعلق بالمستأجر من أجل حصوله على تجديد عقد الإيجار التجاري الذي يربطه بالمؤجر، والتي تنحصر أساسا في أن يكون تاجرا أو حرفي أو صناعي مقيدا قانونا في السجل التجاري أو سجل الحرف والصناعات التقليدية حسب كل حالة.

أولا: القيد في السجل التجاري: حتى يستفيد المستأجر من الحق في تجديد عقد الإيجار يجب ان يكون تاجر أو حرفي، والقيد في السجل التجاري لا يعتبر شرطا خاصا مميذا لحق التجديد المشار اليه في المادة 172 من القانون التجاري، بل يعتبر شرطا من الشروط العامة التي فرضتها المادة 169، من القانون التجاري السالفة الذكر، والتي تحدد مجال تطبيق أحكام الإيجارات التجارية، فالمادة 172 المشار إليها أعلاه حددت الفئة التي لها الحق في التجديد، بينما المادة 169 من نفس القانون حددت مجال تطبيق أحكام الإيجارات التجارية وأنواعها.

وعليه فإن القيد في السجل التجاري لا يعتبر شرطا لاكتساب حق التجديد فحسب، بل يعتبر شرطا أساسيا ينبغي توافره في المستأجر لتسري على المحل التجاري الذي يشغله أحكام المادة 169 من القانون التجاري، ولا يتحقق ذلك مالم يكن شاغله مقيدا في السجل التجاري. (دالي، 2009-2010، صفحة 166)

ثانيا: أن يكون مقيدا في سجل الحرفيين إذا كان حرفيا: الحرفي هو "كل شخص يمارس صناعة يدوية بصفة مستقلة مع إمكانية الاستعانة ببعض الآلات البسيطة، أي باستعمال وسائل بشرية ومادية متواضعة على أن تتوفر لدية المؤهلات المهنية المطلوبة والتي تمكنه من التسجيل في سجل الحرف". (حساين، 2013، صفحة 218)

وعليه فالحرفي على غرار التاجر هو الآخر يجب أن يكون مقيدا في السجل الخاص بالحرفيين، طبقا لأحكام الأمر رقم: 01-96 المؤرخ في 10 يناير 1996 المحدد للقواعد التي تحكم الصناعات التقليدية والحرف للاستفادة من هذا الحق. (الأمر 01-96، 1996)

المطلب الثاني: الإجراءات القانونية الخاصة بتجديد عقد الإيجار.

مر تجديد الإيجار التجاري بمرحلتين المرحلة الأولى وهي في ظل الأمر 59/75 المتعلق بالقانون التجاري التي منح فيها المشرع الجزائري حق تجديد الإيجار للمستأجر ولا يمكن للمؤجر طرده من العين المؤجرة الا بتنبه الاخلاء وكذا تمكين المستأجر من تعويض نتيجة إخلائه العين المؤجرة، أما المرحلة الثانية وهي تعديل القانون التجاري بموجب القانون رقم 02-05 والتي أخضعت تجديد الإيجار الى حرية وإرادة الأطراف.

وعليه سنقسم هذا المطلب إلى فرعين نتناول في الفرع الأول: اجراءات تجديد عقد الإيجار التجاري قبل تعديل القانون التجاري بموجب القانون رقم: 02-05، وفي الفرع الثاني: اجراءات تجديد عقد الإيجار بعد تعديل القانون التجاري بموجب القانون رقم: 02-05.

الفرع الأول: إجراءات تجديد عقد الإيجار التجاري قبل تعديل القانون التجاري بموجب

القانون رقم 02-05.

يتم تجديد عقد الإيجار إما صراحة وذلك بقبول وإيجاب صريح، وقد يتفق الطرفان على استمرار العقد بشروطه السابقة، كما يتفقان على شروط مختلفة عن شروط الإيجار السابق، إلا أن المشرع التجاري خول الحق للمستأجر في طلب تجديد العقد الصريح بنفس شروط الإيجار السابق، وهذا طبقا لنص المادة 172 من القانون التجاري السالفة الذكر، وإما يتجدد ضمنا بعد انتهاء عقد الإيجار وبقاء المستأجر بالعين المؤجرة. (محرز، 1980، صفحة 128)

وباستقراء المادة 172 من القانون التجاري نجد أن المشرع كرس حق المستأجر في طلب تجديد عقد الإيجار، وذلك حماية له من الأضرار التي قد تلحق به نتيجة رفض تجديد المؤجر لعقد الإيجار التجاري، فالمشرع اعتبر المستأجر المستغل للمحل التجاري الذي مارس به نشاطه منشئ لقاعدة تجارية بجميع عناصرها خاصة الاتصال بالعملاء وشهرة المحل والاسم التجاري. (جنادي، 2001، صفحة 57)

كما أن المشرع في نص المادة 172 من القانون التجاري حدد على سبيل الحصر إلى جانب المستأجر، الأشخاص الذين لهم حق طلب تجديد عقد الإيجار والتمسك به إذا توفر فهم شرط مدة استغلال المحل التجاري وهي مدة سنتين، وبالنسبة للمستأجر من الباطن يجوز له كذلك أن يطلب التجديد من المستأجر الأصلي في حدود الحقوق التي يتمتع بها هذا الأخير من مالك العين المؤجرة. وفي هذا الإطار نصت المادة 189 من القانون التجاري على أنه "يجوز للمستأجر من الباطن أن يطلب تجديد إيجاره من المستأجر الأصلي في حدود الحقوق التي يتمتع بها هذا الأخير نفسه من المالك...".

أما بخصوص التجديد الضمني وبالرجوع إلى نص المادة 173 من القانون التجاري (القانون التجاري، المادة 173 / 2) قد اعتبر المشرع الجزائري بقاء المستأجر في العين المؤجرة إذا انتهت مدة الإيجار دون أن يخطر أحد الطرفين الآخر بإخلاء المحل بمثابة تجديد ضمني للإيجار على أن يكون هناك عقد إيجار سابق محدد المدة (محرز، 1980، صفحة 161) وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ: 2010/02/04، في الملف رقم: 608007، والذي جاء فيه "يتواصل الإيجار المحدد المدة، المنعقد كتابة، بالتمديد الضمني، في حالة عدم التنبيه بالإخلاء إلى ما بعد الاجل المحدد في العقد". (المحكمة، الغرفة التجارية والبحرية (قسم الوثائق)، 2010، صفحة 183)

ومن هذا المنطلق وحتى يتحقق التجديد الضمني يجب أن تكون نية المستأجر واضحة وقاطعة بشأن البقاء في المكان المؤجر واستغلاله طبقاً لنشاطه السابق. (محرز، 1980، صفحة 127)

ويتم تجديد عقد الإيجار التجاري وفقاً لمقتضيات المادة 174 من القانون التجاري وذلك بتقديم طلب إلى المؤجر يتضمن رغبة المستأجر في التجديد إما في 06 أشهر السابقة لانتهاء الإيجار أو عند الانقضاء في كل وقت أثناء تجديده، غير أنه إذا كان هنالك شرط في العقد ينص على شكل معين أو شروط معينة لإعلان الرغبة وجب اتباعها (جنادي، 2001، صفحة 64) ويجب على المستأجر أن يوجه للمؤجر طلباً يعلن عن رغبته في التجديد بموجب عقد غير قضائي، كما يجوز أن يتم التبليغ للشخص المسير الذي تتوفر فيه الصفة الكافية لاستلامه، وفقاً لمقتضيات المادة 02/174 من القانون التجاري. كما يتعين على المؤجر خلال الثلاث أشهر التي تلي تبليغه أن يبين موقفه تجاه طلب التجديد، والذي لا يخرج عن إحدى الحالات التالية: (كلو، 2018، صفحة 479)

✓ الموافقة على التجديد بدون قيد أو شرط، وفي هذه الحالة يجدد العقد بشروطه السابقة.

- ✓ الموافقة على التجديد ولكن بشروط أخرى أي شروط جديدة يوافق عليها المستأجر، وفي هذه الحالة نكون أمام عقد جديد يجب إبرامه وفقا للشروط المتفق عليها من حيث الأجرة والمدة وكيفية دفع بدل الإيجار.
- ✓ رفض المؤجر طلب التجديد حيث أنه في هذه الحالة يحق للمستأجر الحصول على تعويض استحقاق. (كلو، 2018، صفحة 480)

الفرع الثاني: اجراءات تجديد عقد الايجار بعد تعديل القانون التجاري بموجب القانون 05-

02.

بالرجوع إلى نص المادة 187 مكرر فقرة 02 من القانون 02-05 المعدل للقانون التجاري يتضح أنه لا يمكن للمستأجر أن يتمسك بحق تجديد عقد الإيجار التجاري إذا رغب في الاستمرار في تأجيره مالم يحصل اتفاق مسبق بينه وبين المؤجر، وفي حالة وجود اتفاق يعتبر هذا العقد في جميع الحالات عقد جديد ولو تم إبرامه بنفس شروط العقد السابق. (دحمان، 2017-2018)

وما يلاحظ على التعديل الذي جاءت به المادة 187 مكرر فقرة 02 من القانون 02-05 المعدل للقانون التجاري أن المشرع أخضع عقد الإيجار التجاري للقواعد العامة، المعتمدة أساسا على مبدأ سلطان الإرادة وبالتالي تم تحرير المؤجر من كل القيود التي كانت مفروضة عليه إذا كان المستأجر المالك للقاعدة التجارية في ظل الأمر 59-75 في مركز أقوى نظرا للامتيازات التي كان يتمتع بها وبالخصوص حقه في تجديد عقد الإيجار وحقه في التعويض الإستحقاق. ويبدو أن فحوى المادة 187 مكرر الذي جاء بها نص القانون 02-05 المعدل للقانون التجاري تضمنت إلغاء ضمني للمادة 172 من القانون التجاري مهما طالت مدة استغلال المستأجر للعين المؤجرة، إلا إذا وافق المؤجر على إبرام عقد جديد (بومخيلة، 2008، صفحة 55) غير أن هذا الإلغاء ليس مطلق إذ أن العقود التي أبرمت قبل هذا التعديل تخضع في تجديدها للمادة 172 من القانون التجاري وما يليها، وهو ما أكدته المادة 187 مكررا. ويظهر أن المشرع من خلال نص المادة 187 مكررا 1 من القانون التجاري أراد المحافظة على المراكز القانونية التي نشأت للمستأجرين قبل صدور القانون 02-05 المعدل للقانون التجاري، وهذا حتى لا يتفاجأ المستأجرين الذين امتلكوا القاعدة التجارية في ظل الأمر 59-75 المتضمن القانون التجاري، وبالتالي لهم الحق في طلب تجديد الإيجار التجاري ولهم الحق في تعويض مقابل رفض التجديد وهو ما يسمى بتعويض الاستحقاق، وبالنتيجة عدم تطبيق القانون 02-05 بأثر فوري وتفادي إلحاق الضرر بالمستأجرين.

المبحث الثاني: أحكام رفض تجديد الإيجار التجاري.

تطرقنا في المبحث الأول إلى شروط واجراءات طلب تجديد الإيجار وهذا في حالة موافقة الطرفين على تجديد العقد، غير أن المالك المؤجر إذا كان لا يرغب في تجديد عقد الإيجار، فإن المشرع ألزمه باتباع بعض الأحكام

والاجراءات عند الرفض، هذه الاحكام الاخيرة التي تم تعديلها بعد صدور القانون 02-05 المعدل للقانون التجاري، تماشيا مع متطلبات التجارة وحماية لأطراف عقد الايجار التجاري. وعليه ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول: رفض تجديد الايجار قبل صدور القانون: 02-05 المعدل للقانون التجاري، وفي المطلب الثاني: رفض تجديد الايجار بعد صدور القانون: 02-05 المعدل للقانون التجاري.

المطلب الأول: رفض تجديد الايجار قبل صدور القانون 02-05 المعدل للقانون التجاري.

ألزم المشرع الجزائري المؤجر في حالة رغبته بإنهاء عقد الايجار بتوجيه تنبيه بالإخلاء للمستأجر مع ذكر الأسباب التي جعلته يطلب إخلاء العين المؤجرة، على أن له حق استرجاع العين المؤجرة دون تعويض، حسب الحالات التي يخلوها له القانون (الفرع الثاني) وإلا فإنه يلزم بدفع التعويض الإستحقاق (الفرع الأول) وهو ما سيتم تفصيله في هذا المطلب.

الفرع الأول: رفض تجديد المحل التجاري مقابل التعويض الإستحقاق.

حماية للمراكز القانونية التي نشأت للمستأجر في المحل التجاري وتكوينه لقاعدة تجارية وسمعة وعنصر الاتصال بالعملاء، منح المشرع الجزائري قبل تعديل الأمر 59-75 المتعلق بالقانون التجاري، للمستأجر في حالة عدم تجديد عقد الايجار الحق في الحصول على التعويض الإستحقاق، وذلك وفقا للأحكام التالية:

أولا- حالات تطبيق التعويض الاستحقاق: ونلخصها فيما يلي:

1- رفض تجديد الايجار دون سبب شرعي، فالرفض الغير المسبب يؤدي الى إلزام المؤجر بسداد التعويض، ويقع عليه عبء اثبات الرفض وذلك ما تفرضه المادة 177 من القانون التجاري، مع ذكر الأسباب خطيرة ومشروعة. (حساين، رفض تجديد ايجار المحلات التجارية في القانون التجاري الجزائري (مذكرة ماجستير)، 2003، صفحة 5)

2- ممارسة المؤجر حق الاسترداد في الحالات التالية:

✓ استرجاع المؤجر للعين المؤجرة بسبب حالة البناء أو إعادة بناء العمارات التي يوجد بها المحل حسب نص المادة 178 من القانون التجاري.

✓ استرجاع المؤجر للعين المؤجرة بسبب أشغال الارتفاع بالعمارات المنصوص عليه في نص المادة 181 من القانون التجاري.

✓ استرجاع العين المؤجرة ليسكن فيها المؤجر أو أحد الأزواج أو لأفراد عائلته الذين يعيشون معه أو المقيمين عنده، شرط ألا يكون له سكن يكفيه، وفي حالة عدم توفر هذه الشروط يلزم المؤجر بالتعويض حسب نص المادة 182.

✓ استرجاع المؤجر العين المؤجرة وهو في نفس الوقت البائع للمحل التجاري حسب نص المادة 184 من القانون التجاري.

✓ رفض تجديد الايجار الواقع من الدولة أو الجماعات المحلية وذلك بسبب المنفعة العامة حسب نص المادة 185 من القانون التجاري.

✓ حالة تحايل المؤجر على القانون وقت الاسترجاع وعدم احترامه للالتزامات التي يفرضها عليه القانون بعد الاسترجاع طبقا لنص المادة 186 من القانون التجاري.

ثانيا- اجراءات رفض تجديد إيجار المحل التجاري مقابل التعويض الإستحقاقى: هذه الاجراءات تتمثل أساسا في:

أ- توجيه التنبيه بالإخلاء: يعرف التنبيه بالإخلاء على أنه ذلك تصرف قانوني يصدره طرف من أطراف العلاقة العقدية، ولا يشترط فيه قبول الطرف الموجه إليه ولكن لإنتاج آثاره يشترط اعلامه به. (محرز، 1980، صفحة 124) ويلتزم المؤجر بتوجيه التنبيه بالإخلاء في جميع الحالات، حسب نص المادة 173 من القانون التجاري وهذا ما أقرته المحكمة العليا في قرارها الصادر في 1998/12/08 "...يستفاد من القرار المطعون فيه أن قضاة المجلس لما قضوا بالمصادقة على الحكم القاضي بطرد المستأجر من المحل المتنازع عليه دون توجيه تنبيه بالإخلاء فإنهم خرّقوا أحكام المادة 173 من القانون التجاري التي تشترط بإنهاء عقد الايجار التجاري، مع ضرورة توجيه التنبيه بالإخلاء سواء كان العقد محدد المدة أو غير محدد المدة". (المحكمة، الغرفة التجارية والبحرية، 1999، صفحة 23)

ب- عرض التعويض الاستحقاقى: يقصد بالتعويض الاستحقاقى ما يدفعه المؤجر للمستأجر مقابل القاعدة التجارية عند انتهاء الايجار، وذلك متى رغب المؤجر في استرجاع العين المؤجرة، ويجب أن يكون مساويا للضرر الذي لحق المستأجر نتيجة رفض التجديد، ويتم تحديد قيمة التعويض بالرجوع إلى قيمة المحل التجاري، وقد يحدد وفقا لعرف المهنة (حساين، حق الايجار في القانون التجاري الجزائري (أطروحة دكتوراه) ص2018، 2013، صفحة 273) وقد نص المشرع الجزائري على التعويض الاستحقاقى في المادة 176 من القانون التجاري، من أجل حماية مصلحة المستأجر الذي تضرر من جراء رفض التجديد.

وقد أكدت المحكمة العليا على أن المؤجر هو الذي يقوم بعرض التعويض الاستحقاقى في الملف رقم: 541809. الصادر بتاريخ 2009/05/06، أين جاء في حيثيات القرار " أن المؤجر هو الذي يعرض التعويض الاستحقاقى مقابل رفض تجديد الايجار، وليس المستأجر". (المحكمة، الغرفة التجارية والبحرية (قسم الوثائق)، 2010، صفحة 203) ولكي يستفيد هذا الأخير من هذا التعويض يجب توفر شروط معينة: (حساين، رفض تجديد ايجار المحلات التجارية في القانون التجاري الجزائري (مذكرة ماجستير) ، 2003، صفحة 119)

1- ان يكون المستأجر قد استغل المحل مدة سنتين إذا كان العقد مكتوباً و04 سنوات إذا كان العقد شفهيًا.

2- عدم ارتكاب المستأجر أي خطأ من الأخطاء الواردة بنص المادة 117 من القانون التجاري.

3- عدم تنفيذ المستأجر لالتزاماته كعدم دفع بدل الإيجار.

4- التوقف عن استغلال المحل التجاري دون سبب جدي مشروع.

5- اثبات وجود هدم كلي في العمارة أو جزءاً منها لعدم صلاحيتها للسكن المعترف به من السلطة

الإدارية.

6- غلق المحل التجاري لمدة تزيد عن شهرين دون مبرر.

7- لا يجوز إلزام المستأجر بمغادرة الأماكن قبل قبض التعويض، إذا كان له حق المطالبة بالتعويض

الاستحقاق طبقاً لنص المادة 187 من القانون التجاري.

إذا وافق المستأجر على مبلغ التعويض الاستحقاق فإن الأمر ينتهي عند هذا الحد، أما في حالة عدم موافقة المستأجر على مبلغ التعويض الاستحقاق جاز للطرف الذي يهيمه التعجيل أن يرفع دعوى قضائية أمام رئيس المحكمة الناضرة في القضايا الاستعجالية ليأمر بإجراءات الخبرة اللازمة، وذلك بعد انتهاء مدة 03 أشهر من تاريخ التوجيه بالإخلاء، وأن يرفع بالتبعية دعوى قضائية في الموضوع أمام الجهة القضائية المختصة وهي محكمة موقع العقار، حسب نص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. (القانون 09-08، 2008)

وقد أقرت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1990/05/06 هذا الأمر بتسببها "من المقرر قانوناً أن اللجوء إلى القاضي الاستعجالي لإجراء خبرة لتقدير التعويض عن الإخلاء ويستلزم وجود دعوى في الموضوع مرفوعة سابقاً". (المحكمة، الغرفة التجارية والبحرية، 1991، صفحة 65)

الفرع الثاني: رفض تجديد الإيجار دون منح التعويض الاستحقاق.

نصت المادة 177 من القانون التجاري، على بعض الحالات التي تسمح للمؤجر رفض تجديد الإيجار دون أن يلزم بسداد أي تعويض للمستأجر، وعليه سنتناول الحالات فيما يلي:

1- اثبات المؤجر سبب خطير ومشروع إزاء المستأجر، كتغيير النشاط التجاري من قبل المستأجر دون

ترخيص من المؤجر (كلو، 2018، صفحة 481) أو إحداث أعمال ضارة بالعين المؤجرة، أو التنازل عن الإيجار

دون الحصول على ترخيص من المؤجر حسب نص المادة 188 من القانون التجاري.

وفي هذه الحالة يمكن للمؤجر توجيه تنبيه بالإخلاء بعقد غير قضائي للمستأجر، مع ذكر الأسباب

التي أدت إلى توجيهه، فإذا رفض المستأجر إخلاء الأمكنة بعد توجيه التنبيه بالإخلاء له، يحق في هذه الحالة

للمؤجر رفع دعوى قضائية، بعد انتهاء مدة 03 أشهر من تاريخ تبليغ التنبيه بالإخلاء يلتمس فيها إلزام المستأجر بإخلاء العين المؤجرة دون التعويض الاستحقاق.

2- حالة هدم العمارة أو جزء منها أو لعدم صلاحيتها للسكن المعترف به من السلطة الإدارية المختصة، أو إذا أثبت أنه يستحيل شغل العمارة دون خطر نظرا لحالتها حسب نص المادة 177 فقرة 03 و 04 من القانون التجاري.

3- في حالة إعادة بناء عمارة جديدة بعد هدمها من قبل المالك فللمستأجر حق الأولوية للاستئجار في هذه العمارة دون أن يكون له حق الحصول على تعويض استحقاق حسب نص المادة 177 فقرة 05 من القانون التجاري.

وفي هذا الإطار وبالرجوع إلى نص المادة 180 الفقرة 02 من القانون التجاري، إذا كانت العمارة التي أعيد بناؤها لا تسمح بإعادة جميع الشاغلين تمنح الأفضلية للمستأجرين أصحاب الأيجارات الأكثر قدما الذين رغبوا في شغل هذه الأماكن.

المطلب الثاني: رفض تجديد الإيجار بعد صدور القانون 05-02 المعدل للقانون التجاري.

بالرجوع إلى نص المادة 187 مكرر فقرة 02 من القانون 05-02 المتضمن تعديل القانون التجاري، نجد أن المشرع الجزائري ألغى حق المستأجر في تجديد الإيجار وتخلي عن أحكام التنبيه بالإخلاء والتعويض الاستحقاق، كما لم يبق مجال لتطبيق أحكام المادتين 174 و 175 من الأمر 75-59 المتعلق بالقانون التجاري، وأخضع نهاية عقد الإيجار التجاري للقواعد العامة في العقود القائمة على مبدأ سلطان الإرادة (قاسي، 2020، صفحة 108) وعليه أصبح للمتعاقدين الحرية المطلقة في تضمين عقد الإيجار التجاري ما يشاؤون من شروط أو بنود تتعلق بإمكانية تجديد الإيجار وكذا حول إمكانية تمكين المستأجر من تعويض استحقاق في حالة عدم تجديد الإيجار (بن مخلوف، 2011-2012، صفحة 40) وإذا امتناع المستأجر عن الإخلاء فيمكن للمؤجر طرده باللجوء إلى القضاء عن طريق دعوى أو الحصول على نسخة تنفيذية للعقد.

الفرع الأول: طرد المستأجر عن طريق إهمار عقد الإيجار التجاري بالصيغة التنفيذية.

يعتبر عقد الإيجار محرر رسمي وتعتبر سندات تنفيذية حسب نص المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه "لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي" وهذه العقود الموثقة لها حجية وتتمتع بنفس القوة التنفيذية للأحكام القضائية.

فإذا انتهت المدة المحددة في عقد الإيجار يمكن للموثق بوصفه ضابط عمومي إهمار العقد بالصيغة التنفيذية حسب المادة 602 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فيصبح بذلك العقد قابلا للتنفيذ بالطرق الودية ويعتبر بمثابة حكم قضائي نهائي منهي للخصومة، وبناء عليه يمكن للمؤجر طرد المستأجر من الممكنة عن طريق

المحضر القضائي باستعمال كافة طرق التنفيذ بما فيها الجبرية حسب نص المادة 604 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

الفرع الثاني: الطرد القضائي عن طريق رفع دعوى ضد المستأجر.

في حالة انتهاء مدة عقد الايجار و امتناع المستأجر عن إخلاء العين المؤجرة يصبح محتلا للأمكنة دون حق أو سند قانوني، وهنا يمكن رفع دعوى قضائية موضوعها الطرد امام قاضي الاستعجال لتوفر عنصر الاستعجال فيها حسب نص المادة 183 من قانون الاجراءات المدنية والادارية، وهذا ما استقر عليه اجتهادات المحكمة العليا في العديد من القرارات القضائية، نذكر على سبيل المثال وليس الحصر القرار الصادر في 13/07/1999، الملف رقم 218477 الذي أكد على اختصاص القاضي الاستعجالي في دعوى الطرد عند انتهاء مدة عقد الايجار المحدد والمتفق عليه بين الأطراف ورفض المستأجر إخلاء العين المؤجرة. (المحكمة العليا، 2000، صفحة 37)

وعليه يمكن القول بأن للمؤجر في حالة رفض المستأجر إخلاء العين المؤجرة، إما امهار العقد بالصيغة التنفيذية وطرده المستأجر وفقا لإجراءات التنفيذ الخاصة بالأحكام القضائية، أو التوجه الى القضاء عن طريق دعوى ترفع ضد المستأجر للفصل فيها على وجه الاستعجال.

الخاتمة:

في نهاية هذه الدراسة التي حاولنا من خلالها تحديد أحكام تجديد ورفض تجديد الإيجار التجاري من خلال استقراء وتحليل مختلف النصوص القانونية المتعلقة بهذا الموضوع، خلصنا إلى أن المشرع عمل من خلال تعديل القانون التجاري على وضع أحكام وإجراءات قانونية جديدة لعقد الإيجار التجاري بما من شأنه تيسير المعاملات التجارية الوطنية وتنشيط الحركة الاقتصادية، إلا أن هذا التعديل خلق تباينا في التعامل مع هذه الإجراءات الجديدة بين المؤجر مالك العقار والمستأجر المستفيد من عقد الإيجار، وذلك لما خلقه من فجوة في حقوق وواجبات ومراكز كلا الطرفين في بنود العقد، وقد سجلنا بذلك مجموعة من النتائج المتعلقة بأحكام عقد الإيجار التجاري في التعديل الجديد، أهمها:

1- لا يحق للمستأجر بعد صدور القانون 02-05 المتضمن تعديل القانون التجاري، التمسك بتجديد عقد الإيجار التجاري في حال ما لم يوجد اتفاق مسبق بينه وبين المؤجر مالك العقار، ويتم في هذه الحالة ابرام عقد جديد حتى وإن تم إبرام عقد تجديد الإيجار بنفس شروط العقد القديم.

2- حافظ المشرع الجزائري على المراكز القانونية لطرفي عقد الاجار التي نشأت قبل صدور القانون 02-05 المتضمن تعديل القانون التجاري وذلك، بإمكانية مطالبة المستأجر تجديد عقد الايجار الذي صدر قبل التعديل المذكور، أو الحصول على التعويض الاستحقاق في حالة العكس.

3- عمل المشرع من خلال تعديل أحكام عقد تجديد الإيجار التجاري على إخضاعه للقواعد العامة لعقود التأجير والتي تقوم بالأساس على مبدأ سلطان الإرادة.

4- وضع المشرع المستأجر قبل التعديل بموجب القانون 02-05 في موضع قانوني متميز بمنحه الحق في التعويض في حالة رفض المؤجر للتجديد، وذلك بالحصول على التعويض الإستهقائي، وكذا تنبيهه بالإخلاء قبل 06 أشهر من نهاية عقد الإيجار، ليتراجع بعد التعديل عن ذلك ويلغي التنبيه بالإخلاء والتعويض الإستهقائي في حالة رفض التجديد، وذلك بموجب المادة 187 مكرر فقرة 02، وبذلك تنعدم الحماية القانونية للمستأجر من جهة ويصعب تكوين قاعدة تجارية بكامل عناصرها لانعدام عنصر الديمومة واستمرارية النشاط التجاري في نفس المكان.

5- نظم المشرع التعويض الإستهقائي بجملة من الشروط والإجراءات التي تضمن من جهة حصول المستأجر على حقه في حال رفض المؤجر تجديد عقد الإيجار التجاري مع ضمان عدم التعسف في استعمال هذا الحق تجاه المؤجر.

6- إلى جانب الشروط والإجراءات التي وضعها المشرع لتنظيم التعويض الإستهقائي، فإن المشرع عمل ضمنا لحق المؤجر على وضع حالات يسمح من خلالها للمؤجر برفض تجديد عقد الإيجار التجاري دون إلزامه بدفع أي تعويض.

ومن خلال النتائج حاولنا وضع بعض الاقتراحات التي من شأنها المساهمة في إثراء الموضوع والعمل على تغطية بعض مواطن النقص والقصور التي سجلناها، والتي يمكن حصر أهمها فيما يلي:

1- ينبغي أن يتدارك المشرع الجزائري في تعديلاته اللاحقة الغموض والتناقض الوارد في بعض أحكام القانون التجاري، باعتبار أنه لم ينص على إلغاء أحكام الأمر 59-75 المتعلق بالقانون التجاري، والتي تتعارض مع أحكام القانون الجديد، خاصة نص المادة 172 التي أصبحت بدون مفعول بعد انتهاء مدة العقود التي أبرمت قبل التعديل بموجب القانون 02-05 من القانون التجاري، وتعارضها مع أحكام المادة 187 مكرر فقرة 02.

2- التعديل الجديد لم يتضمن أحكام تصرف المستأجر في المحل التجاري بالبيع أو الإيجار بالرغم من انتهاء مدة عقد الإيجار، أي بيع المحل دون الحق في الإيجار، مما يتعين على المشرع تدارك هذا الأمر في التعديلات اللاحقة للقانون التجاري.

3- وجوب إلغاء التعديل الجديد للقانون التجاري لحق المستأجر في التجديد، وحصوله على التعويض الإستهقائي في حالة رفض التجديد، يجعل المستأجر مهددا في كل مرة بالطرد، وبالتالي عدم قدرته على تكوين محل تجاري بكامل العناصر خاصة عنصر الاتصال بالعملاء، حيث يجد نفسه في كل مرة يغير مكان الاستغلال، وتسبب

في ركود نشاطه التجاري، مما يتحتم على المشرع تدارك هذا النقص، وتوفير حماية أكبر للمستأجر من أجل استمرارية نشاطه التجاري.

4- إعادة صياغة نص المادة 187 مكرر بشكل واضح يزيل كل لبس، ودون إحالة على الأحكام السابقة قبل التعديل وتوضيح المقصود بعبارة "الا إذا اتفق على خلاف ذلك".

قائمة المصادر والمراجع:

أولا-الكتب:

- 1-أحمد محرز. (1980). القانون التجاري الجزائري. لبنان: دار النهضة العربية للطباعة والنشر.
 - 2-جيلالي جنادي. (2001). الايجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري . الجزائر: الديوان الوطني للأشغال التربوية.
 - 3-سميرة بومخيلة. (2008). الايجار التجاري في ظل القانون القديم والتعديلات الجديدة له في ظل القانون 02-05 المعدل للقانون التجاري . الجزائر: دارالكتب العلمية للطباعة والنشر والتوزيع.
 - 4-نجاة قاسي. (2020). عقد الايجار في ظل آخر التعديلات القانونية الواردة عليه . مجلة القانون المجتمع والسلطة، المجلد التاسع (العدد الأول).
- ثانيا-الأطروحات:

- 1-خالد بن مخلوف. (2011-2012). دور الارادة في تجديد عقد الايجار التجاري (رسالة ماجستير) . كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر: جامعة يوسف بن خدة.
- 2-ريممة منال دحماني. (2017-2018). الايجار التجاري في التشريع الجزائري وتطبيقاته القضائية . كلية الحقوق والعلوم السياسية، مستغانم: جامعة عبد الحميد بن باديس.
- 3-سامية حساين. (25 فيفري، 2013). حق الايجار في القانون التجاري الجزائري (أطروحة دكتوراه) ص2018. كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو: جامعة مولود معمري.
- 4-سامية حساين. (2003). رفض تجديد ايجار المحلات التجارية في القانون التجاري الجزائري (مذكرة ماجستير) . كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو: جامعة مولود معمري.
- 5-محمّد أمقران دالي. (2009-2010). التعويض الإستحقاق وعلاقته بالقاعدة التجارية(ماجستير). وهران، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر: جامعة السانية.

ثالثا-المقالات العلمية:

- 1-العليا المحكمة. (1989). الغرفة التجارية والبحرية. المجلة القضائية(العدد الثالث)، صفحة 101.
- 2-العليا المحكمة. (1991). الغرفة التجارية والبحرية. المجلة القضائية.
- 3-العليا المحكمة. (1992). المجلة القضائية. (العدد الأول).
- 4-العليا المحكمة. (1999). الغرفة التجارية والبحرية. المجلة القضائية.

- 5-العليا المحكمة. (2010). الغرفة التجارية والبحرية (قسم الوثائق). مجلة المحكمة العليا(العدد 1).
- 6-المحكمة العليا. (1997). الغرفة التجارية والبحرية. المجلة القضائية، صفحة 87.
- 7-المحكمة العليا. (2000). الغرفة التجارية والبحرية. المجلة القضائية.
- 8-هشام كلو. (2018). عقد الايجار التجاري طبقا للقانون رقم: 02-05 المعدل والمتمم للقانون التجاري الجزائري . مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، المجلد 32(العدد الأول).

رابعاً-النصوص القانونية:

- 1-الأمر رقم: 58-75. (26 سبتمبر، 1975). انظر المادة 324 مكرراً 1، القانون المدني. (العدد 78). الجزائر: الجريدة الرسمية.
- 2-الأمر 59-75. (26 سبتمبر، 1975). القانون التجاري . (العدد 101). الجزائر: الجريدة الرسمية.
- 3-الأمر 01-96. (10 جانفي، 1996). يحدد القواعد التي تحكم الصناعة التقليدية والحرف. (العدد الثالث). الجزائر: الجريدة الرسمية.
- 4-القانون 09-08. (25 فيفري، 2008). المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية. (21). الجزائر: الجريدة الرسمية.
- 5-القانون التجاري. (المادة 173 / 2). تنص على أنه "" وفي حالة عدم التنبيه بالإخلاء يتواصل الايجار المنعقد كتابة بالتمديد الضمني الى ما بعد الأجل المحدد في العقد مع مراعات الأحكام المنصوص عليها في الفقرة السابقة.".
- 6-القانون 02-05. (08 فيفري، 2005). يعدل ويتمم الأمر 59-75 المتعلق بالقانون التجاري. (العدد 11). الجزائر: الجريدة الرسمية.