

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم : القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

الإيجار التجاري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون الخاص

تحت إشراف الأستاذة :

لطروش أمينة

الشعبة: الحقوق

من إعداد الطالب :

-سي رمضان عبد جليل

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذة.....سي فضيل زهيةرئيسا

الأستاذة.....لطروش أمينة مشرفا مقرر

الأستاذة.....بن قطاط خديجة.....مناقشا

السنة الجامعية: 2026/2025

نوقشت يوم:..2026/06/18



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم



كلية الحقوق و العلوم السياسية

مصلحة الترتيبات

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية في إنجاز البحث

أنا الممضي أدناه , الطالب (ة) :

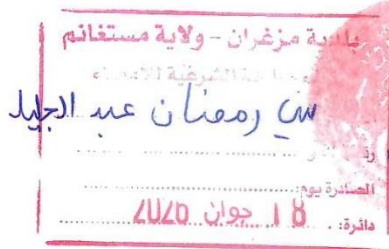
اللقب : السيد
الاسم : عبد الله
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 416793755 والصادرة بتاريخ: 2026/01/07
المسجل (ة) بكلية: الحقوق و العلوم السياسية قسم: قانون
والمكلف (ة) بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:

الإيجاز التجاربي

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2026/06/18

إمضاء المعني



عن / رئيس المجلس العلمي
بالتفويض منه
رئيس مصلحة الحالة المدنية
بن تركييت شارف

* ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها.



الإهداء

أهدي هذا العمل إلى أعز ما يملك الإنسان في هذه الدنيا إلى ثمرة نجاحي إلى من أوصى بهما
الله سبحانه وتعالى :

" وبالوالدين إحسانا " سورة الإسراء - الآية 23

إلى الشمعة التي تحترق من أجل أن تضئ أيامي إلى من ذاقت مرارة الحياة وحلوها، إلى قرّة
عيني وسبب نجاحي وتوفيقي في دراستي إلى

"أمي "

أطل الله في عمرها

إلى الذي أحسن تربيتي وتعليمي وكان مصدر عوني ونور قلبي وجلاء حزني ورمز عطائي
ووجهني نحو الصلاح والفلاح إلى

"أبي "

أطل الله في عمره

إلى أخواتي وجميع أفراد عائلتي

إلى أستاذتي " **لطروش أمينة** " و جميع الأساتذة الأجلاء الذين أضاءوا طريقي بالعلم

وإلى كل أصدقاء الدراسة و العمل ومن كانوا برفقتي أثناء إنجاز هذا البحث إلي كل هؤلاء
وغيرهم ممن تجاوزهم قلبي ولن يتجاوزهم قلبي أهدي ثمرة جهدي المتواضع

شكر وتقدير

- الحمد لله على توفيقه وإحسانه، والحمد لله على فضله وإنعامه، والحمد لله على جوده وإكرامه، الحمد لله حمدا يوافي نعمه ويكافئ مزيده

أشكر الله عز وجل الذي أمدني بعونه ووهبني من فضله ومكنني من إنجاز هذا العمل ولا يسعني إلا أن أتقدم بشكري الجزيل إلى كل من ساهم في تكويني وأخص بالذكر أستاذتي الفاضلة

"الطروش أمينة "

الذي تكرمت بإشرافها على هذه المذكرة ولم تبخل عليا بنصائحها الموجهة لخدمتي

فكانت لي نعم الموجهة والمرشدة

كما لا يفوتني ان أشكر أعضاء لجنة المناقشة المحترمين الذين تشرفت لمعرفتهم وتقويمهم لمجهوداتي

كما أشكر كل من قدم لي يد العون والمساعدة ماديا أو معنويا من قريب أو بعيد

إلى كل هؤلاء أتوجه بعظيم الامتنان وجزيل الشكر المشفع بأصدق الدعوات .

مقدمة

تعد الإيجار التجاري من أهم الآليات القانونية التي تنظم استغلال المحلات المخصصة للنشاطات التجارية والحرفية والصناعية، لما له من دور محوري في تحقيق الاستقرار الاقتصادي وضمان استمرارية المشاريع الاستثمارية. وقد أولى المشرع الجزائري عناية خاصة لهذا النوع من العقود، نظراً لارتباطه الوثيق بحماية الأصل التجاري وضمان توازن العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر، خاصة في ظل التحولات الاقتصادية والتجارية التي يشهدها العالم.

وقد شهد الإطار القانوني المنظم للإيجار التجاري في الجزائر تطوراً ملحوظاً، لاسيما من خلال التعديلات التي مست أحكام القانون التجاري الجزائري، والتي هدفت إلى تكريس مزيد من المرونة في المعاملات التجارية وتعزيز مناخ الاستثمار، مع الحفاظ على الحد الأدنى من الحماية القانونية للمستأجر التاجر. ويبرز من خلال آخر التعديلات إلى غاية سنة 2026 توجه المشرع نحو إعادة ضبط التوازن العقدي، عبر تنظيم مسألة تجديد عقد الإيجار، وتحديد حقوق وواجبات الأطراف، فضلاً عن وضع قواعد أكثر وضوحاً بشأن إنهاء العلاقة الإيجارية والتعويض عن الإخلاء.

وكما يعكس هذا التنظيم القانوني سعي الدولة إلى مواكبة التحولات الرقمية والاقتصادية، من خلال إدماج مفاهيم حديثة تتعلق بالشفافية التعاقدية وحماية المستثمرين، بما يتماشى مع متطلبات الاقتصاد الحديث. وعليه، يطرح موضوع الإيجار التجاري في القانون الجزائري إشكاليات قانونية وعملية متعددة، تتعلق بمدى فعالية النصوص القانونية في تحقيق التوازن بين مصالح الأطراف وضمان استقرار المعاملات التجارية.

إنّ التحولات الجوهرية التي شهدتها الدولة الجزائرية مست مختلف الأبعاد السياسية والاجتماعية والاقتصادية، وهو ما استدعى مواكبة هذه التغيرات من خلال تبني إصلاحات قانونية تعكس متطلبات اقتصاد السوق، وتكرس مبدأ حرية الاستثمار والمبادرة. وقد تجلّى ذلك

من خلال التعديلات الدستورية المتعاقبة، حيث نصّ دستور 2020 صراحة في المادة 61 على أن: "حرية التجارة والاستثمار والمقاوله مضمونه، وتمارس في إطار القانون".

وفي السياق ذاته، عرف قانون الاستثمار في الجزائر عدة تعديلات انسجامًا مع حاجة البلاد إلى تنويع الاقتصاد الوطني، والتقليل من التبعية لقطاع المحروقات، من خلال خلق فرص استثمارية تساهم في توليد الثروة وتوفير مناصب الشغل، إلى جانب تشجيع الإنتاج الوطني وترقية الصادرات. ولا يتحقق ذلك إلا عبر توفير إطار قانوني محفّز للمستثمرين، سواء كانوا وطنيين أو أجانب، وهو ما جسّده صدور القانون رقم 18-22 المؤرخ في 24 جويلية 2022، المتعلق بالاستثمار.

وفي مقابل تكريس حرية الاستثمار، شدّد المشرّع على ضرورة حماية الملكية الخاصة، حيث أقرّ مبدأ عدم جواز المساس بها أو نزعها إلا في إطار القانون، مع ضمان تعويض عادل ومنصف، وهو ما نصّت عليه المادة 60 من دستور 2020.

وفي إطار مواكبة متطلبات الانفتاح الاقتصادي وتجسيده على أرض الواقع، لاسيما من خلال تهيئة مناخ ملائم لممارسة الأنشطة الاقتصادية بمختلف أشكالها، سواء كانت صناعية أو تجارية أو حرفية، بما يضمن الاستقرار والأمن القانوني للمتعاملين الاقتصاديين، تدخل المشرّع الجزائري لإدخال تعديلات جوهرية على المنظومة القانونية المنظمة للنشاط التجاري. فقد صدر الأمر رقم 59-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري، والذي خضع لاحقًا لعدة تعديلات، كان من أبرزها القانون رقم 05-02 المؤرخ في 6 فبراير 2005.

وقد حظيت العقود التجارية باهتمام خاص ضمن هذه الإصلاحات، بالنظر إلى أهميتها باعتبارها الأداة القانونية الأساسية لتنظيم مختلف المعاملات الاقتصادية والتجارية، فضلاً عن دورها في ضبط العلاقات القانونية بين مختلف المتعاملين الاقتصاديين، بما يتماشى مع متطلبات الواقع العملي.

وفي هذا الإطار، نصّ المشرّع الجزائري في المادة 187 مكرر من القانون التجاري، كما تم تعديلها بموجب القانون رقم 05-02 المؤرخ في 6 فبراير 2005، على بطلان كل عقد تجاري يُبرم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو النصوص التنظيمية المعمول بها، حيث يتم نشر هذا البطلان في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ويُرتب آثاره القانونية في مواجهة كافة، وذلك تحت طائلة البطلان، مع تمكين الأطراف من تحديد مدة العقد بكل حرية.

أهمية الموضوع

تتجلى أهمية موضوع الإيجار التجاري في كونه يشكّل أحد الركائز الأساسية التي يقوم عليها النشاط الاقتصادي، إذ يُعدّ الوسيلة القانونية التي تمكّن التاجر من استغلال المحل التجاري ومباشرة نشاطه في إطار قانوني منظم. وقد حرص المشرّع الجزائري، من خلال أحكام القانون التجاري الجزائري، على إضفاء حماية خاصة على هذا النوع من الإيجار، لما يرتبط به من مصالح اقتصادية حيوية، أبرزها حماية الأصل التجاري وضمان استقرار المعاملات التجارية.

وتبرز أهمية هذا الموضوع كذلك في ظل التعديلات التشريعية الحديثة التي مست نظام الإيجار التجاري إلى غاية سنة 2026، حيث سعى المشرّع إلى تحقيق التوازن بين مصلحة المؤجر في استغلال ملكه ومصلحة المستأجر في الحفاظ على استمرارية نشاطه التجاري. كما يكتسي هذا الموضوع بعداً عملياً، بالنظر إلى كثرة المنازعات القضائية المرتبطة بعقود الإيجار التجاري، خاصة تلك المتعلقة بالتجديد، والإخلاء، والتعويض عن فقدان المحل، مما يستدعي دراسة معمّقة للنصوص القانونية وتحليل مدى نجاعتها في تحقيق الأمن القانوني.

وعليه، فإن أهمية دراسة الإيجار التجاري لا تقتصر على الجانب النظري، بل تمتد لتشمل الأبعاد الاقتصادية والقضائية، بما يسهم في تطوير الفقه القانوني وإيجاد حلول عملية للإشكالات المطروحة، في إطار تعزيز مناخ الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية.

أسباب اختيار الموضوع

تعود أسباب اختيار موضوع الإيجار التجاري في القانون الجزائري إلى جملة من الاعتبارات العلمية والعملية التي تجعل منه موضوعاً ذا أهمية خاصة في المجال القانوني والاقتصادي. فمن الناحية العلمية، يُعدّ هذا الموضوع من بين المواضيع التي تجمع بين الجانب النظري المرتبط بدراسة القواعد القانونية المنظمة لعقد الإيجار التجاري، والجانب التطبيقي المتعلق بكثرة المنازعات القضائية التي تطرح إشكالات دقيقة حول حقوق والتزامات الأطراف، لاسيما في ظل التطور الذي عرفته النصوص القانونية ضمن القانون التجاري الجزائري.

أما من الناحية العملية، فإن اختيار هذا الموضوع يرجع إلى الدور الحيوي الذي يلعبه الإيجار التجاري في تنشيط الحركة الاقتصادية وتشجيع الاستثمار، باعتباره الوسيلة الأساسية التي يعتمد عليها التجار لاستغلال المحلات التجارية وممارسة نشاطهم.

كما أن التعديلات القانونية الأخيرة إلى غاية سنة 2026 أثارت العديد من الإشكالات المتعلقة بمدى تحقيق التوازن بين المؤجر والمستأجر، خاصة فيما يخص التجديد والإخلاء والتعويض، مما يبرز الحاجة إلى دراسة تحليلية معمقة لهذه الأحكام.

كما أن الدافع الشخصي لاختيار هذا الموضوع يتمثل في الرغبة في التعمق في أحد العقود التجارية المهمة التي تمس الواقع العملي بشكل مباشر، وفهم الإطار القانوني الذي يحكمه، بالإضافة إلى محاولة الإسهام في توضيح بعض الإشكالات التي قد تواجه الممارسين والباحثين في هذا المجال.

أهداف الدراسة

تسعى هذه الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف العلمية والعملية التي تتصل بموضوع الإيجار التجاري في القانون الجزائري، خاصة في ضوء التعديلات التشريعية الحديثة إلى غاية سنة 2026، وذلك من خلال تحليل الإطار القانوني المنظم له واستجلاء مختلف أحكامه.

فمن الناحية العلمية، تهدف الدراسة إلى التعمق في فهم الطبيعة القانونية لعقد الإيجار التجاري ضمن أحكام القانون التجاري الجزائري، من خلال بيان خصائصه وتمييزه عن غيره من العقود المشابهة، مع إبراز الأساس القانوني الذي يقوم عليه، ومدى تطور النصوص التشريعية المنظمة له. كما تسعى إلى توضيح أهم الإشكالات القانونية المرتبطة بهذا العقد، لاسيما ما يتعلق بحماية الحق في الإيجار والتوازن العقدي بين المؤجر والمستأجر.

أما من الناحية العملية، فإن هذه الدراسة تهدف إلى الوقوف على مدى فعالية النصوص القانونية في تنظيم العلاقة الإيجارية التجارية، ومدى قدرتها على مواكبة التحولات الاقتصادية والتجارية الحديثة، إضافة إلى تحليل أهم الإشكالات التي تطرحها الممارسة القضائية، خصوصاً في مجال التجديد، والإخلاء، والتعويض عن فقدان المحل التجاري. كما ترمي إلى تقديم رؤية قانونية تساعد على فهم أفضل للتعديلات الأخيرة واقتراح حلول عملية تسهم في تعزيز الأمن القانوني والاستقرار التجاري.

وعليه، فإن الهدف الأساسي من هذه الدراسة يتمثل في الإحاطة الشاملة بموضوع الإيجار التجاري من مختلف جوانبه، القانونية والعملية، بما يساهم في إثراء البحث العلمي وتقديم إضافة معرفية في هذا المجال.

إشكالية الدراسة

تتمحور الإشكالية الرئيسية لهذه الدراسة حول مدى نجاعة وفعالية الإطار القانوني المنظم للإيجار التجاري في الجزائر، في تحقيق التوازن بين مصالح المؤجر والمستأجر، وضمان استقرار المعاملات التجارية في ظل التعديلات التشريعية الحديثة إلى غاية سنة 2026، وذلك في ضوء أحكام القانون التجاري الجزائري.

وانطلاقاً من ذلك يمكن صياغة الإشكالية الرئيسية كما يلي:

إلى أي مدى استطاع المشرع الجزائري، من خلال التعديلات القانونية الأخيرة، تنظيم عقد الإيجار التجاري بما يحقق التوازن بين حماية حق المستأجر في استغلال المحل التجاري وضمان حق المؤجر في ملكيته، مع تعزيز استقرار المعاملات التجارية؟

المنهج الدراسة

اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الوصفي والتحليلي باعتباره الأنسب لطبيعة الموضوع المتعلق بالإيجار التجاري في القانون الجزائري، وذلك من خلال وصف الإطار القانوني المنظم لهذا العقد كما ورد في أحكام القانون التجاري الجزائري، مع الوقوف على مختلف النصوص القانونية التي تحكمه وبيان خصائصه ومكوناته الأساسية.

كما تم الاعتماد على المنهج التحليلي بغرض تفكيك النصوص القانونية ذات الصلة، ودراسة مضامينها وتحليلها تحليلاً دقيقاً، قصد الوقوف على مدى فعاليتها في تنظيم العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر، وتقييم مدى قدرتها على تحقيق التوازن بين المصالح المتقابلة، خاصة في ظل التعديلات التشريعية الحديثة إلى غاية سنة 2026. ويهدف هذا التحليل أيضاً إلى إبراز الإشكالات العملية التي تثيرها هذه النصوص عند التطبيق، واقتراح التفسيرات القانونية المناسبة لها.

تم تقسيم الدراسة إلى فصلين :

الفصل الأول بعنوان الإطار المفاهيمي للإيجار التجاري .حيث قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين المبحث الأول بعنوان ماهية الإيجار التجاري وتمييزه عن غيره من الأنظمة المشابهة ، وفي المبحث الثاني إلى شروط انعقاد الإيجار التجاري وآثاره القانونية

أما الفصل الثاني سنتطرق فيه النظام القانوني لحماية الإيجار التجاري وإنهاءه في المبحث الأول سنتطرق حماية المستأجر في الإيجار التجاري ، وفي المبحث الثاني سنتطرق إلى انقضاء الإيجار التجاري والمنازعات الناشئة

وفي الأخير أنهينا هذا البحث بخاتمة تتضمن مجموعة من النتائج واقتراحات التي توصلنا لها من خلال هذه الدراسة.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للإيجار التجاري

يُعدّ الإيجار التجاري من أهم الأنظمة القانونية التي تنظم استغلال المحلات المخصصة لممارسة النشاطات التجارية أو الصناعية أو الحرفية، إذ يشكّل أداة قانونية أساسية تمكن التاجر من ممارسة نشاطه الاقتصادي داخل محل تجاري دون الحاجة إلى تملكه. وقد اهتم المشرّع الجزائري بتنظيم هذا النوع من الإيجار نظرًا لأهميته في تحقيق الاستقرار في المعاملات التجارية وحماية الاستثمار التجاري، خاصة لما يرتبط به من عناصر معنوية كسمعة المحل والزبائن، والتي تُعد جزءًا من قيمة الأصل التجاري¹.

كما يتميز الإيجار التجاري بخصوصيات قانونية تميّزه عن الإيجار المدني العادي، حيث يمنح القانون للمستأجر التجاري مجموعة من الضمانات والحقوق، أبرزها الحق في تجديد عقد الإيجار والتعويض في حالة رفض التجديد دون مبرر مشروع. ويهدف ذلك إلى تحقيق نوع من التوازن بين مصالح المالك المؤجر ومصالح المستأجر التاجر، بما يضمن استقرار النشاط التجاري واستمراريته².

ومن هذا المنطلق، فإن دراسة الإطار المفاهيمي للإيجار التجاري تقتضي الوقوف على مفهومه القانوني وخصائصه وأهميته، إضافة إلى بيان طبيعته القانونية وأهم العناصر المرتبطة به في التشريع الجزائري. وعليه سيتم في هذا الفصل التطرق إلى مختلف الجوانب المفاهيمية للإيجار التجاري من خلال تحليل تعريفه وخصائصه والأساس القانوني الذي يقوم عليه في ظل أحكام القانون الجزائري³.

¹ - القانون التجاري الجزائري، دار هومة للنشر، الجزائر، 2019، ص 112.

² - الأمر 59-75 المتضمن القانون التجاري الجزائري، المعدل والمتمم، المواد المتعلقة بالإيجار التجاري، ص 146.

³ - القانون التجاري الجزائري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص 188.

المبحث الأول: ماهية الإيجار التجاري وتمييزه عن غيره من الأنظمة المشابهة

يُعدّ الإيجار التجاري من أهم العقود التي يقوم عليها النشاط الاقتصادي والتجاري، إذ يمكن التاجر أو الحرفي أو الصناعي من استغلال محل معين لممارسة نشاطه مقابل دفع بدل إيجار متفق عليه مع المالك

ويكتسي هذا النوع من الإيجار أهمية خاصة في الحياة التجارية، لأنه يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالمحل التجاري وما يشتمل عليه من عناصر مادية ومعنوية، وعلى رأسها عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية، الأمر الذي يجعل استقرار التاجر في المحل عاملاً أساسياً في نجاح نشاطه التجاري واستمراره¹.

وقد أولى المشرع الجزائري عناية خاصة للإيجار التجاري، فنظّمه ضمن أحكام القانون التجاري بموجب الأمر رقم 59-75 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، كما أدخل تعديلات مهمة عليه بموجب القانون رقم 02-05 لسنة 2005، حيث أعاد تنظيم بعض أحكامه ومنح للأطراف قدراً أكبر من حرية التعاقد، مع فرض الرسمية في عقد الإيجار التجاري تحت طائلة البطلان. وتتدرج هذه التعديلات ضمن مساعي تحديث المنظومة القانونية لمواكبة التحولات الاقتصادية والتجارية التي عرفت الجزائر في إطار اقتصاد السوق²

ويتميز الإيجار التجاري عن الإيجار المدني بكونه يرتبط بممارسة نشاط تجاري داخل محل مخصص لذلك، كما أن له نظاماً قانونياً خاصاً يهدف إلى تحقيق التوازن بين مصلحة المؤجر في استغلال ملكه ومصلحة المستأجر التاجر في استقرار نشاطه التجاري. غير أن هذا النظام قد يختلط في بعض الأحيان مع أنظمة قانونية أخرى قريبة منه مثل الإيجار المدني، أو

¹ - الأمر رقم 59-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري الجزائري المعدل والمتمم، خاصة الأحكام المتعلقة بالإيجار التجاري.

² - القانون رقم 02-05 المؤرخ في 6 فيفري 2005 المعدل والمتمم للقانون التجاري.

عقد التسيير الحر للمحل التجاري، أو بعض صور استغلال الأصل التجاري، الأمر الذي يستدعي تحديد مفهومه بدقة وبيان خصائصه القانونية

وعليه فإن دراسة ماهية الإيجار التجاري وتمييزه عن غيره من الأنظمة القانونية المشابهة تكتسي أهمية كبيرة لفهم طبيعته القانونية وحدود تطبيقه في التشريع الجزائري، خاصة في ظل التعديلات التشريعية الحديثة التي مست القانون التجاري، وهو ما سيتم التطرق إليه في هذا المبحث من خلال بيان مفهوم الإيجار التجاري وخصائصه، ثم إبراز الفروق بينه وبين الأنظمة القانونية المشابهة له.

المطلب الأول: مفهوم الإيجار التجاري وطبيعته القانونية

لم يقم المشرع الجزائري بتعريف عقد الإيجار التجاري في القانون التجاري، واكتفى بتحديد مجال تطبيق هذا النوع من الإيجارات من حيث الأمكنة التي وقع عليها وكذا الأشخاص الذين يمكن الاستفادة من أحكامه، وعليه لا بد من الرجوع بدايتاً إلى القانون المدني الجزائري في تعريفه للإيجار، وإلى تشريعات بعض الدول الأخرى، وكذا الفقه والإجتهد القضائي لتعريف الإيجار التجاري.

يعتبر الإيجار التجاري من أهم الأنظمة القانونية التي تنظم استغلال المحلات التجارية وممارسة النشاطات الاقتصادية، حيث يلعب دوراً أساسياً في استقرار المعاملات التجارية وحماية النشاط التجاري. فقد أقر المشرع الجزائري مجموعة من القواعد القانونية التي تنظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في إطار استغلال محل تجاري، وذلك من خلال أحكام خاصة تميّزه عن الإيجار المدني العادي، نظراً لما يرتبط به من عناصر معنوية ومادية تشكّل ما يُعرف بالأصل التجاري¹.

¹ - د. عبد القادر قارة، القانون التجاري الجزائري (الأعمال التجارية والتاجر والأصل التجاري)، دار هومة، الجزائر، 2019، ص 214.

ويكتسب الإيجار التجاري أهمية كبيرة في الحياة الاقتصادية، لأنه يوفر للتاجر أو المستثمر مكاناً لممارسة نشاطه التجاري، كما يمنحه حماية قانونية تضمن استقرار استغلاله للمحل التجاري، خاصة من خلال حق البقاء في المحل والتعويض في حالة الإخلاء التعسفي¹.

ولهذا السبب تدخل المشرع الجزائري لتنظيمه ضمن أحكام القانون التجاري وبعض النصوص الخاصة، بما يحقق التوازن بين مصالح المؤجر والمستأجر².

وعلى هذا الأساس، فإن دراسة مفهوم الإيجار التجاري وطبيعته القانونية تُعد خطوة أساسية لفهم الإطار القانوني الذي يحكم هذا النوع من العقود، وذلك من خلال تحديد تعريفه وخصائصه، ثم بيان طبيعته القانونية وما إذا كان يعد عقد إيجار عادي أو نظاماً قانونياً ذا طبيعة خاصة في القانون التجاري³.

الفرع الأول: تعريف الإيجار التجاري فقهاً وتشريعاً

يُعدّ الإيجار التجاري من أهم العقود التي تنظم استغلال المحلات التجارية، إذ يسمح للتاجر أو المستثمر باستعمال محل مملوك للغير من أجل ممارسة نشاطه التجاري مقابل بدل إيجار محدد. ونظراً لأهميته في استقرار المعاملات التجارية، فقد تناول الفقه القانوني مفهومه بالتحليل، كما حرص المشرع الجزائري على تنظيمه ضمن أحكام القانون التجاري والتشريعات المكملة له.

¹ - د. عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، 2018، ص 167.

² - د. نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2017، ص 243.

³ - الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري الجزائري المعدل والمتمم، المواد المتعلقة بالإيجار التجاري.

أولاً: تعريف الإيجار التجاري في الفقه

يُعد الإيجار التجاري من أهم العقود التي تنظم استغلال المحلات المخصصة لممارسة الأنشطة التجارية أو الصناعية أو الحرفية، لما له من دور بارز في تحقيق الاستقرار الاقتصادي وحماية الاستثمار.

وقد حظي هذا النوع من الإيجار باهتمام الفقه والقضاء والتشريع، نظراً لخصوصيته التي تميزه عن الإيجار المدني، وارتباطه بالمحل التجاري وما يكتسبه من قيمة اقتصادية تتمثل في عنصر الاتصال بالزبائن والسمعة التجارية. ومن ثم سعى الفقه إلى وضع تعريف للإيجار التجاري يبرز طبيعته القانونية وخصائصه المميزة، وذلك قبل أن تتدخل التشريعات لتنظيم أحكامه وضبط آثاره.

1- التعريف الفقهي للإيجار التجاري

يرى الفقه القانوني أن الإيجار التجاري هو عقد يلتزم بموجبه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بمحل تجاري أو عقار مخصص لممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو حرفي، مقابل بدل إيجار، مع تمتع المستأجر بضمانات قانونية خاصة تهدف إلى حماية استقرار النشاط التجاري¹.

أ- الإيجار التجاري في القانون المدني الجزائري والفقه :

لقد حذى المشرع الجزائري حذو المشرعين الفرنسي والمصري حينما أورد في التعديل الأخير للقانون المدني تعريفا مفصلا لعقد الإيجار، فنص القانون 05-07² في المادة 467 منه على أن الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشئ لمدة محددة

¹ - عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، 2018، ص 169.

² - القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، المعدل والمتمم للأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجديدة الرسمية العدد 31، يوم 13/05/2007.

مقابل بدل إيجار معلوم، ونلاحظ من خلال هذا النص أن المشرع الجزائري استفاد من الإنتقادات التي وجهت له، بخصوص اكتفائه في النص القديم بالنص على طرفي عقد الإيجار وهما المؤجر والمستأجر¹ دون تحديد العناصر الجوهرية لعقد الإيجار، وبالتالي كان عقد الإيجار بهذا الشكل الذي جاءت به المادة 467 قبل التعديل يعطي تعريفا ناقصا وغير جامع لعناصر الإيجار وبات يلتبس ببعض العقود والحقوق الأخرى مثل تباين الإيجار والبيع².

بما في ذلك البيع بالإيجار، الإيجار التمويلي، إيجار الأشغال الوديعية المقاولية.... وكذا التباس الإيجار ببعض الحقوق العينية مثل حق الإنتفاع³.

وعليه فإن المشرع الجزائري من خلال تعديله الأخير للقانون المدني، أورد تعريفا جامعاً لكل عناصر الإيجار، وهي المؤجر والمستأجر والعين المؤجرة وبدل الإيجار الذي يجب ان يكون معلوماً، كما يجب أن يحدد الأطراف مدة هذا الإيجار مع العلم أن قاعدة تحديد المدة هي الأصل تعود لإرادة الأطراف، ولكن هناك استثناءات واردة عليها، حيث تدخل المشرع في

¹ - **المؤجر** : هو من يملك حق إيجار الشيء، ويكون المالك غالبا وقد يكون صاحب الإنتفاع بشيء (المستأجر الأصلي).

المستأجر: هو الشخص الذي ينتفع بالشيء المؤجر أثناء مدة الإيجار الأصلية وأثناء تجديده، وبانتهاء الإيجار يصبح شاغلا

² - يختلف الإيجار عن البيع في كون البيع من أعمال التصرف ينقل الملكية، في حين أن الإيجار هو من أعمال الإدارة لا يلزم المؤجر بأن ينقل إلى المستأجر سوى استعمال العين المؤجرة والإنتفاع، وإذا هلك المبيع بعد التسليم فالهلاك على المشتري ولكن إذا هلك الشيء المؤجر فالهلاك على المالك أو المؤجر

³ - المعيار الفاصل بين الإيجار وحق الانتفاع يتمثل في طبيعة كل منهما، فالإيجار حق شخصي كون المستأجر له حق على شيء لا يمكن أن يصل إليه إلا عن طريق المؤجر والذي هو ملزم بتمكينه من الإنتفاع بشيء، بينما حق الإنتفاع حق عيني فالمنتفع له حق وسلطة مباشرة على شيء تمكنه من الحصول على منافع الشيء التي يحولها له مضمون حقه دون

وساطة من أحد.

بعض الحالات لتحديد الحد الأقصى لمدة الإيجار ، وهذا ما جاءت به المادة 468 من القانون المدني في هذا الشأن¹.

ويعرف عقد الإيجار أيضا بأنه هو الوسيلة الرئيسية لتيسر حصول الشخص على منفعة مال مملوك لشخص آخر نظير مقابل دون الحاجة إلى أن يكسب ملكية هذا المال، ويعرفه الدكتور عبد الرزاق السنهوري بأنه: عقد يلزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بالشيء المؤجر مدة معينة لقاء أجر معلوم².

ولقد تضمنت المادة 169 من قانون 02/05 والتي مفادها أن أحكام الإيجار التجاري تطبق على إيجار المحلات أو العمارات التي يستغل فيها محل تجاري، قائم أو غير قائم بأعمال تجارية³.

وتخص هذه المادة بذكر بعض المحلات التي تطبق عليها أحكام الإيجار التجاري على المثال وليس على سبيل الحصر، وأن العقار الذي يخضع لأحكام الإيجار التجاري⁴.

¹ - تنص المادة 468 من ق مدني على مايلي: "لا يجوز لمن يملك إلا حق الإثارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته عن 3 سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة (المحكمة) فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك ترد المدة إلى 3 سنوات كل هذا مالم يوجه نص يقضي بخلاف ذلك.

² - جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر 2001 ص 11.

³ - تنص المادة 169 من القانون رقم 05/02 المتضمن القانون التجاري على أنه تطبق الأحكام التالية على إيجار العمارات أو المحلات التي يشتغل فيها محل تجاري سواء كان هذا الأخير مملوكا لتاجر أو صناعي أو لحرفي مقيدين قانونا في السجل التجاري أو في سجل الحرف والصناعات التقليدية حسب الحالة ولاسيما:

أ- إيجار المحلات أو العمارات الملحقة باستغلال محل تجاري عندما يكون استعمالها ضروريا لاستغلال المحل التجاري وملكيته تابعة لمالك المحل أو العمارة التي توجد فيها المؤسسة الرئيسية ويجب في حالة تعدد المالكين أو تكون المحلات الملحقة قد أجزت على مرأى وسمع المؤجر يقصد الاستعمال المشترك.

ب إيجار أراضي العارية التي شيدت عليها قبل أو بعد الإيجار بنايات معدة للاستعمال التجاري وصناعي أو الحرفي بشرط أن تكون هذه البنايات قد شهدت أو استغلت بموافقة المالك الصريحة.

⁴ - القانون رقم 02/05 المتضمن القانون التجاري، والمؤرخ في 06/02/2005 المعدل والمتمم للقانون 59/75 المتضمن القانون التجاري والمؤرخ في 26/09/1975.

مخصص لاستغلال محل تجاري أو صناعي أو حرفي وبتالي فإن الطبيعة التجارية للأمكنة هي التي تميز هذا الإيجار عن الإيجارات السكنات المنصوص عليها في القانون المدني.

ويعرف الإيجار أو الإجارة في الشريعة الإسلامية، بأنه عقد تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة مقابل عوض أو أجرة¹.

ولقد ورد في مرشد الحيران تعريف عقد الإيجار على أنه تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة بعوض يصلح أجرة في الشرع ونظر العقلاء².

وتجدر الإشارة إلى أن الشريعة الإسلامية تعتبر عقد الإيجار كأنه عقد بيع، ويكمل الفرق بينهما، في كون حق الملكية هي الحق الذي ينتقل من البائع إلى المشتري في عقد البيع، بينما حق المنفعة هي الحق الذي ينتقل من المؤجر إلى المستأجر وهذا في عقد الإيجار³.

ويعرف المشرع الجزائري في القانون المدني الجديد في آخر تعديلاته أي القانون رقم 07-05 سالف الذكر، الإيجار من خلال المادة 467 في الفقرة الأولى على أنه: عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء ولمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم".

ومن خلال المقارنة بين هذين التعريفين الأخيرين نجد أن التزام المؤجر في نظر الشريعة يكون التزاما سلبيا ، حيث لا يكلف المؤجر فيه إلا بترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة ولا يتدخل بعد ذلك، أما في نظر المشرع الجزائري فإنه يرى بأن الإلتزام في هذه الحالة يأخذ طابعا إيجابيا، وذلك لأن المؤجر يلتزم ليس فقط بتسليم المستأجر العين المؤجرة، وإنما بتمكينه أيضا الإنتفاع مما يوسع ف دائرة التلزمات المؤجر من تعهد العين بصيانة طيلة مدة الإيجار، مع ضمان الإنتفاع إنتقاعا هادئا وكاملا إلى غير ذلك من التلزمات وضعها المشرع على عاتقه.

¹ - هلال شعود، الوجيز في عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الأولى، جسور لنشر وتوزيع، الجزائر، 2010، ص2.

² - هلال شعوة، المرجع نفسه، ص 12.

³ - هلال شعوة المرجع نفسه، ص 12-13

ومن خلال ما تقدم يمكن القول أن تعريف عقد الإيجار التجاري هو: عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، لمدة محددة، مقابل بدل إيجار معلوم"، وعليه فإن عناصر الإيجار التجاري تتمثل في العين المؤجرة ومدة الإيجار والأجرة، كما ذكر المشرع أهم الالتزامات التي يترتبها عقد الإيجار على المتعاقدين وهي تمكين المؤجر المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ودفع المستأجر أجرة معينة ومحددة للمؤجر لقاء هذا الانتفاع.

ب- مفهوم الإيجار التجاري في بعض التشريعات المدنية.

تتفق جل التشريعات في تعريفها للإيجار وذلك بذكر عناصره الأساسية، وهذا ما يجعل التعريف كاملاً وجامعاً إلى حد كبير، وسنبين في ما يلي مفهوم الإيجار التجاري من خلال التقنين المدني الفرنسي وكذا التقنين المصري.

- الإيجار التجاري في القانون المدني الفرنسي:

يعتبر القانون المدني الفرنسي مصدراً أساسياً للقانون المدني الجزائري، فعلى سبيل المثال فإن معظم الأحكام والقوانين المنظمة لعقد الإيجار هي مستمدة بشكل رئيسي من القانون الفرنسي، ولقد نظم المشرع الفرنسي عقد الإيجار في القانون المدني في المادة 1708 منه، وفرق بين إيجار الأشياء وإيجار العمل¹.

فعرف إيجار الأشياء في المادة 1709 من القانون المدني بأنه العقد الذي يلتزم بمقتضاه أحد طرفيه بتمكين الطرف الآخر بالانتفاع بالشيء لمدة معينة مقابل أجرة معينة يدفعها².

¹ - لقد عرف الرومان نوعين من الإيجار، إيجار الأشياء وموضوعه الانتفاع بالشيء وإيجار العمل وموضوعه الانتفاع بعمل الإنسان الياس ناصيف موسوعة العقود المدنية والتجارية، الطبعة الثانية، دار إحياء الفكر العربي، لبنان، 1997، ص5

² - عصام أنور سليم الوجيز في عقد الإيجار الجزء الأول، الأحكام العامة في الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2000، ص 18.

وعرف في المادة 1710 إيجار العمل بأنه العقد الذي يتعهد بموجبه أحد الطرفين بالقيام بشيء للآخر، مقابل أجره تم اتفاقهما عليها"، وفسر التقارب بين هذين العقدين باعتبار عمل الإنسان كمتاع يمكنه كالشيء تماما وهو غير مبرر الآن ، إذ أصبحت هذه العلاقة تخضع لأحكام عقد العمل أو عقد المقاولة التي نظمها المشرع بأحكام خاصة¹.

كما يلاحظ أيضا أن التشريعات الخاصة بالإيجارات في فرنسا قد استبدلت لفظ Louage الذي أصبح مهجورا بلفظ Bail ، وهو المتداول به العمل حاليا، ومنها على سبيل المثال الإيجارات السكنية والمهنية Baux d'habitation et professionnels وإيجار للبناء Bail a construction وإيجار المواشي Bail a chapter وإيجار الأراضي الزراعية Bail à ferme ou bail rural وغيرها من الإيجارات المستحدثة بموجب قوانين خاصة، لكن يبقى بعضها يخضع في أحكامه العامة إلى القانون المدني².

ونستخلص من نص المادة 1709 من القانون المدني الفرنسي، أن عقد الإيجار يرد على المنقولات والعقارات وهو عقد مؤقت ينشأ عنه حق شخصي للمستأجر، ولا يشترط هنا لانعقاد الإيجار أن يكون انتفاع المستأجر بالشيء المؤجر انتفاعا مستمر³.

¹ - وقد اعتبر الرومان هذا المشرع الفرنسي، أن كلا النوعين من الإيجار يعتبر عقد من طبيعة واحدة لأنهم شبهوا عمل الإنسان بالمتاع من حيث إمكان الانتفاع به، وهذا ما أكدته القانون الفرنسي في نص المادة 421 من مجلة الأحكام العدلية على أن الإجارة باعتبارها المعقود عليه على نوعين النوع الأول عقد الإجارة الوارد على منافع الأعيان ... النوع الثاني عقد الإيجار الوارد على العمل كاستئجار الخدمة والعمل واستئجار أرباب الحرف والصانع راجع علي هادي العبيدي، العقود المسمدة البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، ص 201.

² - إلا أن القوانين الحديثة رفضت فكرة تنجبه عمل الإنسان بالمتاع، ولهذا فرقت بين عقد الإيجار وعقد العمل فأصبح مصطلح الإيجار أطلق براد به إيجار الأشياء ولا ينصرف إلى إيجار العمل ، راجع : عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني ، عقد الإيجار، دار الفكر، ص3

³ - Bail - ومثاله إيجار مسكن أو مكان مغروش أو محل تجاري أو سيارة أو مركب شراعي.

ومفاد التعريف الذي أورده المادة 1709 من القانون المدني الفرنسي أن الإيجار يرد على عقار أو منقول ويلزم بموجبه المؤجر يتمكن المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر، فاللزامة التزاما إيجابيا لا يشترط في انتفاع المستأجر أن يقتصر عليه الوحده، إذ يجوز للمؤجر أن يحتفظ بجزء من الشيء المؤجر هذا ما أكدته مجتمعة النقض الفرنسية في قرار مؤرخ

- الإيجار التجاري في القانون المدني المصري :

من خلال المادة 558 من القانون المدني المصري نجد أن المشرع عرف الإيجار بأنه: عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم".

ومن استقراء هذا النص نلاحظ أن المشرع المصري ألقى على عاتق المؤجر التزاما إيجابيا يتمثل في تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر خلال مدة معينة مقابل أجر معلوم يلتزم بدفعه المستأجر مقابل انتفاعه بالشيء المؤجر، وقد ساير التقنين المدني المصري الحالي التقنين المدني الفرنسي في إلقاء التزام إيجابي على عاتق المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ذلك أن المادة 1709 من التقنين المدني الفرنسي تنص على أن يجعل الآخر ينتفع بشيء مدة معينة مقابل أجره معينة يلتزم هذا الأخير بدفعها.

وهكذا فإن المشرع المصري خالف ما كان معمولاً به في القانون المدني القديم، حيث كان لا يلقي على عاتق المؤجر إلا بالتزام سلبي، بأن يترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة المواد 362-445 من القانون المدني الجزائري إذ نجد أن التقنين المدني الحالي قد ألقى عليه التزاما إيجابيا بأن يمكنه المستأجر من الانتفاع بالشيء.

وهذا ما قرره مذكرة المشروع التمهيدي للقانون المدني المصري، إذا جاء فيها على الخصوص ميزة هذا التعريف أن التزام المؤجر هو التزام إيجابي وليس سلبيا، ويترتب على كون في 1960/06/29 لا يشترط لانعقاد الإيجار أن يكون انتفاع المستأجر بالشيء المؤجر انتفاعا مستمرا (قرار محكمة النقض الفرنسية الغرفة التجارية بتاريخ 22/11/1966).¹

¹ - سليمان مرقس عقد الإيجار مصر، دون ذكر دار النشر، طبعة 1985

نص المشرع الفرنسي إلى جانب الإيجارات المؤقتة على الإيجارات طويلة المدة، حيث نص على عقد الأمفيتيز *arrhy thiose* وهو عقد يؤجر بموجبه المالك ملكه إلى المستأجر مدة طويلة على أن يقوم المستأجر بإصلاح الملك وتحسينه، وأن يدفع أجرة سنوية بسيطة مقابل حق انتفاعه وهو حق انتفاع عيني لمدة لا تتجاوز 99 سنة

2- ارتباط الإيجار التجاري بالأصل التجاري

يرتبط الإيجار التجاري ارتباطاً وثيقاً بالأصل التجاري، إذ يشكّل المحل المستأجر المكان الذي تُستغل فيه عناصر الأصل التجاري مثل الزبائن والسمعة التجارية، وهو ما يفسّر الحماية القانونية التي يمنحها المشرّع للمستأجر حفاظاً على استقرار نشاطه التجاري¹.

3- دور الفقه في إبراز خصوصية الإيجار التجاري

أكد الفقه أن الإيجار التجاري لا يُعد مجرد إيجار عادي للعقار، بل هو نظام قانوني خاص يهدف إلى تحقيق التوازن بين مصلحة مالك العقار ومصلحة التاجر الذي يعتمد على المحل التجاري كمصدر أساسي لنشاطه الاقتصادي².

ثانياً: تعريف الإيجار التجاري في التشريع

لم يضع المشرع الجزائري تعريفاً صريحاً للإيجار التجاري، وإنما استُخلص مفهومه من خلال النصوص القانونية التي تنظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في المحلات المخصصة لممارسة النشاط التجاري أو الصناعي أو الحرفي.

فالإيجار التجاري هو العقد الذي يلتزم بموجبه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بعقار أو محل مخصص لاستغلال نشاط تجاري أو صناعي أو حرفي لمدة محددة مقابل أجرة

¹ - نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2017، ص 245.

² - عبد القادر قارة، القانون التجاري الجزائري (الأعمال التجارية والتاجر والأصل التجاري)، دار هومة، الجزائر، 2019، ص

معلومة، مع تمتع المستأجر بالحقوق والضمانات التي يقرها القانون لهذا النوع من الإيجارات. ويستند تنظيم الإيجار التجاري في الجزائر إلى أحكام القانون المدني، لاسيما المواد المتعلقة بعقد الإيجار، إضافة إلى الأحكام الخاصة الواردة في القانون التجاري التي تنظم استغلال المحلات التجارية وما يرتبط بها من حقوق.¹

1- أساس الإيجار التجاري في القانون الجزائري

لم يضع المشرع الجزائري تعريفاً صريحاً للإيجار التجاري، غير أنه نظم أحكامه ضمن القانون التجاري وبعض النصوص المكملة له، خاصة فيما يتعلق بحماية المستأجر التجاري وحقه في تجديد عقد الإيجار أو الحصول على تعويض عند الإخلاء.¹

2- تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

يستند الإيجار التجاري إلى قواعد قانونية تهدف إلى تنظيم العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر، بحيث يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من استغلال المحل التجاري، بينما يلتزم هذا الأخير بدفع بدل الإيجار واستعمال المحل وفق النشاط المتفق عليه.²

3- حماية المستأجر التجاري

من أبرز خصائص التنظيم التشريعي للإيجار التجاري في الجزائر إقرار حماية قانونية للمستأجر، تتمثل في حق البقاء في المحل وحق التعويض في حالة رفض تجديد عقد الإيجار دون سبب مشروع، وذلك حفاظاً على استقرار النشاط التجاري.³

¹ - الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري الجزائري المعدل والمتمم، المواد المتعلقة بالإيجار التجاري.

² - نادية فضيل، المرجع السابق، ص 247.

³ - عمار عمورة، المرجع السابق، ص 171.

ثالثاً: خصائص تعريف الإيجار التجاري

تميز الإيجار التجاري بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن غيره من عقود الإيجار، وترجع هذه الخصائص إلى طبيعة النشاط الذي يُمارس داخل العين المؤجرة وإلى الغاية الاقتصادية التي يسعى إلى تحقيقها. ومن أبرز هذه الخصائص مايلي:

1- الإيجار التجاري عقد رضائي

يُبرم عقد الإيجار التجاري برضا الطرفين، حيث يكفي توافق إرادة المؤجر والمستأجر على عناصر العقد الأساسية مثل المحل وبدل الإيجار ومدة الاستغلال حتى ينعقد العقد صحيحاً من الناحية القانونية¹.

2- الإيجار التجاري عقد معاوضة

يقوم الإيجار التجاري على تبادل المنفعة بين الطرفين، فالمؤجر يمنح المستأجر حق الانتفاع بالمحل التجاري، بينما يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار المتفق عليه، وهو ما يجعله عقد معاوضة².

3- الإيجار التجاري عقد يهدف إلى استغلال نشاط تجاري

يتميّز الإيجار التجاري عن الإيجار المدني بكونه يهدف إلى ممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو حرفي داخل المحل المستأجر، وهو ما يمنحه طبيعة خاصة ويبرر خضوعه لقواعد قانونية متميزة³.

¹ - عبد القادر قارة، المرجع السابق، ص 220.

² - نادية فضيل، المرجع السابق، ص 248.

³ - عمار عمورة، المرجع السابق، ص 173.

الفرع الثاني: خصائص الإيجار التجاري

يتميز الإيجار التجاري بمجموعة من الخصائص القانونية التي تجعله يختلف عن الإيجار المدني العادي، وذلك بالنظر إلى الغاية الاقتصادية التي يحققها والمتمثلة في استغلال محل تجاري لممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو حرفي. وقد أقرّ الفقه والتشريع عدة خصائص أساسية لهذا العقد، تهدف أساساً إلى حماية استقرار النشاط التجاري وتحقيق التوازن بين مصلحة المؤجر والمستأجر.

أولاً: الإيجار التجاري عقد رضائي ملزم للجانبين

يعتبر الإيجار التجاري من العقود الرضائية التي تتعقد بمجرد توافق إرادتي المؤجر والمستأجر على العناصر الأساسية للعقد، والمتمثلة في العين المؤجرة والأجرة والمدة، دون اشتراط شكلية خاصة لانعقاده ما لم ينص القانون على خلاف ذلك. ويستمد هذا العقد أساسه من مبدأ سلطان الإرادة الذي يمنح الأطراف حرية إبرام العقد وتحديد شروطه في حدود ما يقرره القانون.¹

كما يُصنف الإيجار التجاري ضمن العقود الملزمة للجانبين، إذ يترتب التزامات متقابلة على عاتق كل من المؤجر والمستأجر؛ فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمحل التجاري طوال مدة الإيجار وضمان التعرض له في هذا الانتفاع، في حين يلتزم المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها واستعمال المحل فيما أُعد له والمحافظة عليه وردّه عند انتهاء العقد.² وتُعد هذه الالتزامات المتبادلة أساس التوازن العقدي الذي يقوم عليه الإيجار التجاري ويضمن استقرار المعاملات التجارية.

1- الإيجار التجاري عقد رضائي

يقوم عقد الإيجار التجاري على مبدأ الرضائية، حيث ينعقد بمجرد توافق إرادة المؤجر والمستأجر على العناصر الأساسية للعقد، وهي المحل وبدل الإيجار ومدة الانتفاع، دون اشتراط شكلية خاصة لانعقاده، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك. ويعكس هذا الطابع المرونة التي يتميز بها هذا العقد في المعاملات التجارية¹.

2- الإيجار التجاري عقد ملزم للجانبين

يترتب على عقد الإيجار التجاري التزامات متبادلة بين طرفيه، حيث يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمحل التجاري طوال مدة العقد، في حين يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار والمحافظة على المحل واستعماله وفق النشاط المتفق عليه².

3- الإيجار التجاري عقد معاوضة

يقوم الإيجار التجاري على تبادل المنافع بين الطرفين، فالمؤجر يحصل على مقابل مالي يتمثل في بدل الإيجار، بينما يستفيد المستأجر من حق استغلال المحل التجاري لتحقيق الربح من نشاطه التجاري، وهو ما يجعله من عقود المعاوضة³.

¹ - عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، 2018، ص 175.

² - نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2017، ص 250.

³ - عبد القادر قارة، القانون التجاري الجزائري (الأعمال التجارية والتاجر والأصل التجاري)، دار هومة، الجزائر، 2019، ص

ثانياً: ارتباط الإيجار التجاري بالنشاط التجاري

وتتمثل إحدى أهم خصائص الإيجار التجاري في ارتباطه الوثيق بالنشاط التجاري أو الصناعي أو الحرفي الذي يُمارس داخل المحل المؤجر، إذ لا يكتسب الإيجار صفته التجارية بمجرد تعلقه بعقار أو محل، وإنما يشترط أن يكون هذا المحل مخصصاً لاستغلال نشاط اقتصادي يهدف إلى تحقيق الربح.

ومن ثم فإن الغاية من الإيجار التجاري لا تقتصر على تمكين المستأجر من الانتفاع بالمحل فحسب، بل تتجاوز ذلك إلى توفير مقر لممارسة النشاط التجاري وتكوين عنصر الاتصال بالزبائن الذي يُعد من أهم عناصر المحل التجاري.¹

1- تخصيص المحل لممارسة نشاط تجاري

من أهم خصائص الإيجار التجاري أن المحل المؤجر يكون مخصصاً لممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو حرفي، وهو ما يميزه عن الإيجار المدني الذي يهدف غالباً إلى الاستعمال السكني أو الشخصي.¹

2- ارتباطه بالأصل التجاري

يرتبط الإيجار التجاري ارتباطاً وثيقاً بالأصل التجاري، لأن المحل المستأجر يمثل المكان الذي تُستغل فيه عناصر الأصل التجاري مثل الزبائن والسمعة التجارية، الأمر الذي يمنح هذا العقد أهمية خاصة في الحياة الاقتصادية.²

¹ - نادية فضيل، المرجع السابق، ص 252.

² - عبد القادر قارة، المرجع السابق، ص 225.

3- تأثيره في استقرار المعاملات التجارية

يساهم الإيجار التجاري في تحقيق استقرار المعاملات التجارية، إذ يتيح للتاجر الاستقرار في محل معين لمدة طويلة نسبياً، مما يساعده على تكوين قاعدة من الزبائن وتعزيز نشاطه التجاري¹.

ثالثاً: الحماية القانونية للمستأجر التجاري

1- حق المستأجر في تجديد عقد الإيجار

يتمتع المستأجر التجاري بحماية قانونية تتمثل في حقه في طلب تجديد عقد الإيجار عند انتهاء مدته، وذلك لضمان استمرارية النشاط التجاري وعدم تعريض التاجر لخسارة زبائنه نتيجة فقدان المحل².

2- التعويض عن الإخلاء

إذا رفض المؤجر تجديد عقد الإيجار دون سبب مشروع، يحق للمستأجر المطالبة بتعويض عن الإخلاء، وذلك لجبر الضرر الذي قد يلحق به نتيجة فقدان المحل التجاري وما يرتبط به من زبائن وسمعة تجارية³.

3- حماية الاستقرار المهني للتاجر

يهدف التنظيم القانوني للإيجار التجاري إلى حماية الاستقرار المهني للتاجر، وذلك من خلال ضمان استمرار استغلال المحل التجاري ومنع الإنهاء التعسفي للعقد من قبل المؤجر⁴.

¹ - عمار عمورة، المرجع السابق، ص 177.

² - نادية فضيل، المرجع السابق، ص 254.

³ - عمار عمورة، المرجع السابق، ص 179.

⁴ - عبد القادر قارة، المرجع السابق، ص 227.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للإيجار التجاري

تُعدّ مسألة تحديد الطبيعة القانونية للإيجار التجاري من المواضيع التي أثارت نقاشاً واسعاً في الفقه القانوني، وذلك بسبب الخصائص المميزة لهذا العقد مقارنة بعقد الإيجار المدني. فالإيجار التجاري لا يقتصر على تمكين المستأجر من الانتفاع بعقار فحسب، بل يرتبط كذلك باستغلال نشاط تجاري وبعناصر الأصل التجاري، الأمر الذي أدى إلى ظهور عدة اتجاهات فقهية لتحديد طبيعته القانونية.

أولاً: الإيجار التجاري كعقد إيجار مدني خاص

يعتبر الإيجار التجاري في الأصل عقد إيجار يخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، من حيث أركانه وشروط انعقاده وآثاره وانقضائه، غير أنه يتميز بخصوصية نابعة من ارتباطه باستغلال نشاط تجاري أو صناعي أو حرفي. ولهذا السبب أخضع لأحكام قانونية خاصة تهدف إلى تحقيق الاستقرار في المعاملات التجارية وحماية المصالح الاقتصادية للمستأجر، دون أن يفقد طبيعته الأصلية كعقد إيجار.¹

1- خضوع الإيجار التجاري لأحكام الإيجار في القانون المدني

يرى جانب من الفقه أن الإيجار التجاري هو في الأصل عقد إيجار يخضع للأحكام العامة لعقد الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني، إذ يقوم على تمكين المستأجر من الانتفاع بعقار مملوك للغير مقابل بدل إيجار لمدة محددة.¹

¹ - عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، 2018، ص 181.

2- تشابه عناصره مع عقد الإيجار المدني

يتشابه الإيجار التجاري مع الإيجار المدني من حيث الأركان الأساسية، حيث يقوم على التراضي بين الطرفين، وعلى وجود محل يتمثل في العقار المؤجر، إضافة إلى المقابل المالي المتمثل في بدل الإيجار¹.

3- تطبيق القواعد العامة في حالة غياب النص الخاص

في الحالات التي لا ينظم فيها القانون التجاري بعض المسائل المتعلقة بالإيجار التجاري، يتم الرجوع إلى القواعد العامة لعقد الإيجار في القانون المدني باعتبارها الشريعة العامة للعقود².

ثانيا: الإيجار التجاري كنظام قانوني مستقل

يعتبر الإيجار التجاري في الأصل عقد إيجار يخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، من حيث أركانه وشروط انعقاده وآثاره وانقضائه، غير أنه يتميز بخصوصية نابعة من ارتباطه باستغلال نشاط تجاري أو صناعي أو حرفي. ولهذا السبب أخضع لأحكام قانونية خاصة تهدف إلى تحقيق الاستقرار في المعاملات التجارية وحماية المصالح الاقتصادية للمستأجر، دون أن يفقد طبيعته الأصلية كعقد إيجار¹.

¹ - نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2017، ص 258.

² - عبد القادر قارة، القانون التجاري الجزائري (الأعمال التجارية والتاجر والأصل التجاري)، دار هومة، الجزائر، 2019، ص

1- خصوصية الإيجار التجاري مقارنة بالإيجار المدني

يرى اتجاه فقهي آخر أن الإيجار التجاري يتمتع بطبيعة قانونية خاصة تميزه عن الإيجار المدني، وذلك بسبب ارتباطه بالنشاط التجاري وبغناصر الأصل التجاري، مما يبرر إخضاعه لقواعد قانونية متميزة¹.

2- الحماية القانونية المقررة للمستأجر التجاري

من أبرز مظاهر استقلال الإيجار التجاري وجود حماية خاصة للمستأجر التجاري، مثل حق تجديد عقد الإيجار أو الحصول على تعويض عند رفض التجديد دون سبب مشروع، وهو ما لا نجده في الإيجار المدني العادي².

3- دور القضاء في تكريس خصوصيته

ساهم الاجتهاد القضائي في تكريس خصوصية الإيجار التجاري، من خلال تفسير النصوص القانونية بما يضمن حماية النشاط التجاري واستقرار المعاملات التجارية³.

ثالثا: الطبيعة المختلطة للإيجار التجاري

يتميز الإيجار التجاري بطبيعة قانونية مختلطة تجمع بين أحكام عقد الإيجار المدني من جهة، والقواعد الخاصة المنظمة للنشاط التجاري من جهة أخرى. فهو في الأصل عقد إيجار يلتزم بمقتضاه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بعقار أو محل مقابل بدل إيجار، إلا أن ارتباطه باستغلال الأصل التجاري وممارسة النشاط التجاري أكسبه خصائص متميزة جعلته يخضع لأحكام خاصة تختلف عن تلك المطبقة على الإيجار المدني العادي.

¹ - نادية فضيل، المرجع السابق، ص 260.

² - عمار عمورة، المرجع السابق، ص 183.

³ - عبد القادر قارة، المرجع السابق، ص 233.

1- الجمع بين قواعد القانون المدني والتجاري

يرى اتجاه فقهي ثالث أن الإيجار التجاري يتمتع بطبيعة قانونية مختلطة، فهو من جهة يخضع للقواعد العامة لعقد الإيجار في القانون المدني، ومن جهة أخرى يخضع لقواعد خاصة في القانون التجاري تهدف إلى حماية النشاط التجاري¹.

2- تحقيق التوازن بين مصالح الأطراف

تسمح الطبيعة المختلطة للإيجار التجاري بتحقيق التوازن بين مصالح المؤجر الذي يملك العقار، ومصالح المستأجر الذي يعتمد على المحل التجاري لممارسة نشاطه الاقتصادي⁸.

3- تكريس الطابع الاقتصادي للإيجار التجاري

تؤكد الطبيعة المختلطة للإيجار التجاري أنه ليس مجرد عقد مدني بسيط، بل هو نظام قانوني مرتبط بالحياة الاقتصادية والتجارية، مما يفسر تدخل المشرع لتنظيمه بقواعد خاصة².

¹ - نادية فضيل، المرجع السابق، ص 262.

² - عمار عمورة، المرجع السابق، ص 185.

المطلب الثاني: تمييز الإيجار التجاري عن الأنظمة القانونية المشابهة

يُعدّ الإيجار التجاري من أهم العقود المنظمة للنشاط التجاري، إذ يهدف إلى تمكين التاجر من استغلال محل تجاري لممارسة نشاطه الاقتصادي مقابل بدل إيجار، مع تمتعه بمجموعة من الضمانات القانونية التي تكفل استقرار نشاطه التجاري واستمراريته¹.

وقد نظم المشرع الجزائري أحكام الإيجار التجاري في إطار القواعد العامة للعقود في القانون المدني إضافة إلى بعض الأحكام الخاصة التي تهدف إلى حماية التاجر باعتباره الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية².

غير أنّ الإيجار التجاري قد يختلط ببعض الأنظمة القانونية المشابهة التي تتقارب معه في بعض الخصائص، مثل الإيجار المدني، وعقد استغلال الأصل التجاري، وعقد التسيير الحر للأصل التجاري، حيث تشترك هذه الأنظمة في كونها ترتبط باستغلال محل أو نشاط اقتصادي. إلا أنّها تختلف عن الإيجار التجاري من حيث الطبيعة القانونية، وموضوع العقد، والآثار المترتبة عنه، إضافة إلى مركز كل طرف في العلاقة التعاقدية³.

لذلك فإن تمييز الإيجار التجاري عن هذه الأنظمة القانونية المشابهة يُعدّ مسألة مهمة من الناحية العملية والقانونية، لأنه يحدد النظام القانوني الواجب التطبيق والحقوق والالتزامات التي تنشأ عن العقد. وعليه سيتم في هذا المطلب بيان أوجه الاختلاف بين الإيجار التجاري وبعض الأنظمة القانونية القريبة منه، من خلال إبراز الخصائص التي ينفرد بها هذا العقد في التشريع الجزائري⁴.

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 23-25.

² - عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، ص 145.

³ - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 112.

⁴ - الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، المواد المتعلقة بعقد الإيجار، ص 348 من طبعة

الفرع الأول: التمييز بين الإيجار التجاري والإيجار المدني

يعد كل من الإيجار التجاري والإيجار المدني من العقود التي تتدرج ضمن عقود الإيجار المنصوص عليها في التشريع الجزائري، غير أنّ لكل منهما طبيعة قانونية وأهدافاً مختلفة. فالإيجار المدني يهدف أساساً إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بعقار أو محل للسكن أو للاستعمال العادي، بينما يرتبط الإيجار التجاري بممارسة نشاط تجاري ويمنح المستأجر حماية قانونية خاصة لضمان استقرار نشاطه. ولهذا فإن التمييز بينهما يظهر من خلال عدة معايير أهمها محل العقد، الغاية منه، والنظام القانوني الذي يخضع له¹.

أولاً: من حيث طبيعة محل الإيجار

يختلف الإيجار التجاري عن الإيجار المدني من حيث طبيعة محل العقد. ففي الإيجار المدني يكون المحل غالباً عقاراً معداً للسكن أو للاستعمال العادي، أما في الإيجار التجاري فإن المحل يكون عقاراً أو جزءاً من عقار مخصصاً لاستغلال نشاط تجاري أو صناعي أو حرفي. ومن ثم فإن الغاية من الانتفاع بالمحل في الإيجار التجاري ليست مجرد الاستعمال الشخصي، بل ممارسة نشاط اقتصادي يدر أرباحاً ويكون قاعدة للزائن.

1- محل الإيجار في الإيجار التجاري

يتمثل محل الإيجار التجاري في عقار أو محل يستغله المستأجر لممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو حرفي، ويكون مرتبطاً غالباً بوجود أصل تجاري يهدف إلى تحقيق الربح واستقطاب الزائن. لذلك فإن الغاية الأساسية من هذا الإيجار هي تمكين التاجر من استغلال المحل لمزاولة نشاطه التجاري بصورة مستقرة².

¹ - عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، ص 142.

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 18.

2- محل الإيجار في الإيجار المدني

يتمثل محل الإيجار المدني في عقار أو منقول يضعه المؤجر تحت تصرف المستأجر لاستعماله استعمالاً عادياً كالسكن أو التخزين أو غير ذلك من الأغراض غير التجارية، ويخضع أساساً لأحكام عقد الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري.

3- الاختلاف في طبيعة الاستغلال

يظهر الفرق الجوهرى بين النوعين في طبيعة الاستغلال، إذ يكون الاستغلال في الإيجار التجاري موجهاً لتحقيق الربح من خلال نشاط تجاري، بينما يهدف الإيجار المدني إلى مجرد الانتفاع بالشيء المؤجر دون ارتباطه بالضرورة بنشاط تجاري أو مهني¹.

ثانياً: من حيث الهدف والغاية من العقد

يختلف الإيجار التجاري عن الإيجار المدني من حيث الغاية التي يسعى إليها المستأجر من إبرام العقد. ففي الإيجار المدني يكون الهدف الأساسي هو الانتفاع بالعين المؤجرة لاستعمالها في السكن أو في أغراض شخصية أو مهنية لا تتسم بالطابع التجاري، بينما يهدف المستأجر في الإيجار التجاري إلى استغلال المحل في ممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو حرفي وتحقيق الربح من خلال استقطاب الزبائن وتنمية نشاطه الاقتصادي.

1- الهدف في الإيجار التجاري

يهدف الإيجار التجاري إلى تمكين التاجر من استغلال محل تجاري واستقطاب الزبائن وتكوين سمعة تجارية، الأمر الذي يساهم في تكوين أو تنمية الأصل التجاري، ولذلك يمنح القانون للمستأجر حماية خاصة لضمان استقرار نشاطه².

¹ - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 110.

² - عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، ص 145

2- الهدف في الإيجار المدني

يتمثل الهدف الأساسي للإيجار المدني في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لفترة محددة مقابل بدل إيجار دون أن يكون ذلك مرتبطاً بإنشاء أو استغلال نشاط تجاري¹.

3- انعكاس الهدف على طبيعة العلاقة التعاقدية

يؤدي اختلاف الهدف بين العقدين إلى اختلاف في طبيعة العلاقة التعاقدية، حيث يغلب الطابع الاقتصادي والاستثماري على الإيجار التجاري، في حين يظل الإيجار المدني عقداً بسيطاً يهدف فقط إلى الانتفاع بالعين المؤجرة².

ثالثاً: من حيث النظام القانوني المطبق

يختلف الإيجار التجاري عن الإيجار المدني من حيث القواعد القانونية التي تحكم كلاهما. فالإيجار المدني يخضع أساساً للأحكام العامة الواردة في القانون المدني المتعلقة بعقد الإيجار، والتي تنظم حقوق والتزامات المؤجر والمستأجر وكيفية انتهاء العقد وآثاره.

أما الإيجار التجاري، فرغم خضوعه في بعض جوانبه للقواعد العامة لعقد الإيجار، إلا أنه يتميز بخضوعه لأحكام خاصة تراعي خصوصية النشاط التجاري وضرورة استقراره.

1- النظام القانوني للإيجار التجاري

يخضع الإيجار التجاري لمجموعة من القواعد الخاصة التي تهدف إلى حماية المستأجر التاجر، مثل حقه في الاستقرار بالمحل التجاري وإمكانية تجديد عقد الإيجار في بعض الحالات، إضافة إلى القواعد المرتبطة بالأصل التجاري³.

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج6، ص 21.

² - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ص 112

³ - عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، ص 147.

2- النظام القانوني للإيجار المدني

يخضع الإيجار المدني للأحكام العامة لعقد الإيجار المنصوص عليها في الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري، حيث تنظم هذه الأحكام حقوق والتزامات كل من المؤجر والمستأجر¹.

3- اختلاف مستوى الحماية القانونية

يتمتع المستأجر في الإيجار التجاري بحماية قانونية أكبر مقارنة بالمستأجر في الإيجار المدني، نظراً لارتباط النشاط التجاري بالمحل واستقرار المعاملات التجارية، وهو ما دفع المشرع إلى إقرار قواعد خاصة لضمان استمرار النشاط الاقتصادي².

الفرع الثاني: التمييز بين الإيجار التجاري وعقد التسيير الحر للأصل التجاري

يعد كلّ من الإيجار التجاري وعقد التسيير الحر للأصل التجاري من الوسائل القانونية التي تسمح باستغلال النشاط التجاري، غير أنّ كلّاً منهما يختلف عن الآخر من حيث محل العقد وطبيعته القانونية والآثار المترتبة عنه. فالإيجار التجاري يرد أساساً على محل تجاري (عقار) يمارس فيه التاجر نشاطه، بينما ينصب عقد التسيير الحر على الأصل التجاري نفسه بما يتضمنه من عناصر مادية ومعنوية، وهو ما يؤدي إلى اختلاف واضح في النظام القانوني لكل منهما³.

¹ - المواد 467 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم،

² - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ص 115.

³ - عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، ص 149

أولاً: من حيث محل العقد

و يُقصد بمحل العقد الشيء أو الحق الذي يرد عليه الالتزام الناشئ عن العقد. ويتميز الإيجار التجاري عن غيره من العقود من حيث محل العقد، إذ ينصب على عقار أو محل مخصص لاستغلال نشاط تجاري أو صناعي أو حرفي.

ولا تقتصر أهمية المحل في الإيجار التجاري على كونه مكاناً لممارسة النشاط، بل يعد عنصراً أساسياً في تكوين الأصل التجاري والمحافظة على الزبائن والسمعة التجارية.

1- محل الإيجار التجاري

ينصب الإيجار التجاري على عقار أو محل تجاري يملكه المؤجر ويضعه تحت تصرف المستأجر من أجل ممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو حرفي مقابل بدل إيجار. ويظل الأصل التجاري مملوكاً للمستأجر الذي يستغل المحل في نشاطه التجاري.

2- محل عقد التسيير الحر للأصل التجاري

ينصب عقد التسيير الحر على الأصل التجاري ذاته، حيث يقوم مالك الأصل التجاري بتسليمه إلى شخص آخر يسمى المسير الحر ليقوم باستغلاله باسمه ولحسابه مقابل مالي يُدفع للمالك¹.

¹ - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 121.

3- أثر اختلاف محل العقد

يؤدي اختلاف محل العقد إلى اختلاف جوهري بين النظامين، إذ يكون محل الإيجار التجاري مجرد عقار يستغل في النشاط التجاري، بينما يشمل عقد التسيير الحر مجموع عناصر الأصل التجاري المادية والمعنوية مثل الزبائن والسمعة التجارية¹.

ثانيا: من حيث الطبيعة القانونية للعقد

تثار الطبيعة القانونية لعقد الإيجار التجاري من حيث مدى خضوعه للقواعد العامة للإيجار أو تمتعه بنظام قانوني خاص، وقد استقر الفقه والقضاء على أنه عقد ذو طبيعة مزدوجة أو مختلطة.

فهو من جهة عقد إيجار يخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني من حيث الأركان والآثار العامة، ومن جهة أخرى يخضع لأحكام خاصة تفرضها طبيعة النشاط التجاري وضرورة حماية استمراريته.

1- الطبيعة القانونية للإيجار التجاري

يُعدّ الإيجار التجاري عقد إيجار يخضع أساساً لأحكام عقد الإيجار المنصوص عليها في التشريع المدني، مع بعض القواعد الخاصة التي تتعلق بالنشاط التجاري واستقرار المعاملات التجارية².

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 34.

² - الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، المواد 467

2- الطبيعة القانونية لعقد التسيير الحر

يُعدّ عقد التسيير الحر عقداً تجارياً خاصاً يختلف عن عقد الإيجار، حيث يقوم على فكرة استغلال الأصل التجاري من طرف شخص آخر دون انتقال ملكيته، مع بقاء المالك محتفظاً بملكيته لهذا الأصل¹.

3- انعكاس الطبيعة القانونية على العلاقة بين الأطراف

في الإيجار التجاري تكون العلاقة بين المؤجر والمستأجر علاقة إيجارية عادية، أما في التسيير الحر فتكون العلاقة قائمة على استغلال الأصل التجاري مع تحمل المسير الحر مسؤولية إدارة النشاط التجاري باسمه ولحسابه².

ثالثاً: من حيث الآثار القانونية المترتبة عن العقد

تترتب عن عقد الإيجار التجاري مجموعة من الآثار القانونية التي تميّزه عن الإيجار المدني، سواء من حيث حقوق والتزامات الطرفين أو من حيث النتائج المترتبة على انتهاء العلاقة الإيجارية.

فالمستأجر التجاري لا يقتصر حقه على الانتفاع بالمحل المؤجر، بل يمتد إلى حماية نشاطه التجاري واستقراره داخل المحل، وهو ما ينعكس على مركزه القانوني بشكل أقوى مقارنة بالمستأجر المدني.

ومن أبرز الآثار القانونية للإيجار التجاري منح المستأجر حقاً في تجديد العقد في العديد من الحالات، إضافة إلى إمكانية حصوله على تعويض عن الإخلاء التعسفي أو غير المبرر، وذلك حمايةً للأصل التجاري وما يتضمنه من عناصر معنوية، وعلى رأسها الزبائن والسمعة

¹ - عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، ص 152.

² - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ص 123

التجارية. في المقابل، يلتزم المؤجر بضمان الانتفاع الهادئ بالمحل وعدم التعسف في استعمال حقه في إنهاء العقد.

1- الآثار القانونية للإيجار التجاري

يترتب على الإيجار التجاري التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمحل التجاري، مقابل التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار واستعمال المحل فيما أُعدّ له مع المحافظة عليه¹.

2- الآثار القانونية لعقد التسيير الحر

يترتب على عقد التسيير الحر انتقال استغلال الأصل التجاري إلى المسير الحر الذي يدير النشاط التجاري باسمه ويتحمل التزاماته ومسؤولياته تجاه الغير، مع التزامه بدفع مقابل مالي لمالك الأصل التجاري².

3- اختلاف المسؤولية القانونية

في الإيجار التجاري تظل المسؤولية مرتبطة بالمستأجر الذي يستغل المحل في إطار نشاطه الخاص، بينما في التسيير الحر يتحمل المسير الحر المسؤولية الكاملة عن إدارة الأصل التجاري والتصرفات التي يقوم بها أثناء استغلاله³.

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج6، ص 40.

² - عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، ص 155.

³ - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ص 124.

الفرع الثالث: التمييز بين الإيجار التجاري وعقد الامتياز التجاري (الفرنشايز)

يُعتبر الإيجار التجاري وعقد الامتياز التجاري (الفرنشايز) من الوسائل القانونية التي تسمح لممارسة نشاط تجاري، غير أنّ لكلّ منهما طبيعة قانونية مختلفة، وأهدافاً متباينة، وآثاراً قانونية متميزة. فالإيجار التجاري ينصب أساساً على العقار أو المحل التجاري المستخدم في النشاط، بينما يقوم عقد الامتياز التجاري على نقل حق استغلال نظام تجاري قائم، يشمل العلامة التجارية، والتقنيات، والخبرة التجارية، مقابل التزامات مالية وشروط محددة بين المانح والممنوح¹.

أولاً: من حيث محل العقد

1- محل الإيجار التجاري

ينصب الإيجار التجاري على عقار أو محل تجاري يملكه المؤجر ويضعه تحت تصرف المستأجر لممارسة نشاطه التجاري مقابل بدل إيجار، ويقتصر العقد على تمكين المستأجر من الانتفاع بالمكان دون نقل عناصر الأصل التجاري الأخرى².

2- محل عقد الامتياز التجاري (الفرنشايز)

يقوم عقد الامتياز التجاري على نقل حق استغلال نظام تجاري متكامل، يشمل العلامة التجارية، وصفات الإنتاج، طرق التسويق، وخبرة المانح، ويكون الممنوح مخولاً لاستعمال هذه العناصر لممارسة النشاط التجاري باسمه ووفق شروط العقد

¹ - عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، ص 160

² - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 130.

3- أثر اختلاف محل العقد

يؤدي اختلاف محل العقد إلى اختلاف الحقوق والالتزامات، إذ يقتصر الإيجار التجاري على الانتفاع بالمحل التجاري، بينما يشمل الامتياز التجاري التزامات إضافية مرتبطة بالعلامة التجارية ونقل المعرفة والسر التجاري، ما يجعل العلاقة بين الأطراف أكثر تعقيداً¹.

ثانياً: من حيث الطبيعة القانونية للعقد

1- الطبيعة القانونية للإيجار التجاري

يعد الإيجار التجاري عقد إيجار يخضع لأحكام عقد الإيجار المدني، مع بعض القواعد الخاصة بالنشاط التجاري مثل حماية المستأجر وحقه في تجديد العقد، ويتركز على العلاقة المؤجر-المستأجر².

2- الطبيعة القانونية لعقد الامتياز التجاري

يُصنف عقد الامتياز التجاري ضمن العقود التجارية الخاصة، حيث يقوم على نقل حق الاستغلال التجاري مع التزام الممنوح بدفع رسوم امتياز، والالتزام بتطبيق أساليب المانح، ويخضع لأحكام حماية الملكية الفكرية وقوانين التجارة المنظمة للفرنشايز³.

3- انعكاس الطبيعة القانونية على العلاقة بين الأطراف

في الإيجار التجاري تكون العلاقة علاقة إيجارية بسيطة، أما في الامتياز التجاري فتتسم العلاقة بالاعتمادية بين المانح والممنوح، مع حقوق والتزامات مفصلة لتنظيم استغلال العلامة التجارية والتقنيات التجارية، ما يزيد من درجة الرقابة والالتزام على الممنوح¹.

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 45.

² - الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، المواد 467 وما بعدها.

³ - عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، ص 162.

ثالثا: من حيث الآثار القانونية المترتبة عن العقد

1- الآثار القانونية للإيجار التجاري

تقتصر آثار الإيجار التجاري على تمكين المستأجر من الانتفاع بالمحل التجاري وفق شروط العقد، ودفع بدل الإيجار، مع الحفاظ على المحل واستعماله وفق الغرض المتفق عليه².

2- الآثار القانونية لعقد الامتياز التجاري

تتضمن آثار عقد الامتياز التجاري نقل حق استغلال العلامة التجارية والتقنيات التجارية، التزام الممنوح بدفع رسوم الامتياز، والالتزام بالمعايير التي يفرضها المانح لضمان استمرارية الجودة والسمعة التجارية للنظام³.

3- اختلاف مستوى المسؤولية والتزامات الأطراف

في الإيجار التجاري يتحمل المستأجر مسؤولية الانتفاع بالمحل التجاري، بينما في الفرنشايز يتحمل الممنوح مسؤولية تطبيق نموذج العمل التجاري، وتحقيق المعايير المطلوبة، مع حق المانح في الرقابة ومتابعة الامتثال للعقد⁴.

¹ - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ص 132.

² - عبد الرزاق أحمد السنهاوي، الوسيط في شرح القانون المدني، ج6، ص 48.

³ - عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، ص 165.

⁴ - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ص 134.

المبحث الثاني: شروط انعقاد الإيجار التجاري وآثاره القانونية

يُعدّ الإيجار التجاري عقداً مدنياً خاصاً له خصوصياته المرتبطة بالنشاط التجاري، إذ يهدف إلى تمكين التاجر من استغلال محل تجاري لمزاولة نشاطه، مع ضمان استمرارية هذا النشاط وحمايته قانونياً¹.

ولكي يتم انعقاد هذا العقد بصورة صحيحة، يجب توفر مجموعة من الشروط الشكلية والموضوعية التي يكفلها القانون، والتي تضمن توازن العلاقة بين المؤجر والمستأجر وحماية حقوق الطرفين².

وتُعدّ آثار الإيجار التجاري القانونية من العناصر الجوهرية التي تميّزه عن غيره من عقود الإيجار الأخرى، إذ يترتب عليه حقوق والتزامات واضحة لكل طرف، تتعلق بالانتفاع بالمحل، دفع بدل الإيجار، الحفاظ على الأصل التجاري، إضافة إلى بعض الضمانات الخاصة التي يوفرها القانون لحماية المستأجر التاجر، مثل حقه في تجديد العقد أو الحصول على التعويض عند انتهاء العقد في ظروف معينة³.

وبالتالي، فإن دراسة شروط انعقاد الإيجار التجاري وآثاره القانونية تتيح فهم الإطار القانوني الذي ينظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وتساعد على التمييز بين الإيجار التجاري والأنظمة القانونية المشابهة، بما يساهم في حماية النشاط التجاري وضمان استمراريته⁴.

¹ - عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، ص 168-170.

² - عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 50-52.

³ - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 140-142.

⁴ - الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، المواد 467 وما بعدها.

المطلب الأول: شروط انعقاد عقد الإيجار التجاري

يُعدّ انعقاد عقد الإيجار التجاري خطوة أساسية لضمان شرعية العلاقة بين المؤجر والمستأجر، إذ يحدد هذا العقد الحقوق والالتزامات المتعلقة بالانتفاع بالمحل التجاري واستغلاله لممارسة النشاط التجاري. ويستلزم انعقاد الإيجار التجاري توفر مجموعة من الشروط الجوهرية والشكلية التي يضمنها القانون، بحيث يكون العقد صحيحاً وناظراً، ويمكن للطرفين الاعتماد عليه قانونياً¹.

وتشمل هذه الشروط الجوهرية عناصر الرضا القانوني، موضوع الإيجار، والمقابل المالي، فيما تتعلق الشروط الشكلية بالالتزام بالإجراءات القانونية مثل تحرير العقد كتابة والتسجيل في بعض الحالات. كما أن توافر هذه الشروط يضمن حقوق المستأجر التاجر، بما في ذلك حقه في الاستقرار بالمحل وحماية استمرارية نشاطه التجاري، ويحد من النزاعات بين الأطراف².

وبالتالي، فإن دراسة شروط انعقاد عقد الإيجار التجاري تُعدّ مدخلاً لفهم الإطار القانوني الذي ينظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وتوضح طبيعة الالتزامات المترتبة على كل طرف عند تأسيس هذا العقد³.

الفرع الأول: الشروط الموضوعية لعقد الإيجار التجاري (الرضا، المحل، السبب)

تُعدّ الشروط الموضوعية من العناصر الجوهرية اللازمة لانعقاد عقد الإيجار التجاري، إذ يضمن توفرها صحة العقد وفاعليته القانونية. وتشمل هذه الشروط الرضا، المحل، والسبب، وهي عناصر يركز عليها المشرع لضمان توافق إرادة الطرفين واستقرار العلاقة الإيجارية.

¹ - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 145-147.

² - عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، ص 172-174.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 54-56.

أولاً: الرضا

1- توافر الإرادة الحرة والمستنيرة

يجب أن يكون الرضا متوفراً لدى كل من المؤجر والمستأجر، وأن يكون خالياً من العيوب القانونية مثل الغلط، والإكراه، والغلط في الشخص أو الشيء. ويُعدّ الرضا شرطاً أساسياً لانعقاد العقد لأنه يعكس قبول الأطراف بالشروط والالتزامات المرتبطة بالإيجار¹.

2- أثر غياب الرضا أو فساد

يؤدي غياب الرضا أو وجود عيب فيه إلى بطلان العقد أو قابليته للإبطال، ما يحرم المستأجر أو المؤجر من الحقوق المترتبة عن العقد، ويتيح للطرف المتضرر المطالبة بالإنهاء أو التعويض².

3- الرضا في سياق الإيجار التجاري

يتميز الرضا في الإيجار التجاري بارتباطه بضمان استقرار النشاط التجاري، إذ أن قبول المستأجر بالشروط يضمن له الحق في استغلال المحل التجاري واستمرارية النشاط، بما يعكس الهدف الاقتصادي للعقد³.

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 56.

² - عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، ص 176.

³ - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 148.

ثانياً: المحل

1- تحديد محل الإيجار التجاري

يجب أن يكون محل الإيجار قابلاً للانتفاع التجاري، وأن يكون محدداً بدقة في العقد، سواء كان عقاراً مخصصاً للنشاط التجاري، أو جزءاً من منشأة تجارية، بحيث يكون المستأجر قادراً على استغلاله وفق الغرض المتفق عليه¹.

2- شرط مشروعية المحل

لا يصح الإيجار إذا كان محل الإيجار غير مشروع أو غير محدد المعالم، مثل تأجير أماكن محظورة قانونياً أو غير مهيأة لممارسة النشاط التجاري².

3- أثر عدم تحديد المحل

يؤدي عدم وضوح أو تحديد المحل إلى عدم انعقاد العقد أو بطلانه، لأن المحل يُعدّ عنصراً أساسياً يُبنى عليه حق الانتفاع وقيام الالتزامات القانونية بين الأطراف³.

ثالثاً: السبب

1- تعريف السبب في الإيجار التجاري

السبب هو الغاية التي من أجلها أبرم العقد، وهو في الإيجار التجاري تحقيق الانتفاع بالمحل لممارسة نشاط تجاري. ويجب أن يكون السبب مشروعاً ومقبولاً قانونياً، إذ يعكس العلاقة الاقتصادية بين الأطراف⁴.

¹ - عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، ص 178.

² - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ص 150.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج6، ص 58.

⁴ - عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، ص 180.

2- أثر عدم المشروعية في السبب

إذا كان سبب العقد غير مشروع، مثل تأجير محل لممارسة نشاط محظور قانونياً، فإن العقد يكون باطلاً، ولا يُنتج أي أثر قانوني على الطرفين¹.

3- السبب وحقوق الأطراف

يضمن السبب المشروع للعقد حقوق كل طرف، إذ يربط حق المستأجر بالانتفاع بالمحل التجاري لغرض محدد، بينما يُلزم المؤجر بالسماح بالانتفاع وفق هذا الغرض، ما يعكس الهدف الاقتصادي والوظيفي للإيجار التجاري².

الفرع الثاني: الشروط الشكلية لعقد الإيجار التجاري (الكتابة، التسجيل، الشهر)

تُعتبر الشروط الشكلية من العناصر المهمة لانعقاد عقد الإيجار التجاري، إذ تضمن هذه الشروط توثيق العقد قانونياً، وحماية حقوق الطرفين، وإثبات الالتزامات أمام الجهات القضائية والإدارية. ومن أبرز هذه الشروط: تحرير العقد كتابة، التسجيل، والشهر العقاري.

أولاً: الكتابة

1- ضرورة تحرير العقد كتابة

يشترط القانون أن يُحرر عقد الإيجار التجاري كتابةً، سواء في شكل عقد رسمي أو اتفاق موقع بين الطرفين، لضمان إثبات الحقوق والالتزامات المتفق عليها، ولتجنب النزاعات حول مضمون العقد³.

¹ - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ص 152.

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج6، ص 60.

³ - عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، ص 182.

2- أثر عدم الكتابة

عدم تحرير العقد كتابة يؤدي إلى صعوبة إثباته أمام القضاء، وقد يترتب عليه عدم الاعتداد بحقوق المستأجر أو المؤجر، ويجعل العقد عرضة للطعن في صحته القانونية¹.

3- الكتابة كوسيلة حماية للطرفين

تعد الكتابة وسيلة لحماية حقوق الطرفين، إذ توضح تفاصيل العقد مثل مدة الإيجار، قيمة البدل، والتزامات كل طرف، مما يقلل من النزاعات المحتملة ويمنح المستأجر حماية أكبر في حالة الخلاف².

ثانيا: التسجيل

1- شرط التسجيل القانوني

يجب تسجيل عقد الإيجار التجاري لدى الجهات المختصة وفق التشريع الجزائري، وهو شرط يحمي حقوق المستأجر ويضمن الاعتراف القانوني بالعقد، خاصة عند التعامل مع الغير أو في حالات النزاع القضائي³.

2- أثر عدم التسجيل

عدم تسجيل العقد قد يؤدي إلى حرمان المستأجر من بعض الحقوق القانونية، مثل الاستفادة من حماية القانون في حالة إنهاء العقد أو نقل الملكية، وقد يُعتبر العقد غير معترف به تجاه الغير⁴.

¹ - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 154.

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 62.

³ - عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، ص 184.

⁴ - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ص 156.

3- التسجيل كأداة حماية

يضمن التسجيل حماية الطرفين القانونية، إذ يُظهر التزام المؤجر والمستأجر بحقوقهما وواجباتهما، ويُمكن المستأجر من الاعتماد على حقوقه في إطار القانون التجاري¹.

ثالثاً: الشهر العقاري

1- تعريف الشهر العقاري وضرورته

الشهر العقاري هو إجراء تسجيل العقد في السجلات الرسمية للملك العقاري، ويهدف إلى حماية المستأجر من التصرفات المستقبلية التي قد يقوم بها المؤجر تجاه الغير، وضمان استمرارية الحقوق القانونية².

2- أثر عدم القيام بالشهر العقاري

إذا لم يُشرع العقد في السجلات العقارية، قد يواجه المستأجر صعوبة في الاعتراض على حقوق الغير أو المطالبة بحقوقه في حالة بيع المحل، مما يقلل من فعالية الحماية القانونية الممنوحة له³.

3- الشهر العقاري كضمان قانوني

يمثل الشهر العقاري ضماناً للمستأجر يثبت حقوقه ووجود العقد أمام جميع الأطراف، كما أنه شرط لفعالية بعض الإجراءات القانونية مثل التمديد الإجباري للعقد أو التعويض عن انتهاء العقد بدون سبب مشروع⁴.

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهاوي، الوسيط في شرح القانون المدني، ج6، ص 64.

² - عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، ص 186.

³ - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ص 158.

⁴ - عبد الرزاق أحمد السنهاوي، الوسيط في شرح القانون المدني، ج6، ص 66.

الفرع الثالث: مدة الإيجار التجاري

تُعدّ مدة عقد الإيجار التجاري من الشروط الجوهرية التي تحدد العلاقة بين المؤجر والمستأجر، إذ تؤثر مباشرة على حقوق الطرفين وواجباتهما، وخصوصاً فيما يتعلق بحماية المستأجر واستقرار النشاط التجاري. وقد نصّ المشرّع الجزائري على بعض القواعد المتعلقة بتحديد مدة الإيجار التجاري، وإمكانية تجديده، وإجراءات إنهائه، بما يكفل التوازن بين حقوق الأطراف واستمرارية النشاط التجاري.

أولاً: تحديد مدة الإيجار

1- المدة المحددة قانونياً

يشترط القانون أن تحدد مدة الإيجار التجاري صراحة في العقد، سواء كانت محددة (سنة، خمس سنوات، عشر سنوات) أو غير محددة، بحيث تكون واضحة للطرفين وملزمة قانونياً¹.

2- أثر عدم تحديد المدة

إذا لم تُحدد مدة الإيجار في العقد، يُعتبر العقد غير واضح من حيث الالتزامات الزمنية، ما قد يؤدي إلى نزاعات بين المؤجر والمستأجر حول انتهاء العقد وتجديده، وقد يلجأ الطرفان للقضاء لتحديد المدة القانونية².

¹ - عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، ص 190.

² - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 160.

3- الأهمية العملية لتحديد المدة

يضمن تحديد المدة استقرار النشاط التجاري للمستأجر ويتيح له التخطيط الاقتصادي، كما يحمي المؤجر من غموض الالتزامات، ويتيح للطرفين معرفة موعد انتهاء العقد وحقوق التجديد أو الإنهاء¹.

ثانياً: تجديد عقد الإيجار التجاري

1- حق المستأجر في التجديد القانوني

يتمتع المستأجر في الإيجار التجاري بحق تجديد العقد عند انتهاء المدة، وفقاً لأحكام القانون الجزائري، ما يضمن استمرارية نشاطه التجاري وعدم فقدان المحل الذي يمثل جزءاً من الأصل التجاري².

2- شروط التجديد

يشترط للتجديد وجود طلب من المستأجر قبل انتهاء العقد، وأن يكون العقد خاضعاً للقواعد الخاصة بالإيجار التجاري، وأن يكون المستأجر ملتزماً بشروط العقد الأصلي من حيث دفع الإيجار واستعمال المحل³.

3- آثار التجديد على العلاقة التعاقدية

يؤدي التجديد إلى استمرار الحقوق والالتزامات السابقة، ويعزز استقرار النشاط التجاري، كما يحد من النزاعات القانونية، ويتيح للمستأجر مزاولة نشاطه دون انقطاع⁴.

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 68.

² - عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، ص 192.

³ - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ص 162.

⁴ - عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 6، ص 70.

ثالثاً: إنهاء الإيجار التجاري

1- إنهاء العقد بانتهاء المدة

ينتهي عقد الإيجار التجاري بانقضاء المدة المتفق عليها، إلا إذا قرر الأطراف تجديد العقد، ويجب احترام الإجراءات القانونية لإبلاغ الطرف الآخر بإنهاء العقد¹.

2- إنهاء العقد لأسباب قانونية

يمكن إنهاء العقد قبل انتهاء المدة في حالات محددة، مثل إخلال المستأجر بالتزاماته، أو استعمال المحل في غير الغرض المتفق عليه، أو بناء على حكم قضائي، وفق أحكام القانون الجزائري².

3- آثار إنهاء العقد على الأطراف

يؤدي إنهاء العقد إلى انتهاء التزامات المؤجر والمستأجر المتعلقة بالانتفاع بالمحل التجاري، وقد يترتب على ذلك واجب دفع التعويض أو الالزامات الأخرى التي نص عليها العقد أو القانون، ويجب على المؤجر إعادة استلام المحل بحالته القانونية³.

التهميش:

¹ - عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، ص 194.

² - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ص 164.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 6، ص 72.

المطلب الثاني: آثار عقد الإيجار التجاري

يمثل عقد الإيجار التجاري إحدى أهم العقود الحياتية في منظومة النشاطات الاقتصادية، لما له من تأثير مباشر على حركة التجارة واستمراريتها. إذ لا يقتصر أثر هذا العقد على علاقة الإيجار بين المؤجر والمستأجر فحسب، بل يمتد ليشمل التزامات جانبية في مجال الحقوق الواقعية، تنظيم العلاقة مع الغير، استقرار مزولة النشاط التجاري، وحماية الاستثمارات¹.

وينبغي فهم آثار عقد الإيجار التجاري على تحليل مجموعة من النتائج القانونية المترتبة عليه، سواء منها ما يتعلق بحقوق والتزامات المتعاقدين (ركن الأثر الداخلي)، أو ما يتعلق بالآثار تجاه الغير (ركن الأثر الخارجي). كما يجدر التمييز بين الآثار المترتبة على بقاءه، وتلك التي تظل قائمة بعد انقضاء العلاقة التعاقدية، بما في ذلك تبعاتها على الحقوق العينية وحماية الدائنين².

ولا تقتصر أهمية هذه الآثار على الجانب النظري، بل ترتبط ارتباطاً وثيقاً بتنظيم السوق، تحقيق النمو الاقتصادي، وضمان استقرار المقاولات العاملة في المجال التجاري³.

الفرع الأول: التزامات المؤجر

إن التزامات المؤجر في عقد الإيجار التجاري تُعد من الأركان الجوهرية لضمان فاعلية تشغيل العين المؤجرة واستمرارية النشاط التجاري، وتتمثل هذه الالتزامات في مجموعة من الواجبات التي تكفل للمستأجر الانتفاع بالمنفعة المقصودة من العقد طيلة مدته.

¹ - يوسف المنصري، الالتزامات والعقود التجارية، دار الفكر الجامعي، الطبعة الثالثة 2019، ص 215-218.

² - عبد الرزاق السيد، عقود الإيجار التجاري في الفقه والقانون الجزائري، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى 2018، ص 45-47.

³ - محمد العربي، القانون التجاري - الجزء الخاص، مطبعة النجاح الجديدة، الطبعة الثانية 2020، ص 132-135.

أولاً: التزام التسليم

يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر بحالة تتيح له ممارسة نشاطه التجاري وفقاً للغرض المتفق عليه، ويشمل ذلك ما يلي¹:

1. التسليم المادي للعين المؤجرة

التسليم الفعلي للعين يعتبر شرطاً أساسياً لقيام عقد الإيجار، فلا يدخل العقد حيز التنفيذ قانوناً قبل أن يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين².

2. تسليم العين بحالة صالحة للممارسة التجارية

يجب أن تكون العين المؤجرة في حالة فنية وقانونية سليمة تمكن المستأجر من استعمالها وفق الغرض التجاري المتفق عليه دون عوائق.

3. تسليم المرافق والخدمات الملحق بالعين

يلتزم المؤجر بتسليم المستأجر المرافق والخدمات الضرورية (كالماء، الكهرباء، المرافق الصحية) إن كانت ملازمة لطبيعة النشاط التجاري³.

ثانياً: التزام المحافظة على العين المؤجرة

يمتد التزام المؤجر إلى المحافظة على العين والمؤونة القانونية لاستقرارها طوال مدة العقد، ويتجلى ذلك في:

¹ - عبد الرزاق السيد، عقود الإيجار التجاري، ص 73.

² - محمد العربي، القانون التجاري - الجزء الخاص، ص 154.

³ - يوسف المنصري، الالتزامات والعقود التجارية، ص 98.

1. إصلاح الأعطال الجوهرية

يتحمل المؤجر مسؤولية إصلاح الأعطال العميقة والهيكلية التي تؤثر على قابلية العين للممارسة التجارية، ما لم ينص العقد على خلاف ذلك¹.

2. صيانة المرافق العامة

يشمل ذلك صيانة المرافق العامة والمشاركة (إن وجدت) التي تؤثر على سلامة الانتفاع².

3. حفظ العين من العيوب الخفية

يلتزم المؤجر بتحمل إصلاح العيوب الخفية التي لم يكن بالإمكان اكتشافها عند التسليم، والتي تظهر لاحقاً وتعيق الانتفاع التجاري³.

ثالثاً: التزام ضمان الحقوق القانونية للمستأجر

يلزم المؤجر بضمان حقوق المستأجر القانونية المتعلقة بالعقد ضد أي ادعاءات أو مزاعم قد تمس استمرارية الانتفاع، ويتم ذلك عبر:

1. ضمان عدم الإزعاج القانوني

التزام المؤجر بضمان أن العين خالية من منازعات قضائية أو نزاعات تؤثر على امتلاك المستأجر حق الانتفاع⁴.

¹ - عبد الرزاق السيد، عقود الإيجار التجاري، ص 88

² - محمد العربي، القانون التجاري - الجزء الخاص، ص 160.

³ - يوسف المنصري، الالتزامات والعقود التجارية، ص 104.

⁴ - عبد الرزاق السيد، عقود الإيجار التجاري، ص 102.

2. ضمان سلامة الملكية

يلتزم المؤجر بضمان أن الملكية خاضعة للقانون وأنه يمتلك الحق القانوني في تأجير العين.¹

3. رفع أي اعتراضات أو قيود

يلتزم المؤجر بعدم وضع أي قيود تعسفية على الانتفاع التجاري، أو رفعها إذا أثرت سلباً على المستأجر.²

الفرع الثاني: التزامات المستأجر

يمثل التزام المستأجر في عقد الإيجار التجاري الضمان الأساسي لاستمرارية العلاقة التعاقدية وحسن استغلال العين المؤجرة، وهو يشمل الواجبات المالية والالتزامات المتعلقة بالانتفاع الصحيح بالعين والمحافظة عليها.

أولاً: الالتزام بدفع الأجرة

1. سداد الأجرة المتفق عليها

يلتزم المستأجر بدفع الأجرة وفقاً للشروط والموعده المحدد في العقد، ويعد هذا الالتزام أساسياً لاستمرار العلاقة الإيجارية.³

¹ - محمد العربي، القانون التجاري - الجزء الخاص، ص 170.

² - يوسف المنصري، الالتزامات والعقود التجارية، ص 111.

³ - عبد الرزاق السيد، عقود الإيجار التجاري، ص 120.

2. الالتزام بالزيادات المتفق عليها قانوناً أو عقدياً

إذا نص العقد أو نص القانون على زيادات دورية، يجب على المستأجر الالتزام بها دون تأخير¹.

3. تحمل النفقات المترتبة على الانتفاع

يلتزم المستأجر بدفع النفقات التشغيلية المتعلقة بالعين (مثل الكهرباء والماء إذا نص العقد)، ما لم يتفق على خلاف ذلك.²

ثانياً: الالتزام بحسن الانتفاع بالعين المؤجرة

1. استعمال العين للغرض التجاري المتفق عليه

يجب على المستأجر استخدام العين بما يتوافق مع النشاط التجاري المحدد في العقد، وعدم تحويلها لأغراض أخرى.³

2. المحافظة على العين وحمايتها من التلف

يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين من أي أضرار ناتجة عن سوء الاستعمال، وإبلاغ المؤجر عن أي خلل يطرأ.⁴

¹ - محمد العربي، القانون التجاري - الجزء الخاص، ص 190.

² - يوسف المنصري، الالتزامات والعقود التجارية، ص 125.

³ - عبد الرزاق السيد، عقود الإيجار التجاري، ص 132.

⁴ - محمد العربي، القانون التجاري - الجزء الخاص، ص 195.

3. عدم إحداث تغييرات جوهرية دون موافقة المؤجر

لا يجوز للمستأجر إدخال تعديلات أو تحسينات جوهرية على العين دون موافقة كتابية من المؤجر¹.

ثالثاً: الالتزام بضمان الحقوق القانونية للمؤجر

1. عدم الإضرار بحقوق المؤجر

يلتزم المستأجر بعدم التصرف بالعين بما يضر بحقوق المؤجر أو يعرضها للمساءلة القانونية².

2. احترام القيود القانونية والتنظيمية

يجب على المستأجر الالتزام بالقوانين واللوائح المنظمة للنشاط التجاري، بما يضمن عدم توقيع أي عقوبات على المؤجر³.

3. إعادة العين إلى حالتها الأصلية عند انتهاء العقد

عند انتهاء مدة الإيجار، يتعين على المستأجر إعادة العين إلى حالتها الأصلية مع تحمل تكاليف الإصلاح الناتجة عن سوء الاستخدام⁴.

¹ - يوسف المنصري، الالتزامات والعقود التجارية، ص 133.

² - عبد الرزاق السيد، عقود الإيجار التجاري، ص 145.

³ - محمد العربي، القانون التجاري - الجزء الخاص، ص 210.

⁴ - يوسف المنصري، الالتزامات والعقود التجارية، ص 142.

الفصل الثاني
النظام القانوني لحماية الإيجار التجاري
وإنهائه

يُعدّ الإيجار التجاري من أهم الأنظمة القانونية التي كرسها المشرّع لحماية النشاط التجاري وضمان استقراره، نظراً لما يمثله من أهمية بالغة في تحقيق الأمن القانوني للتاجر وتمكينه من استغلال المحل التجاري في ظروف مستقرة. فالمحل التجاري يرتبط غالباً بالمكان الذي يُمارس فيه النشاط، الأمر الذي يجعل بقاء التاجر في العين المؤجرة عنصراً أساسياً في الحفاظ على زبائنه وسمعته التجارية. ومن ثمّ، تدخل المشرّع بوضع نظام قانوني خاص يهدف إلى تحقيق نوع من التوازن بين مصالح المؤجر وحقوق المستأجر التاجر، وذلك من خلال توفير مجموعة من الضمانات القانونية التي تحمي هذا النوع من الإيجار¹.

وفي هذا الإطار، أقرّ القانون التجاري الجزائري جملة من القواعد التي تهدف إلى حماية المستأجر التاجر، أبرزها حقه في تجديد عقد الإيجار التجاري ومنحه تعويضاً في حالة رفض التجديد دون سبب مشروع، وهو ما يُعرف بالتعويض الاستحقاق، وذلك حفاظاً على استقرار النشاط التجاري واستمراريته².

كما وضع المشرّع ضوابط قانونية دقيقة لإنهاء الإيجار التجاري، سواء كان ذلك نتيجة انتهاء المدة، أو بسبب إخلال أحد الأطراف بالتزاماته، أو بناءً على إرادة أحد المتعاقدين وفقاً للإجراءات التي يحددها القانون³.

وعليه، فإن دراسة النظام القانوني لحماية الإيجار التجاري وإنهائه تكتسي أهمية كبيرة لفهم الآليات التي اعتمدها المشرّع لتحقيق التوازن بين أطراف العلاقة الإيجارية، وضمان استقرار المعاملات التجارية من جهة، واحترام حقوق الملكية للمؤجر من جهة أخرى. لذلك

¹ - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2019، ص 214.

² - عبد الحميد الشواربي، الإيجار التجاري في التشريع والقضاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص 85.

³ - نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري (الأعمال التجارية والتاجر)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2018، ص

سيتم في هذا الفصل التطرق إلى الأحكام القانونية التي تكفل حماية الإيجار التجاري، ثم بيان القواعد المنظمة لانتهائه والآثار المترتبة على ذلك¹.

المبحث الأول: حماية المستأجر في الإيجار التجاري

يحتلّ المستأجر في الإيجار التجاري مركزاً قانونياً متميزاً مقارنة بالمستأجر في الإيجار المدني، نظراً لارتباط النشاط التجاري بالمحل الذي يُمارس فيه، حيث يشكّل هذا المحل عنصراً أساسياً في تكوين الزبائن واكتساب السمعة التجارية².

لذلك فإن فقدان التاجر لمكان ممارسة نشاطه قد يؤدي إلى خسائر جسيمة قد تصل إلى زوال مشروعه التجاري. ومن هذا المنطلق، تدخل المشرّع بنصوص قانونية خاصة تهدف إلى توفير حماية فعّالة للمستأجر التاجر، تحقيقاً للاستقرار في المعاملات التجارية وضماناً لاستمرارية النشاط الاقتصادي³.

وقد تجلّت هذه الحماية في مجموعة من القواعد التي أقرّها القانون التجاري الجزائري، من أبرزها منح المستأجر الحق في تجديد عقد الإيجار التجاري عند انتهاء مدته، إضافة إلى تقرير حقه في الحصول على تعويض في حالة رفض المؤجر تجديد العقد دون مبرر قانوني، وهو ما يعرف بالتعويض الاستحقاق⁴.

كما وضع المشرّع إجراءات وضوابط قانونية محددة للإخطار بالإخلاء، بهدف منع التعسف في استعمال الحق من طرف المؤجر وضمان التوازن بين مصلحة الطرفين⁵.

وعليه، فإن حماية المستأجر في الإيجار التجاري تُعدّ من أهم الركائز التي يقوم عليها النظام القانوني لهذا النوع من الإيجار، إذ تسعى إلى تحقيق الاستقرار المهني للتاجر وحماية

¹ - إلياس ناصيف، موسوعة العقود التجارية، الجزء الخاص بعقد الإيجار التجاري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2010، ص 142.

² - نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري (الأعمال التجارية والتاجر)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2018، ص 181.

³ - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2019، ص 223.

⁴ - إلياس ناصيف، موسوعة العقود التجارية، عقد الإيجار التجاري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2010، ص 154.

⁵ - عبد الحميد الشواربي، الإيجار التجاري في التشريع والقضاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص 97.

عنصر الاتصال بالزبائن المرتبط بالمحل التجاري. ومن ثمّ يقتضي الأمر دراسة أهم الآليات القانونية التي كفلها المشرّع لتحقيق هذه الحماية وضمان التوازن في العلاقة الإيجارية التجارية.

المطلب الأول: مبدأ حق التجديد (الحق في البقاء)

يُعدّ مبدأ حق التجديد أو ما يُعرف بالحق في البقاء من أهم الضمانات القانونية التي كفلها المشرّع لحماية المستأجر في عقد الإيجار التجاري، وذلك لما لهذا المبدأ من دور أساسي في تحقيق استقرار النشاط التجاري واستمراريته. فالتاجر غالباً ما يكتسب زبائنه ويكوّن سمعته التجارية بفضل الموقع الذي يزاول فيه نشاطه، الأمر الذي يجعل فقدان هذا المحل عند انتهاء مدة الإيجار أمراً قد يترتب عليه أضرار جسيمة تمسّ بمصالحه الاقتصادية¹.

ولذلك تدخل المشرّع بنصوص قانونية خاصة تقرّ للمستأجر التاجر حق طلب تجديد عقد الإيجار عند انتهاء مدته، ومنع المؤجر من إنهاء العلاقة الإيجارية بصورة تعسفية، إلا وفق الشروط والإجراءات التي يحددها القانون².

كما أقرّ المشرّع حق المستأجر في الحصول على تعويض في حالة رفض المؤجر تجديد الإيجار دون سبب مشروع، وهو ما يعرف بالتعويض الاستحقاق، وذلك تعويضاً له عن الضرر الناتج عن فقدان المحل التجاري وما يرتبط به من عنصر الاتصال بالزبائن³.

وعليه، فإن مبدأ حق التجديد يشكّل إحدى الدعائم الأساسية للنظام القانوني للإيجار التجاري، إذ يهدف إلى تحقيق التوازن بين مصلحة المؤجر في التصرف في ملكه، ومصلحة المستأجر في الحفاظ على نشاطه التجاري واستمراره. ومن ثمّ تبرز أهمية دراسة هذا المبدأ من خلال بيان مضمونه وشروط ممارسته والآثار القانونية المترتبة عليه⁴.

¹ - نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري (الأعمال التجارية والتاجر)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2018، ص 186.

² - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2019، ص 228.

³ - إلياس ناصيف، موسوعة العقود التجارية، عقد الإيجار التجاري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2010، ص 161.

⁴ - عبد الحميد الشواربي، الإيجار التجاري في التشريع والقضاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص 104.

الفرع الأول: شروط الاستفادة من حق التجديد

كرّس المشرّع في نظام الإيجار التجاري مبدأ حق التجديد باعتباره ضماناً أساسية لحماية المستأجر التاجر، غير أنّ الاستفادة من هذا الحق لا تكون مطلقة، بل تخضع لجملة من الشروط القانونية التي تهدف إلى تحقيق التوازن بين مصلحة المؤجر في حماية ملكيته ومصلحة المستأجر في استقرار نشاطه التجاري. فالمشرّع لم يمنح حق التجديد لكل مستأجر، وإنما قصره على الحالات التي تتوافر فيها شروط محددة تتعلق بطبيعة النشاط التجاري، وصفة المستأجر، ومدى استغلاله الفعلي للمحل التجاري.

وعليه، فإن ممارسة المستأجر لحقه في تجديد عقد الإيجار التجاري تستوجب توفر مجموعة من الشروط الموضوعية والقانونية التي نصّ عليها القانون التجاري الجزائري، مثل استغلال المحل التجاري بصفة فعلية ومستقرة، وتسجيل النشاط التجاري في السجل التجاري، إضافة إلى احترام المدة القانونية للعقد. وتهدف هذه الشروط إلى ضمان أن يكون المستفيد من الحماية القانونية تاجراً يمارس نشاطاً حقيقياً وليس مجرد مستأجر عادي.

وبناءً على ذلك، سيتم التطرق في هذا الفرع إلى أهم الشروط التي يجب توفرها لتمكين المستأجر من الاستفادة من حق التجديد في الإيجار التجاري.

أولاً: الشروط المتعلقة بالمستأجر

1- صفة المستأجر كتاجر

يشترط للاستفادة من حق التجديد أن يكون المستأجر تاجراً يمارس نشاطاً تجارياً فعلياً داخل المحل المؤجر، إذ إن الحماية التي قررها المشرّع في مجال الإيجار التجاري إنما تستهدف النشاط التجاري وليس مجرد الانتفاع بالمحل.

ولذلك فإن الشخص الذي يستغل المحل لأغراض مدنية أو مهنية بحتة لا يمكنه المطالبة بحق التجديد المقرر في الإيجار التجاري¹.

2- القيد في السجل التجاري

من بين الشروط الأساسية للاستفادة من حق التجديد أن يكون المستأجر مقيداً في السجل التجاري، لأن هذا القيد يعد دليلاً قانونياً على اكتساب صفة التاجر وممارسته لنشاط تجاري مشروع.

كما أن القيد في السجل التجاري يسمح للإدارة والغير بمعرفة الوضعية القانونية للتاجر ونشاطه، وهو ما يعزز الثقة في المعاملات التجارية².

3- الاستغلال الشخصي للمحل التجاري

يشترط كذلك أن يقوم المستأجر باستغلال المحل التجاري بصفة شخصية ومستمرة، أي أن يكون النشاط التجاري قائماً فعلاً داخل المحل المؤجر. فإذا توقف المستأجر عن استغلال المحل لمدة طويلة أو تركه دون نشاط، فقد يفقد حقه في المطالبة بتجديد عقد الإيجار، لأن الحماية القانونية مرتبطة بوجود نشاط تجاري فعلي³.

ثانياً: الشروط المتعلقة بالمحل التجاري

1- تخصيص المحل لممارسة نشاط تجاري

يشترط أن يكون المحل المؤجر مخصصاً لممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو حرفي، لأن قواعد الإيجار التجاري لا تطبق إلا على الأماكن التي تستغل لهذا الغرض. أما إذا كان المحل مخصصاً للسكن أو للاستعمال المدني، فإن أحكام الإيجار المدني هي التي تطبق عليه⁴.

¹ - نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري (الأعمال التجارية والتاجر)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2018، ص 188.

² - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2019، ص 230.

³ - إلياس ناصيف، موسوعة العقود التجارية، عقد الإيجار التجاري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2010، ص 163.

⁴ - عبد الحميد الشواربي، الإيجار التجاري في التشريع والقضاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص 109.

2- وجود محل تجاري فعلي

من الشروط الأساسية كذلك وجود محل تجاري قائم بالفعل داخل العين المؤجرة، أي أن يكون للمستأجر مشروع تجاري حقيقي يتضمن عناصر مادية ومعنوية مثل الزبائن والسمعة التجارية. فهذه العناصر هي التي يسعى القانون إلى حمايتها من خلال إقرار حق التجديد¹.

3- ارتباط النشاط بالمكان

يشترط أيضاً أن يكون النشاط التجاري مرتبطاً بالمحل المؤجر، بحيث يؤدي تغيير المكان إلى التأثير على استقرار النشاط أو فقدان الزبائن. ولذلك فإن حماية الإيجار التجاري تهدف أساساً إلى حماية عنصر الاتصال بالزبائن المرتبط بالموقع الجغرافي للمحل

ثالثاً: الشروط المتعلقة بعقد الإيجار**1- وجود عقد إيجار تجاري صحيح**

يجب أن يكون هناك عقد إيجار تجاري صحيح وقائم بين المؤجر والمستأجر، لأن حق التجديد لا ينشأ إلا في إطار علاقة إيجارية قانونية قائمة على عقد صحيح مستوفٍ لأركانه وشروطه

2- احترام مدة الاستغلال القانونية

يشترط كذلك أن يكون المستأجر قد استغل المحل التجاري لمدة معينة يحددها القانون، إذ إن الحماية القانونية لا تُمنح إلا بعد مرور مدة كافية تسمح بتكوين الزبائن واكتساب السمعة التجارية

3- احترام التزامات العقد

كما يشترط للاستفادة من حق التجديد أن يكون المستأجر قد أحترم التزاماته التعاقدية، مثل دفع بدل الإيجار والمحافظة على المحل واستعماله فيما أعد له. فإذا أخلّ بهذه الالتزامات جاز للمؤجر رفض تجديد العقد².

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 320.

² -

الفرع الثاني: إجراءات طلب التجديد

يُعدّ حق تجديد الإيجار التجاري من أهم الضمانات التي منحها المشرّع للمستأجر التاجر، غير أنّ ممارسة هذا الحق لا تتم بصورة تلقائية، بل تخضع لإجراءات قانونية محددة يجب احترامها حتى يكون طلب التجديد صحيحاً ومنتجاً لآثاره القانونية. وقد حرص المشرّع من خلال هذه الإجراءات على تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بطريقة تضمن وضوح الإرادة وتفادي النزاعات التي قد تنشأ عند انتهاء مدة الإيجار التجاري.

وتتمثل هذه الإجراءات أساساً في توجيه طلب التجديد ضمن الآجال القانونية، واحترام الشكل الذي حدده القانون، إضافة إلى بيان موقف المؤجر من هذا الطلب سواء بالقبول أو الرفض. وتهدف هذه الإجراءات إلى تحقيق التوازن بين حق المستأجر في حماية نشاطه التجاري وحق المؤجر في التصرف في ملكه وفق ما يقرره القانون

أولاً: تقديم طلب التجديد من طرف المستأجر

1- توجيه طلب التجديد إلى المؤجر

يجب على المستأجر الذي يرغب في الاستفادة من حق التجديد أن يتقدم بطلب صريح إلى المؤجر يعبر فيه عن رغبته في تجديد عقد الإيجار التجاري. ويُعدّ هذا الطلب خطوة أساسية لبدء إجراءات التجديد، إذ لا يمكن افتراض رغبة المستأجر في التجديد دون أن يعبر عنها بشكل واضح¹.

2- احترام الآجال القانونية لطلب التجديد

يشترط القانون أن يتم تقديم طلب التجديد داخل الآجال المحددة قانوناً، وذلك قبل انتهاء عقد الإيجار أو خلال مدة معينة يحددها التشريع. ويهدف هذا الشرط إلى منح المؤجر الوقت الكافي لاتخاذ موقفه من الطلب وتنظيم وضعية المحل التجاري².

¹ - نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري (الأعمال التجارية والتاجر)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2018، ص 190.

² - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2019، ص 232.

3- شكل طلب التجديد

غالباً ما يتعين أن يتم طلب التجديد وفق شكل رسمي، مثل توجيهه عن طريق محضر قضائي أو رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، وذلك لضمان إثبات الطلب وتاريخ تقديمه في حالة نشوء نزاع بين الطرفين¹.

ثانياً: موقف المؤجر من طلب التجديد**1- قبول المؤجر لتجديد العقد**

قد يقبل المؤجر طلب المستأجر بتجديد عقد الإيجار التجاري، وفي هذه الحالة تستمر العلاقة الإيجارية بين الطرفين وفق الشروط المتفق عليها أو وفق شروط جديدة يتم الاتفاق عليها بينهما. ويترتب على ذلك استمرار استغلال المستأجر للمحل التجاري دون انقطاع².

2- رفض المؤجر طلب التجديد

يجوز للمؤجر أن يرفض طلب التجديد، غير أن هذا الرفض قد يترتب عليه التزام بدفع تعويض للمستأجر إذا كان الرفض دون سبب مشروع، لأن القانون يهدف إلى حماية المستأجر من الإنهاء التعسفي لعقد الإيجار التجاري³.

3- سكوت المؤجر عن الرد

في بعض الحالات قد يلتزم المؤجر الصمت دون أن يعلن موقفه من طلب التجديد، وقد يفسر هذا السكوت وفق ظروف الحالة إما على أنه قبول ضمني للتجديد أو يفتح المجال أمام المستأجر للجوء إلى القضاء للفصل في النزاع⁴.

¹ - إلياس ناصيف، موسوعة العقود التجارية، عقد الإيجار التجاري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2010، ص 167.

² - عبد الحميد الشواربي، الإيجار التجاري في التشريع والقضاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص 112.

³ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 325.

ثالثاً: دور القضاء في إجراءات التجديد

1- اللجوء إلى القضاء عند النزاع

إذا نشأ خلاف بين المؤجر والمستأجر بشأن طلب التجديد، فإنه يمكن للطرف المتضرر اللجوء إلى القضاء للفصل في النزاع، حيث يتولى القاضي التحقق من توفر شروط التجديد ومدى مشروعية رفض المؤجر

2- تقدير التعويض الاستحقاقى

في حالة رفض المؤجر تجديد الإيجار دون مبرر قانوني، يمكن للقاضي أن يحكم للمستأجر بتعويض يعرف بالتعويض الاستحقاقى، والذي يهدف إلى جبر الضرر الناتج عن فقدان المحل التجاري والزيائن المرتبطين به.

3- إصدار الحكم المتعلق بالتجديد أو الإخلاء

بعد دراسة ظروف القضية، يصدر القاضي حكماً إما بإقرار حق المستأجر في التجديد أو بتأييد رفض المؤجر مع ترتيب الآثار القانونية المترتبة على ذلك، مثل الحكم بالتعويض أو الأمر بإخلاء المحل

الفرع الثالث: التعويض الاستحقاقى عند رفض التجديد

كرّس المشرّع في نظام الإيجار التجاري مبدأ التعويض الاستحقاقى كآلية قانونية لحماية المستأجر التاجر في حالة رفض المؤجر تجديد عقد الإيجار التجاري دون سبب مشروع. ويُقصد بهذا التعويض المبلغ المالي الذي يلتزم المؤجر بدفعه للمستأجر مقابل الضرر الذي يلحق به نتيجة فقدان المحل التجاري وما يرتبط به من عناصر معنوية، وعلى رأسها عنصر الاتصال بالزيائن والسمعة التجارية.

ويهدف هذا النظام إلى تحقيق التوازن بين حق المؤجر في التصرف في ملكه وحق المستأجر في استقرار نشاطه التجاري، إذ لا يجوز للمؤجر إنهاء العلاقة الإيجارية بصورة تعسفية دون تعويض المستأجر عن الأضرار التي قد تلحق به نتيجة هذا الرفض. لذلك نظم

المشرع حالات استحقاق هذا التعويض، وكيفية تقديره، إضافة إلى الحالات التي يمكن فيها للمؤجر رفض التجديد دون الالتزام بدفع التعويض.

أولاً: حالات استحقاق التعويض الاستحقاقية

1- رفض المؤجر تجديد الإيجار دون سبب مشروع

يستحق المستأجر التعويض الاستحقاقية إذا رفض المؤجر تجديد عقد الإيجار التجاري دون وجود سبب قانوني يبرر هذا الرفض، إذ يعتبر ذلك مساساً بحق المستأجر في الاستقرار المهني الذي يسعى القانون إلى حمايته. وفي هذه الحالة يلتزم المؤجر بتعويض المستأجر عن الضرر الذي لحقه نتيجة فقدان المحل التجاري.¹

2- الإخلاء الذي يؤدي إلى فقدان الزبائن

يترتب التعويض الاستحقاقية كذلك في حالة إخلاء المستأجر من المحل التجاري إذا كان هذا الإخلاء يؤدي إلى فقدان عنصر الاتصال بالزبائن الذي يمثل أحد أهم عناصر المحل التجاري. فالقانون لا يحمي مجرد الانتقال بالمكان، وإنما يحمي النشاط التجاري المرتبط به.²

3- رفض التجديد رغم احترام المستأجر لالتزاماته

إذا كان المستأجر قد التزم بجميع التزاماته التعاقدية مثل دفع بدل الإيجار والمحافظة على المحل واستعماله فيما أُعد له، ثم رفض المؤجر تجديد العقد دون مبرر مشروع، فإن المستأجر يكون مستحقاً للتعويض عن الأضرار الناتجة عن هذا الرفض.³

¹ _

² - نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري (الأعمال التجارية والتاجر)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2018، ص

193.

ثانيا: كيفية تقدير التعويض الاستحقاقى

1- تقدير قيمة المحل التجاري

يأخذ القاضي بعين الاعتبار عند تقدير التعويض قيمة المحل التجاري والعناصر التي يتكون منها، خاصة عنصر الزبائن والسمعة التجارية، لأن فقدان هذه العناصر يمثل الضرر الأساسي الذي يصيب المستأجر عند رفض التجديد¹.

2- مراعاة الأضرار اللاحقة بالمستأجر

يشمل التعويض كذلك الأضرار المادية والمعنوية التي قد يتعرض لها المستأجر نتيجة فقدان المحل التجاري، مثل تكاليف نقل النشاط أو فقدان جزء من الزبائن أو انخفاض قيمة المشروع التجاري².

3- سلطة القاضي في تحديد مبلغ التعويض

يتمتع القاضي بسلطة تقديرية واسعة في تحديد مقدار التعويض الاستحقاقى، حيث يعتمد على ظروف كل حالة على حدة، وعلى الخبرة القضائية التي يمكن أن تحدد القيمة الحقيقية للأضرار التي لحقت بالمستأجر⁶.

ثالثا: حالات رفض التجديد دون تعويض

1- إخلال المستأجر بالتزاماته التعاقدية

يجوز للمؤجر رفض تجديد عقد الإيجار دون دفع تعويض إذا ثبت أن المستأجر أخل بالتزاماته التعاقدية، مثل عدم دفع بدل الإيجار أو إساءة استعمال المحل أو تغيير النشاط المتفق عليه دون إذن المؤجر³.

¹ - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2019، ص 235.

² - إلياس ناصيف، موسوعة العقود التجارية، عقد الإيجار التجاري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2010، ص 170.

³ - عبد الحميد الشواربي، الإيجار التجاري في التشريع والقضاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص 118.

2- هدم أو إعادة بناء المحل التجاري

قد يرفض المؤجر تجديد الإيجار إذا كان يرغب في هدم المحل أو إعادة بنائه لأسباب جدية ومشروعة، وفي هذه الحالة قد لا يكون ملزماً بدفع التعويض إذا توافرت الشروط التي يحددها القانون¹.

3- الاسترجاع الشخصي للمحل

كما يمكن للمؤجر أن يرفض التجديد إذا كان بحاجة إلى المحل لاستعماله شخصياً أو لاستعمال أحد أقاربه في نشاط مشروع، بشرط أن يكون ذلك وفق الشروط القانونية التي تمنع التعسف في استعمال هذا الحق

المطلب الثاني: التصرف في حق الإيجار التجاري

يعد حق الإيجار التجاري من أهم العناصر التي يقوم عليها النشاط التجاري، إذ يمنح للمستأجر التاجر إمكانية استغلال المحل التجاري واستمرار نشاطه في مكان معين، الأمر الذي يجعله يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالمحل التجاري وبالزبائن والسمعة التجارية².

ونظراً لهذه الأهمية، فقد أقرّ المشرع إمكانية التصرف في حق الإيجار التجاري باعتباره حقاً مالياً يمكن نقله أو استغلاله بطرق مختلفة، بما يحقق مصلحة التاجر ويضمن استمرارية النشاط الاقتصادي

ويشمل التصرف في حق الإيجار التجاري عدة صور قانونية، أبرزها التنازل عن الإيجار التجاري، أو تأجيله من الباطن، أو إدخاله ضمن عناصر المحل التجاري عند بيعه، وذلك في إطار الضوابط التي يحددها القانون حمايةً لمصالح المؤجر والمستأجر على حد سواء³.

¹ - الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري الجزائري المعدل والمتمم، المواد المتعلقة بالإيجار التجاري وحق التجديد والتعويض الاستحقاق.

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 623.

³ - عبد الحميد الشوايبي، القانون التجاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، ص 214.

كما وضع المشرع الجزائري قواعد خاصة تنظم هذه التصرفات، خصوصاً ما يتعلق بموافقة المؤجر، واحترام الشروط العقدية، إضافة إلى الإجراءات الشكلية التي تضمن استقرار المعاملات التجارية¹.

ومن ثمّ، فإن دراسة التصرف في حق الإيجار التجاري تكتسي أهمية كبيرة من الناحية القانونية والعملية، لما لها من تأثير مباشر على استقرار العلاقات التعاقدية وعلى استمرارية النشاط التجاري².

لذلك سيتم التطرق في هذا المطلب إلى مختلف صور التصرف في حق الإيجار التجاري والآثار القانونية المترتبة عنها في ظل التشريع الجزائري³.

الفرع الأول: التنازل عن الإيجار التجاري

يعد التنازل عن الإيجار التجاري من أهم التصرفات القانونية التي يمكن أن ترد على حق المستأجر في الإيجار، إذ يسمح للمستأجر بنقل حقه في استغلال المحل التجاري إلى شخص آخر يحلّ محله في العلاقة الإيجارية. ويهدف هذا النظام إلى ضمان استمرارية النشاط التجاري وعدم انقطاعه، خاصة عندما يكون الإيجار مرتبطاً بالمحل التجاري وما يملكه من زبائن وسمعة تجارية. وقد نظم المشرع الجزائري هذا التصرف ضمن القواعد المتعلقة بالمحل التجاري، مع وضع بعض القيود لحماية مصالح المؤجر وضمان استقرار المعاملات التجارية.

¹ - نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري (الأعمال التجارية والتاجر والمحل التجاري)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 172.

² - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 189.

³ - الأمر رقم 59-75 المتضمن القانون التجاري الجزائري المعدل والمتمم، المواد المتعلقة بالمحل التجاري والإيجار التجاري.

أولاً: مفهوم التنازل عن الإيجار التجاري

يُعد عقد الإيجار التجاري من العقود ذات الأهمية البالغة في المجال الاقتصادي، لما يوفره من إطار قانوني لاستغلال المحلات التجارية وممارسة الأنشطة التجارية. ونظراً لارتباط هذا العقد بمصير الأصل التجاري واستمرارية النشاط المهني للمستأجر، فقد أتاح المشرع إمكانية التصرف في الحق الإيجاري تحت شروط معينة، ومن أهم هذه التصرفات التنازل عن الإيجار التجاري.

1- تعريف التنازل عن الإيجار التجاري

يقصد بالتنازل عن الإيجار التجاري قيام المستأجر الأصلي بنقل حقه في الانتفاع بالمحل التجاري إلى شخص آخر يسمى المتنازل له، بحيث يحلّ هذا الأخير محلّ المستأجر في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار التجاري. ويترتب عن هذا التصرف انتقال العلاقة الإيجارية من المستأجر الأصلي إلى المستأجر الجديد وفق الشروط المتفق عليها في العقد أو التي يحددها القانون¹.

2- الطبيعة القانونية للتنازل عن الإيجار التجاري

يعتبر التنازل عن الإيجار التجاري تصرفاً قانونياً ناقلاً للحق، حيث ينتقل بموجبه حق شخصي يتمثل في الانتفاع بالمحل التجاري إلى شخص آخر، وقد يتم هذا التنازل مستقلاً أو ضمن بيع المحل التجاري باعتباره أحد عناصره المعنوية الأساسية².

3- أهمية التنازل عن الإيجار التجاري

تظهر أهمية التنازل عن الإيجار التجاري في كونه وسيلة قانونية تضمن استمرار النشاط التجاري واستغلال المحل دون انقطاع، كما يسمح للتاجر بالتصرف في أحد أهم عناصر المحل التجاري، خاصة عندما يرغب في بيع نشاطه التجاري أو التوقف عن ممارسة التجارة¹.

¹ - نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري (الأعمال التجارية والتاجر والمحل التجاري)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 173.

² - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 191.

ثانياً: شروط التنازل عن الإيجار التجاري

يُعد التنازل عن الإيجار التجاري تصرفاً قانونياً ينقل بموجبه المستأجر حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار إلى الغير، إلا أن هذا التنازل لا يكون صحيحاً وناظراً إلا إذا توفرت مجموعة من الشروط القانونية التي تهدف إلى حماية المؤجر وضمان استقرار العلاقة الإيجارية.

1- وجود عقد إيجار تجاري صحيح

يشترط لصحة التنازل عن الإيجار التجاري أن يكون هناك عقد إيجار تجاري صحيح وقائم بين المؤجر والمستأجر، لأن التنازل لا يمكن أن يرد إلا على حق موجود ومشروع، وبالتالي فإن بطلان عقد الإيجار الأصلي يؤدي إلى بطلان التنازل عنه².

2- احترام الشروط المتفق عليها في عقد الإيجار

قد يتضمن عقد الإيجار التجاري شروطاً خاصة تقيد حق المستأجر في التنازل عن الإيجار، مثل اشتراط موافقة المؤجر أو إعلامه مسبقاً، ويجب احترام هذه الشروط ما دامت لا تخالف النظام العام، وذلك حماية لمصالح المؤجر في اختيار من يشغل محله التجاري³.

3- احترام الإجراءات القانونية

قد يتطلب التنازل عن الإيجار التجاري القيام ببعض الإجراءات الشكلية، خاصة عندما يكون التنازل مرتبطاً ببيع المحل التجاري، حيث يتم تحرير عقد رسمي أو عرفي، وقد يخضع في بعض الحالات لإجراءات الشهر أو التسجيل لضمان حجية التصرف في مواجهة الغير⁴.

¹ - عبد الحميد الشواربي، القانون التجاري، دار هومة، الجزائر، ص 219.

² - نادية فضيل، المرجع السابق، ص 174.

³ - محمد حسنين، المرجع السابق، ص 193.

⁴ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 628.

ثالثاً: آثار التنازل عن الإيجار التجاري

يترتب عن التنازل عن الإيجار التجاري مجموعة من الآثار القانونية المهمة التي تمس أطراف العلاقة الإيجارية، سواء بالنسبة للمستأجر الأصلي أو المتنازل له أو المؤجر، حيث يؤدي هذا التصرف إلى تغيير في مركز المستأجر دون أن ينهي العقد الإيجاري ذاته.

1- انتقال حقوق المستأجر إلى المتنازل له

يترتب على التنازل عن الإيجار التجاري انتقال جميع الحقوق المرتبطة بعقد الإيجار إلى المتنازل له، بما في ذلك حق استغلال المحل التجاري وحق طلب تجديد عقد الإيجار وفق الشروط القانونية المقررة¹.

2- انتقال الالتزامات المترتبة عن عقد الإيجار

لا يقتصر التنازل على نقل الحقوق فقط، بل يشمل أيضاً الالتزامات التي كان يتحملها المستأجر الأصلي، مثل دفع بدل الإيجار والمحافظة على المحل واستعماله وفق الغرض المتفق عليه في العقد².

3- علاقة المؤجر بالمتنازل له

بعد إتمام التنازل يصبح المتنازل له طرفاً في عقد الإيجار في مواجهة المؤجر، ويجوز للمؤجر مطالبته بتنفيذ جميع الالتزامات الناشئة عن العقد، مع بقاء بعض المسؤوليات على عاتق المستأجر الأصلي في حالات معينة إذا نص العقد على ذلك³.

الفرع الثاني: الإيجار من الباطن

يُعدّ الإيجار من الباطن أحد صور التصرف في حق الإيجار التجاري، حيث يسمح للمستأجر الأصلي بتمكين شخص آخر من استغلال المحل التجاري أو جزء منه مقابل بدل إيجار يدفعه للمستأجر وليس للمؤجر مباشرة.

¹ - نادية فضيل، المرجع السابق، ص 176.

² - محمد حسنين، المرجع السابق، ص 195.

³ - عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 221.

ويهدف هذا النظام إلى تمكين المستأجر من الاستفادة الاقتصادية من حقه في الإيجار، غير أن المشرع وضع له مجموعة من القيود والشروط حمايةً لمصلحة المؤجر وضماناً لحسن استغلال المحل التجاري.

أولاً: مفهوم الإيجار من الباطن

1- تعريف الإيجار من الباطن

يقصد بالإيجار من الباطن قيام المستأجر الأصلي بإبرام عقد إيجار جديد مع شخص آخر يسمى المستأجر من الباطن، يمنحه بموجبه حق الانتفاع بالمحل التجاري أو جزء منه مقابل بدل إيجار معين، مع بقاء العلاقة القانونية الأصلية قائمة بين المؤجر والمستأجر الأصلي¹.

2- الطبيعة القانونية للإيجار من الباطن

يعتبر الإيجار من الباطن عقداً مستقلاً عن عقد الإيجار الأصلي، إذ ينشئ علاقة قانونية مباشرة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، في حين تبقى العلاقة التعاقدية الأصلية قائمة بين المؤجر والمستأجر دون أن يصبح المستأجر من الباطن طرفاً فيها².

3- أهمية الإيجار من الباطن في المجال التجاري

تظهر أهمية الإيجار من الباطن في كونه يسمح للمستأجر باستغلال المحل التجاري بشكل أفضل، كأن يقوم بتأجير جزء منه لممارسة نشاط مكمل لنشاطه التجاري، مما يساهم في تنشيط الحركة التجارية وتحقيق منفعة اقتصادية أكبر³.

¹ - نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري (الأعمال التجارية والتاجر والمحل التجاري)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 178.

² - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 197.

³ - عبد الحميد الشواربي، القانون التجاري، دار هومة، الجزائر، ص 224.

ثانياً: شروط الإيجار من الباطن

1- موافقة المؤجر على الإيجار من الباطن

يشترط غالباً لصحة الإيجار من الباطن الحصول على موافقة المؤجر، خاصة إذا نص عقد الإيجار على منع هذا التصرف أو اشتراط إذن المؤجر مسبقاً، وذلك حفاظاً على مصلحة المؤجر في معرفة الشخص الذي يستغل محله التجاري¹.

2- وجود عقد إيجار أصلي قائم

لا يمكن إبرام عقد الإيجار من الباطن إلا إذا كان عقد الإيجار الأصلي قائماً وصحيحاً، لأن حق المستأجر في التأجير من الباطن يستمد أساسه من العقد الأصلي، وبالتالي فإن انتهاء هذا العقد يؤدي إلى انتهاء الإيجار من الباطن تبعاً له².

3- عدم مخالفة نشاط المستأجر من الباطن لطبيعة المحل

يجب أن يكون النشاط الذي يمارسه المستأجر من الباطن متوافقاً مع الغرض الذي أُجر من أجله المحل التجاري، حتى لا يلحق ضرراً بالمؤجر أو يغيّر طبيعة استعمال المحل المتفق عليها في عقد الإيجار³.

ثالثاً: آثار الإيجار من الباطن

1- قيام علاقة قانونية بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن

يترتب على الإيجار من الباطن نشوء علاقة تعاقدية مباشرة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، بحيث يلتزم هذا الأخير بدفع بدل الإيجار للمستأجر الأصلي وتنفيذ الشروط المتفق عليها في عقد الإيجار من الباطن⁷.

¹ - نادية فضيل، المرجع السابق، ص 179.

² - محمد حسنين، المرجع السابق، ص 198.

³ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 632.

2- استمرار مسؤولية المستأجر الأصلي أمام المؤجر

يبقى المستأجر الأصلي مسؤولاً أمام المؤجر عن تنفيذ التزاماته العقدية، حتى لو قام بتأجير المحل من الباطن، لأن المؤجر لا تربطه علاقة مباشرة بالمستأجر من الباطن¹.

3- انتهاء الإيجار من الباطن بانتهاء الإيجار الأصلي

يترتب على انتهاء عقد الإيجار الأصلي لأي سبب من الأسباب انتهاء عقد الإيجار من الباطن تبعاً له، لأن هذا العقد يعد تابعاً للعقد الأصلي ويستمد وجوده منه².

الفرع الثالث: انتقال الحق في الإيجار عند بيع الأصل التجاري

يعد الإيجار التجاري من أهم العناصر المعنوية التي يتكون منها الأصل التجاري، إذ يتيح للتاجر استغلال محل معين لممارسة نشاطه التجاري واستقطاب الزبائن. ولهذا السبب فإن بيع الأصل التجاري غالباً ما يتضمن انتقال حق الإيجار إلى المشتري، باعتباره عنصراً أساسياً في استمرار النشاط التجاري. وقد نظم المشرع الجزائري هذا الانتقال في إطار القواعد المتعلقة ببيع الأصل التجاري، مع مراعاة التوازن بين مصلحة المالك ومصلحة التاجر المشتري.

أولاً: مفهوم انتقال حق الإيجار عند بيع الأصل التجاري**1- تعريف انتقال حق الإيجار مع بيع الأصل التجاري**

يقصد بانتقال حق الإيجار عند بيع الأصل التجاري انتقال حق المستأجر في استغلال المحل التجاري إلى المشتري الجديد للأصل التجاري، بحيث يحل هذا الأخير محل البائع في العلاقة الإيجارية مع المؤجر، ويصبح مستأجراً للمحل التجاري وفق نفس الشروط المتفق عليها في عقد الإيجار الأصلي

¹ - نادية فضيل، المرجع السابق، ص 180.

² - محمد حسنين، المرجع السابق، ص 199.

2- ارتباط حق الإيجار بالأصل التجاري

يُعدّ حق الإيجار من العناصر المعنوية الأساسية للأصل التجاري، إذ يسمح للتاجر بممارسة نشاطه في مكان معين واكتساب الزبائن، ولذلك فإن انتقال الأصل التجاري إلى المشتري يؤدي غالباً إلى انتقال هذا الحق معه لضمان استمرارية النشاط التجاري

3- أهمية انتقال حق الإيجار عند بيع الأصل التجاري

تكمن أهمية انتقال حق الإيجار في كونه يضمن استمرار استغلال المحل التجاري دون انقطاع، كما يساهم في الحفاظ على قيمة الأصل التجاري، لأن فقدان المحل قد يؤدي إلى ضياع الزبائن والسمعة التجارية المرتبطة به¹.

ثانياً: شروط انتقال حق الإيجار عند بيع الأصل التجاري

1- وجود أصل تجاري قائم ومشروع

يشترط لانتقال حق الإيجار أن يكون هناك أصل تجاري قائم فعلاً ومملوك للبائع، لأن حق الإيجار يعتبر أحد عناصره الأساسية، وبالتالي فإن انتقال الأصل التجاري يؤدي إلى انتقال هذا الحق إلى المشتري².

2- عدم وجود شرط يمنع انتقال الإيجار

قد يتضمن عقد الإيجار شرطاً يمنع التنازل عنه أو انتقاله إلى الغير، وفي هذه الحالة يجب احترام هذا الشرط ما لم يكن مخالفاً للقانون، وذلك حفاظاً على مصلحة المؤجر في اختيار من يشغل محله التجاري³.

¹ - نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري (الأعمال التجارية والتاجر والمحل التجاري)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 182.

² - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 201.

³ - عبد الحميد الشواربي، القانون التجاري، دار هومة، الجزائر، ص 231.

3- احترام الإجراءات القانونية الخاصة ببيع الأصل التجاري

يشترط لصحة انتقال حق الإيجار مع بيع الأصل التجاري احترام الإجراءات القانونية الخاصة ببيع الأصل التجاري، مثل تحرير عقد البيع والقيام بإجراءات التسجيل أو الشهر عند الاقتضاء، وذلك لضمان حماية حقوق الدائنين والغير¹.

ثالثاً: آثار انتقال حق الإيجار عند بيع الأصل التجاري

1- حلول المشتري محل البائع في عقد الإيجار

يترتب على بيع الأصل التجاري انتقال حق الإيجار إلى المشتري الذي يصبح مستأجراً جديداً للمحل التجاري، ويحل محل البائع في جميع الحقوق المرتبطة بعقد الإيجار².

2- انتقال الالتزامات المرتبطة بعقد الإيجار

لا يقتصر انتقال الإيجار على الحقوق فقط، بل يشمل أيضاً الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار، مثل دفع بدل الإيجار والمحافظة على المحل واستعماله وفق النشاط المتفق عليه³.

3- استمرار العلاقة التعاقدية مع المؤجر

يبقى عقد الإيجار قائماً بين المؤجر والمشتري الجديد للأصل التجاري، بحيث تستمر العلاقة التعاقدية وفق نفس الشروط التي كانت قائمة مع المستأجر السابق، ما لم يتم الاتفاق على تعديلها⁴.

¹ - نادية فضيل، المرجع السابق، ص 183.

² - محمد حسنين، المرجع السابق، ص 202.

³ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 640.

⁴ - نادية فضيل، المرجع السابق، ص 185.

المبحث الثاني: انقضاء الإيجار التجاري والمنازعات الناشئة عنه

يعد الإيجار التجاري من أهم العقود التي تنظم استغلال المحلات التجارية وممارسة النشاط الاقتصادي، لما يوفره من استقرار للمستأجر في استغلال الأصل التجاري، وفي المقابل يضمن للمؤجر الحصول على مقابل الانتفاع بالمحل. غير أن هذا العقد، رغم ما يتميز به من خصوصية في التشريع الجزائري، لا يستمر إلى ما لا نهاية، بل قد ينقضي لأسباب مختلفة نص عليها القانون أو يفرضها الواقع العملي¹.

ويترتب على انقضاء الإيجار التجاري آثار قانونية هامة تمس طرفي العلاقة التعاقدية، خاصة فيما يتعلق بحق البقاء في المحل أو التعويض عن الإخلاء، وهو ما أدى إلى نشوء العديد من المنازعات القضائية المرتبطة بهذا النوع من الإيجار².

وتتعدد أسباب انقضاء الإيجار التجاري بين الأسباب العادية، مثل انتهاء المدة أو الاتفاق بين الطرفين، والأسباب غير العادية كفسخ العقد بسبب إخلال أحد الأطراف بالتزاماته أو هلاك العين المؤجرة. كما قد ينتهي العقد نتيجة رفض المؤجر تجديد الإيجار، الأمر الذي يثير مسألة التعويض الاستحقاقية لحماية للمستأجر الذي كوّن زبائنه وسمعته التجارية في المحل المؤجر. ومن هنا تدخل المشرع لتنظيم هذه الحالات وتحديد حقوق وواجبات كل طرف، بما يحقق التوازن بين مصلحة المؤجر في ملكه ومصلحة المستأجر في استقرار نشاطه التجاري.

ونظراً للأهمية الاقتصادية والقانونية للإيجار التجاري

فقد أفرز تطبيق قواعده العديد من المنازعات أمام القضاء، سواء تعلق الأمر بطلب الإخلاء أو التعويض أو تجديد الإيجار أو تنفيذ الالتزامات التعاقدية. لذلك وضع القانون الجزائري جملة من القواعد والإجراءات القضائية للفصل في هذه المنازعات، ضماناً لحماية الحقوق وتحقيق الأمن القانوني في المعاملات التجارية.

¹ - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري مرجع سابق ص 12.

² - نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري: الأعمال التجارية والأصل التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015، ص 260-265.

وعليه، سيتم التطرق في هذا المبحث إلى أسباب انقضاء الإيجار التجاري وآثاره القانونية، ثم دراسة أهم المنازعات الناشئة عنه والآليات القانونية المعتمدة لحلها وفقاً لما قرره التشريع الجزائري والاجتهاد القضائي.

المطلب الأول: أسباب انقضاء الإيجار التجاري

يُعد الإيجار التجاري من العقود التي تحظى بأهمية خاصة في الحياة الاقتصادية، نظراً لارتباطه المباشر باستغلال المحل التجاري وممارسة النشاط التجاري في إطار قانوني يضمن الاستقرار للمستأجر ويكفل في الوقت نفسه حماية حق الملكية للمؤجر.

غير أن هذا العقد، شأنه شأن باقي العقود، لا يستمر بصورة دائمة، بل قد ينقضي لعدة أسباب نظمها المشرع ضمن أحكام القانون التجاري والقانون المدني، وذلك تحقيقاً للتوازن بين مصالح أطراف العلاقة التعاقدية¹.

وتتعدد أسباب انقضاء الإيجار التجاري، فقد يكون الانقضاء طبيعياً بانتهاء المدة المحددة في العقد أو باتفاق الطرفين على إنهائه، كما قد يكون نتيجة ظروف قانونية أو واقعية تطرأ أثناء تنفيذ العقد، مثل فسخ العقد بسبب إخلال أحد الأطراف بالتزاماته أو هلاك العين المؤجرة أو صدور حكم قضائي يقضي بإنهائه².

كما قد ينتهي الإيجار نتيجة رفض تجديده وفق الشروط التي يحددها القانون، وهو ما يثير في بعض الحالات مسألة التعويض عن الإخلاء حمايةً للمستأجر³.

وقد حرص المشرع الجزائري على تنظيم هذه الحالات وتحديد آثارها القانونية، لما قد يترتب عن انقضاء الإيجار التجاري من نتائج تمس استقرار النشاط التجاري ومصالح الأطراف المتعاقدة. لذلك فإن دراسة أسباب انقضاء الإيجار التجاري تعد مسألة أساسية لفهم الإطار

¹ - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص 221.

² - عبد الحميد الشواربي، الإيجار التجاري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص 148.

³ - عمار عمورة، شرح القانون التجاري الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، 2009، ص 240.

القانوني الذي يحكم انتهاء هذا العقد، وتمييز الحالات التي يتم فيها الانقضاء بصورة عادية عن تلك التي تتم بصورة غير عادية نتيجة إخلال أو ظروف طارئة¹.

وعليه سيتم التطرق في هذا المطلب إلى مختلف الأسباب التي تؤدي إلى انقضاء الإيجار التجاري، سواء كانت أسباباً عادية مرتبطة بانتهاء العقد، أو أسباباً استثنائية تؤدي إلى إنهائه قبل حلول أجله².

الفرع الأول: الانقضاء بانتهاء المدة

يعتبر انتهاء مدة الإيجار من أهم الأسباب الطبيعية لانقضاء عقد الإيجار التجاري، حيث ينتهي العقد بانتهاء الأجل المحدد فيه دون الحاجة إلى أي إجراء آخر، ما لم يتفق الطرفان على تجديده أو يطلب المستأجر تجديد العقد وفق الشروط التي يحددها القانون. وقد نظم المشرع هذه الحالة بما يحقق التوازن بين حق المؤجر في استرجاع ملكه وحق المستأجر في الاستقرار ومواصلة نشاطه التجاري.

أولاً: مفهوم انتهاء مدة الإيجار التجاري

ويُقصد بانتهاء مدة الإيجار التجاري حلول الأجل المتفق عليه في عقد الإيجار، والذي يترتب عنه انقضاء العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر، ما لم يتم تجديد العقد صراحة أو ضمناً وفق ما يقرره القانون أو إرادة الأطراف.

ويُعد انتهاء المدة من الأسباب الطبيعية لانقضاء عقد الإيجار، باعتبار أن عنصر الزمن يُشكل ركناً أساسياً في تحديد نطاق الالتزام بالانتفاع بالمحل المؤجر.

وفي الإيجار التجاري، لا يقتصر انتهاء المدة على مجرد توقف العقد، بل يرتبط أيضاً بحماية النشاط التجاري للمستأجر، حيث قد يمتد الانتفاع أحياناً بصورة قانونية أو فعلية إذا استمر المستأجر في شغل المحل بعلم المؤجر دون اعتراض، وهو ما قد يُفهم منه تجديد ضمنى للعقد وفقاً للظروف المحيطة.

¹ - الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري الجزائري المعدل والمتمم.

² - نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري (الأعمال التجارية والتاجر)، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 192.

1- تعريف انتهاء مدة الإيجار التجاري

يقصد بانتهاء مدة الإيجار التجاري انقضاء العقد بانتهاء الأجل المحدد فيه باتفاق الطرفين، بحيث يصبح المستأجر ملزماً بإخلاء المحل التجاري ما لم يتم الاتفاق على تجديد العقد أو يتم التجديد وفق القواعد القانونية المنظمة لذلك¹.

2- الأساس القانوني لانتهاء مدة الإيجار

يستند انتهاء الإيجار التجاري بانتهاء مدته إلى القواعد العامة في عقد الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني، حيث ينتهي العقد بانقضاء المدة المحددة له، ما لم يتجدد باتفاق جديد أو وفق أحكام خاصة ينص عليها القانون التجاري².

3- الطبيعة القانونية لانتهاء المدة

يُعد انتهاء مدة الإيجار سبباً طبيعياً لانقضاء العقد، لأنه يحدث نتيجة حلول الأجل المتفق عليه دون تدخل من أحد الطرفين، ويترتب عليه انتهاء العلاقة التعاقدية ما لم يتم الاتفاق على استمرارها بالتجديد³.

ثانياً: شروط انقضاء الإيجار التجاري بانتهاء المدة**1- تحديد مدة الإيجار في العقد**

يشترط لانقضاء الإيجار بانتهاء المدة أن تكون مدة العقد محددة بوضوح في الاتفاق المبرم بين المؤجر والمستأجر، لأن تحديد المدة يعد من العناصر الأساسية في عقد الإيجار التجاري⁴.

¹ - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص 223.

² - عمار عمورة، شرح القانون التجاري الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، 2009، ص 241.

³ - نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري (الأعمال التجارية والتاجر)، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 195.

⁴ - محمد حسنين، المرجع نفسه، ص 224.

2- عدم وجود اتفاق على التجديد

إذا اتفق الطرفان مسبقاً على تجديد العقد تلقائياً، فإن انتهاء المدة لا يؤدي إلى انقضاء الإيجار، بل يستمر العقد وفق الشروط الجديدة أو وفق ما اتفق عليه الطرفان في العقد الأصلي¹.

3- عدم تقديم طلب التجديد من المستأجر

في بعض الحالات يمنح القانون للمستأجر حق طلب تجديد الإيجار قبل انتهاء مدته، فإذا لم يمارس هذا الحق في الآجال المحددة قانوناً فإن العقد ينقضي بانتهاء مدته الأصلية⁶.

ثالثاً: آثار انقضاء الإيجار التجاري بانتهاء المدة**1- التزام المستأجر بإخلاء المحل التجاري**

يترتب على انتهاء مدة الإيجار التزام المستأجر بإخلاء المحل التجاري وإعادته إلى المؤجر بالحالة التي تسلمه عليها، مع مراعاة الاستهلاك الناتج عن الاستعمال العادي للمحل⁷.

2- انتهاء الالتزامات التعاقدية بين الطرفين

بانتهاء مدة الإيجار تنتهي الالتزامات المتبادلة بين المؤجر والمستأجر، مثل التزام دفع بدل الإيجار أو تمكين المستأجر من الانتفاع بالمحل، ما لم يتم الاتفاق على تجديد العقد².

3- إمكانية نشوء نزاع حول الإخلاء أو التجديد

قد يثور نزاع بين المؤجر والمستأجر عند انتهاء مدة الإيجار، خاصة إذا تمسك المستأجر بحقه في البقاء بالمحل أو طلب التجديد، مما يؤدي إلى عرض النزاع أمام القضاء للفصل فيه وفق القواعد القانونية المنظمة للإيجار التجاري³.

¹ - نادية فضيل، المرجع نفسه، ص 196.

² - عمار عمورة، المرجع نفسه، ص 243.

³ - عبد الحميد الشواربي، الإيجار التجاري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص 152.

الفرع الثاني: الفسخ القضائي

يُعد الفسخ القضائي من أهم الوسائل القانونية التي تؤدي إلى انقضاء عقد الإيجار التجاري قبل انتهاء مدته، ويقصد به إنهاء العقد بحكم قضائي نتيجة إخلال أحد الطرفين بالتزاماته التعاقدية. وقد أقرّ المشرّع هذا النوع من الفسخ حمايةً لمبدأ تنفيذ العقود بحسن نية، حيث يمنح للطرف المتضرر الحق في اللجوء إلى القضاء لطلب إنهاء العلاقة التعاقدية إذا أخل الطرف الآخر بالتزاماته الجوهرية.

أولاً: مفهوم الفسخ القضائي في الإيجار التجاري

يقصد بالفسخ القضائي في عقد الإيجار التجاري إنهاء العلاقة الإيجارية بحكم من القضاء بناءً على طلب أحد الطرفين، عادةً المؤجر، بسبب إخلال الطرف الآخر بالتزاماته العقدية إخلالاً جوهرياً يجعل استمرار العقد غير ممكن أو غير عادل. ويُعد هذا الفسخ من أهم الجزاءات القانونية المقررة في العقود الملزمة للجانبين، ومنها عقد الإيجار التجاري.

ويقوم الفسخ القضائي في الإيجار التجاري على أساس مبدأ حماية التوازن العقدي، بحيث لا يُحرم المؤجر من حقه في إنهاء العقد إذا أخلّ المستأجر بالتزاماته الأساسية، مثل عدم دفع الإيجار، أو تغيير النشاط المتفق عليه، أو إحداث أضرار جسيمة بالمحل، أو إساءة الاستعمال¹.

ويتميز الفسخ القضائي في الإيجار التجاري بأنه لا يتم تلقائياً بمجرد الإخلال، بل يتطلب حكماً قضائياً يصدر عن القاضي بعد تقدير مدى جسامته الخطأ المرتكب من المستأجر، ومدى إمكانية استمرار العلاقة الإيجارية.

كما يملك القاضي سلطة تقديرية في قبول الفسخ أو منحه أجلاً للتنفيذ أو رفضه إذا رأى أن الإخلال غير جوهري.

¹ - أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، ص 160

وبذلك، فإن الفسخ القضائي في الإيجار التجاري يمثل وسيلة قانونية لضمان احترام الالتزامات التعاقدية، مع تحقيق التوازن بين حماية حق المؤجر في استرداد ملكه، وحماية استقرار النشاط التجاري للمستأجر¹.

1- تعريف الفسخ القضائي

يقصد بالفسخ القضائي إنهاء عقد الإيجار التجاري بحكم يصدر عن المحكمة المختصة بناءً على طلب أحد الطرفين، نتيجة إخلال الطرف الآخر بالتزاماته المقررة في العقد، مما يجعل استمرار العلاقة التعاقدية أمراً غير ممكن

2- الأساس القانوني للفسخ القضائي

يستند الفسخ القضائي إلى القواعد العامة في العقود المنصوص عليها في القانون المدني، والتي تقضي بأنه في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للطرف الآخر بعد إعداره أن يطلب فسخ العقد مع التعويض عند الاقتضاء

3- الطبيعة القانونية للفسخ القضائي

يتميز الفسخ القضائي بكونه لا يتم تلقائياً، بل يتطلب تدخل القضاء للفصل في النزاع وتقدير مدى جسامته الإخلال بالالتزامات التعاقدية، وهو ما يمنح القاضي سلطة تقديرية في الحكم بالفسخ أو رفضه حسب ظروف كل حالة³.

ثانياً: شروط الحكم بالفسخ القضائي

لا يُحكم بالفسخ القضائي لعقد الإيجار التجاري إلا بتوافر مجموعة من الشروط القانونية التي تستند أساساً إلى القواعد العامة في القانون المدني، مع مراعاة خصوصية الإيجار التجاري وما يهدف إليه من استقرار النشاط التجاري.

¹- نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري: الأعمال التجارية والأصل التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص

1- وجود عقد إيجار تجاري صحيح

يشترط للحكم بالفسخ القضائي أن يكون عقد الإيجار التجاري قائماً وصحيحاً وقت المطالبة بالفسخ، لأن الفسخ يفترض وجود عقد صحيح لم يتم تنفيذه بالشكل المتفق عليه بين الطرفين¹.

2- إخلال أحد الطرفين بالتزاماته التعاقدية

يجب أن يثبت أن أحد الطرفين قد أخلّ بالتزام جوهري من التزاماته، مثل امتناع المستأجر عن دفع بدل الإيجار أو استعمال المحل في غير الغرض المتفق عليه، أو إخلال المؤجر بالتزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمحل².

3- اللجوء إلى القضاء وصدور حكم بالفسخ

لا يتحقق الفسخ القضائي إلا بصدور حكم من المحكمة المختصة بناءً على طلب الطرف المتضرر، حيث تقوم المحكمة بدراسة الوقائع وتحديد ما إذا كان الإخلال يستوجب فسخ العقد أم لا³.

ثالثاً: آثار الفسخ القضائي لعقد الإيجار التجاري

يترتب عن الحكم بالفسخ القضائي لعقد الإيجار التجاري مجموعة من الآثار القانونية المهمة التي تنهي الرابطة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر، وتعيد الحالة إلى ما كانت عليه قدر الإمكان، مع ما قد ينشأ عن ذلك من التزامات مالية وتعويضية.

1- انقضاء عقد الإيجار التجاري

يترتب على الحكم بالفسخ القضائي انتهاء عقد الإيجار التجاري وزوال العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر، مما يؤدي إلى توقف جميع الالتزامات الناشئة عنه⁴.

¹ - نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري (الأعمال التجارية والتاجر)، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 199.

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار النهضة العربية، القاهرة، ج1، ص 544.

³ - عمار عمورة، شرح القانون التجاري الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، 2009، ص 247.

⁴ - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص 226.

2- التزام المستأجر بإخلاء المحل التجاري

بعد صدور حكم الفسخ يصبح المستأجر ملزماً بإخلاء المحل التجاري وإعادته إلى المؤجر، وقد يتم تنفيذ الحكم جبراً عن طريق الجهات القضائية المختصة في حالة الامتناع عن التنفيذ¹.

3- إمكانية الحكم بالتعويض

قد تحكم المحكمة بالإضافة إلى الفسخ بتعويض للطرف المتضرر إذا ثبت أن إخلال الطرف الآخر بالتزاماته ألحق به ضرراً مادياً أو معنوياً نتيجة عدم تنفيذ العقد².

الفرع الثالث: الإخلاء لضرورة الهدم أو إعادة البناء

يعد الإخلاء لضرورة الهدم أو إعادة البناء أحد الأسباب القانونية لانقضاء عقد الإيجار التجاري، حيث يترتب على المستأجر إخلاء العين المؤجرة نتيجة ظروف تستدعي هدم المبنى أو إعادة بنائه، سواء لأغراض التطوير العمراني أو للصيانة الجذرية.

ويهدف القانون الجزائري من تنظيم هذا النوع من الإخلاء إلى تحقيق التوازن بين حق المؤجر في استغلال ممتلكاته وحق المستأجر في حماية نشاطه التجاري وتعويضه عن الضرر الناتج عن الإخلاء.

أولاً: مفهوم الإخلاء لضرورة الهدم أو إعادة البناء

يُقصد بالإخلاء لضرورة الهدم أو إعادة البناء قيام المؤجر بإنهاء عقد الإيجار التجاري وإلزام المستأجر بإخلاء المحل المؤجر عندما يثبت وجود ضرورة جدية تستوجب هدم العقار أو إعادة بنائه أو إجراء إصلاحات جوهريّة عليه تجعل استمرار الانتفاع بالمحل غير ممكن أو غير آمن³.

¹ - نادية فضيل، المرجع نفسه، ص 200.

² - عمار عمورة، المرجع نفسه، ص 248.

³ - بد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - عقد الإيجار، الجزء السادس، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ص 410 وما بعدها.

ويُعد هذا الإخلاء من صور الإخلاء الاستثنائي الذي يوازن بين حق المؤجر في استغلال ملكيته واستثمارها أو تجديدها، وبين حق المستأجر في الاستقرار داخل المحل التجاري.

لذلك لا يُقبل هذا الإجراء إلا إذا كانت هناك ضرورة حقيقية ومبررة، مثل تهاك البناء، أو صدور قرار إداري بالهدم، أو الحاجة إلى إعادة تهيئة شاملة للمبنى.

كما يشترط في هذا الإخلاء أن يكون مبنياً على سبب جدي ومثبت، وأن يتم وفق الإجراءات القانونية التي تضمن حماية المستأجر، خاصة من حيث منحه مهلة كافية للإخلاء، وفي بعض الحالات منحه تعويضاً عن الضرر الناتج عن فقدان المحل التجاري وما قد يترتب عن ذلك من فقدان الزبائن أو تعطيل النشاط.

1- تعريف الإخلاء لضرورة الهدم أو إعادة البناء

الإخلاء لضرورة الهدم أو إعادة البناء هو إخراج المستأجر من العين المؤجرة بسبب قرار مؤكد أو ضرورة فعلية لهدم المبنى أو إعادة بنائه، بحيث يصبح استمرار الإيجار مستحيلاً أو غير مجدٍ قانونياً أو فنياً¹.

2- الأساس القانوني للإخلاء لضرورة الهدم أو إعادة البناء

ينظم القانون التجاري الجزائري حالات الإخلاء لأسباب تتعلق بالهدم أو إعادة البناء ضمن أحكام حماية العقارات العامة والخاصة، ويشترط إخطار المستأجر مسبقاً واتباع الإجراءات القانونية المقررة لضمان احترام حقوق الأطراف².

¹ - نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري (الأعمال التجارية والتاجر)، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 202.

² - محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص 230.

3- الطبيعة القانونية للحالة

تُعتبر هذه الحالة سبباً طارئاً لانقضاء الإيجار التجاري، إذ تعتمد على ظرف خارجي يحتم إنهاء العقد دون أن يكون الإخلال من أحد الطرفين، ويترتب عليها آثار مباشرة على التزامات المستأجر والمستحقات المالية¹.

ثانياً: شروط الإخلاء لضرورة الهدم أو إعادة البناء

لا يُعتد بالإخلاء لضرورة الهدم أو إعادة البناء في الإيجار التجاري إلا إذا توافرت مجموعة من الشروط القانونية التي تهدف إلى منع التعسف في استعمال حق المؤجر، وضمان حماية المستأجر واستقرار النشاط التجاري.

1- وجود قرار رسمي أو ظرف يستدعي الهدم

يشترط لاعتبار الإخلاء مشروعاً أن يكون هناك قرار رسمي من الجهات المختصة أو تقرير فني يثبت أن المبنى يحتاج إلى الهدم أو إعادة البناء².

2- إخطار المستأجر بالإخلاء وفق الإجراءات القانونية

يجب على المؤجر إخطار المستأجر مسبقاً وفق الشروط والإجراءات القانونية، بما يتيح له الوقت الكافي لإخلاء المحل أو الاعتراض على القرار أمام القضاء³.

3- احترام حقوق المستأجر في التعويض

ينص القانون على أن المستأجر له الحق في التعويض عن الضرر الذي لحقه نتيجة الإخلاء، خاصة إذا كان الإخلاء يؤدي إلى توقف نشاطه التجاري أو فقدان زبائنه⁴.

¹ - عمار عمورة، شرح القانون التجاري الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، 2009، ص 251.

² - عبد الحميد الشواربي، الإيجار التجاري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص 160.

³ - المحكمة العليا الجزائرية، القرار رقم 1151022 المؤرخ في 10-11-2016 بشأن الإخلاء لضرورة الهدم، ص 4-5.

⁴ - عمار عمورة، المرجع نفسه، ص 252.

ثالثاً: آثار الإخلاء لضرورة الهدم أو إعادة البناء

وقد يترتب عن الإخلاء لضرورة الهدم أو إعادة البناء في عقد الإيجار التجاري مجموعة من الآثار القانونية التي تمسّ مركز كل من المؤجر والمستأجر، وتؤدي أساساً إلى إنهاء العلاقة الإيجارية مع ما قد ينشأ عن ذلك من التزامات تعويضية أو تنظيمية، وفق ما يقرره القانون المدني الجزائري.

1- انقضاء عقد الإيجار التجاري

يؤدي الإخلاء لضرورة الهدم أو إعادة البناء إلى انقضاء العقد بمجرد تنفيذ قرار الهدم أو إعادة البناء، ويزول جميع الالتزامات التعاقدية بين الطرفين⁷.

2- التزام المستأجر بإخلاء العين المؤجرة

بعد صدور القرار القانوني بالإخلاء، يصبح المستأجر ملزماً بإخلاء المحل وتسليمه للمؤجر في المواعيد المحددة قانونياً¹.

3- التعويض عن الضرر

يحق للمستأجر المطالبة بتعويض عن الأضرار التي لحقت بنشاطه التجاري نتيجة الإخلاء، وفق التقدير القضائي أو الاتفاق بين الأطراف².

¹ - نادية فضيل، المرجع نفسه، ص 204.

² - محمد حسنين، المرجع نفسه، ص 231.

المطلب الثاني: المنازعات القضائية في الإيجار التجاري

يُعد الإيجار التجاري من العقود ذات الأهمية البالغة في مجال المعاملات التجارية، كونه يربط بين مؤجر ومستأجر لممارسة النشاط التجاري، ويلقي بظلاله على استقرار العلاقة بين الطرفين. ومع تداخل المصلحة الاقتصادية وتسارع الواقع التجاري، تنشأ عن هذا العقد مجموعة من النزاعات التي تتطلب تدخل القضاء للفصل فيها وتطبيق النصوص القانونية ذات الصلة¹.

تنبثق المنازعات القضائية في الإيجار التجاري غالباً من اختلافات في تفسير أحكام العقد نفسه، أو من شروط قانونية تتعلق بصورة الإثبات، أو تنفيذ الالتزامات التعاقدية، أو التجديد، أو إنهاء العلاقة الإيجارية. ويكمن دور القضاء في ضبط تلك النزاعات وتفسير النصوص تنظيمياً، إذ يعتمد القاضي إلى التأصيل القانوني للنزاع قبل البت فيه، بما يضمن تحقيق التوازن بين حرية التعاقد وحماية الطرف الأضعف (عادة المستأجر) دون إخلال بالنظام العام القانوني².

وقد أثبتت الممارسة القضائية، كما ورد في الدراسات القانونية، أن عديد الإشكالات قد طرحت من قبل المحاكم الجزائية عند تطبيق أحكام عقد الإيجار التجاري، ما أفرز فجوات تفسيرية في بعض الأحيان استدعت الرجوع إلى المشرع أو الاجتهاد القضائي للتأكيد على كثير من المبادئ الأساسية (مثل شكلية العقد وطرق إثباته ومسائل التنفيذ والطردها).

بالإضافة إلى ذلك، فقد أدخل المشرع الجزائري مؤخراً تحسينات قانونية وتنظيمية استجابة للضرورات الاقتصادية والتجارية، ما انعكس على طبيعة المنازعات المطروحة أمام

¹ - . بسعد سيلية وبلقاسم أمينة، النظام القانوني للإيجار التجاري بين النص القانوني والممارسة القضائية، رسالة ماستر، جامعة مولود معمري - تيزي وزو (2025). ص 12.

² - عماد عجابي، التطبيقات القضائية لأحكام عقد الإيجار التجاري في الجزائر، مجلة منازعات الأعمال (2016). ص 65.

المحاكم المتخصصة، وأبرز الحاجة إلى تبيان الإشكالات العملية التي يواجهها القاضي عند الفصل في موضوعات الإيجار التجاري

الفرع الأول: الاختصاص القضائي في منازعات الإيجار التجاري

تعتبر منازعات الإيجار التجاري من أكثر المنازعات شيوعاً في الحياة الاقتصادية، نظراً لارتباطها المباشر باستغلال المحلات التجارية واستمرارية النشاط الاقتصادي للتجار.

وغالباً ما تنشأ هذه المنازعات بين المؤجر والمستأجر حول مسائل متعددة، مثل تنفيذ الالتزامات التعاقدية، أو تجديد عقد الإيجار، أو الفسخ، أو الإخلاء، أو التعويض عن الأضرار. وأمام هذا التعدد والتشابك في هذه المنازعات، برزت مسألة تحديد الجهة القضائية المختصة للفصل فيها باعتبارها مسألة جوهرية، لأنها تمس النظام العام الإجرائي وتؤثر على ضمانات التقاضي وسرعة البت في النزاع.

لذلك حرص المشرع على توزيع الاختصاص بين الجهات القضائية المدنية والتجارية بحسب طبيعة النزاع وصفة الأطراف.

ويكتسي تحديد الاختصاص القضائي في منازعات الإيجار التجاري أهمية خاصة، لكونه يساهم في تحقيق الأمن القانوني وحماية المعاملات التجارية، ويضمن في الوقت نفسه التوازن بين مصالح المؤجرين والمستأجرين.

ومن ثم فإن دراسة هذا الفرع تقتضي التطرق إلى الجهات القضائية المختصة، ومعايير توزيع الاختصاص، والآثار المترتبة عن ذلك في فض المنازعات.

أولاً: مفهوم الاختصاص القضائي وأهميته

ويُقصد بالاختصاص القضائي تحديد نطاق سلطة المحكمة في نظر وفصل المنازعات المعروضة عليها، أي بيان المحكمة أو الجهة القضائية التي ينعقد لها الحق في الفصل في نزاع معين دون غيرها، وفقاً لقواعد يحددها القانون.

ويُعد الاختصاص من المسائل الإجرائية الأساسية التي لا يجوز الاتفاق على مخالفتها متى تعلق الأمر بالاختصاص النوعي أو الإقليمي المتعلق بالنظام العام. وفي منازعات الإيجار التجاري، يتحدد الاختصاص القضائي بحسب طبيعة النزاع وصفة الأطراف، حيث قد ينعقد للمحاكم المدنية أو الجهات القضائية ذات الطابع التجاري، وفق التنظيم القضائي المعمول به، وهو ما يهدف إلى ضمان حسن سير العدالة وتوزيع القضايا على الجهات المختصة.

1- التعريف العام للاختصاص القضائي

يُقصد بالاختصاص القضائي السلطة الممنوحة للمحكمة للنظر في نزاع معين، وهو شرط أساسي لسلامة الفصل القضائي وقبول الطلبات المرفوعة أمام القضاء. ويُعتبر الاختصاص ضماناً لتنظيم سير العدالة وتحقيق الأمن القانوني للأطراف.¹

أهمية تحديد الاختصاص في منازعات الإيجار التجاري

إن تحديد المحكمة المختصة في دعاوى الإيجار التجاري يحد من النزاعات الشكلية ويُجنب الأطراف أخطاء الطعن أو رفض الدعوى لعيب شكلي، لا سيما في مسائل التنفيذ والطرْد والإفراغ

2- الاختصاص بين المحاكم التجارية والمدنية

لدى العديد من نظم القانون، المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار التجاري تُرفع أساساً أمام المحاكم التجارية؛ ذلك لأنها تنشأ عن نشاط تجاري، غير أن بعض القواعد قد تُخوّل القضاء المدني الفصل في بعض القضايا ذات الطابع المدني المحض.²

¹ - عبد القادر صابر، القضاء التجاري والإجراءات، دار النشر القانونية، 2022، ص. 45.

² - سامي الغول، الاختصاص القضائي التجاري، دار الفكر الجامعي، 2020، ص. 102.

ثانياً: أصناف الاختصاص القضائي في دعاوى الإيجار التجاري

يتحدد الاختصاص القضائي في دعاوى الإيجار التجاري وفق القواعد العامة الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مع مراعاة طبيعة النزاع وصفة الأطراف، ويمكن تقسيمه إلى عدة أصناف أساسية، أهمها الاختصاص النوعي، والإقليمي، والقيمي.

1- الاختصاص النوعي

يُشير إلى نوع المحكمة التي تفصل في النزاع. ففي الإيجار التجاري، اختصاص المحاكم التجارية هو الأصل عند نشوء النزاع عن عقد بين تاجر وتاجر، وذلك اعتباراً لطبيعة النزاع التجارية¹.

2- الاختصاص المكاني

يتم تحديد المحكمة المختصة مكانياً حسب مقر العين المؤجرة أو مكان تنفيذ الالتزامات، وذلك لضمان اتصال النزاع بالمكان الذي نشأ فيه².

3- الاختصاص القضائي الدولي

في حال كان النزاع يتضمن عناصر أجنبية (مثل أطراف من جنسيات مختلفة أو محل إيجار خارج الجزائر)، يتحدد الاختصاص وفقاً لقواعد قانون الإجراءات الدولية الخاصة، مع مراعاة اتفاقيات الاعتراف وتنفيذ الأحكام³.

ثالثاً: معوقات التطبيق القضائي لقاعدة الاختصاص

وبرغم وضوح قواعد الاختصاص القضائي في منازعات الإيجار التجاري ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، إلا أن التطبيق العملي لهذه القواعد يواجه عدة صعوبات ومعوقات تؤثر أحياناً على حسن سير العدالة وسرعة الفصل في النزاعات.

¹ - فؤاد زمزم، الاختصاص النوعي للقضاء التجاري، سلسلة دراسات قانونية، 2019، ص. 67.

² - هيثم محفوظ، قواعد الاختصاص المكاني في القانون التجاري، دار الثقافة القانونية، 2018، ص. 53.

³ - ليلي بوبكر، الاختصاص الدولي في القضايا التجارية، منشورات الحقوق الدولية، 2023، ص. 121.

1- التداخل بين القواعد الشكلية والموضوعية

كثيراً ما يقف القاضي أمام صعوبة في التمييز بين قواعد الاختصاص الشكلية وبين قواعد الموضوع، مما يؤثر على قبول أو رفض الدعوى لأسباب شكلية قبل الغوص في موضوع النزاع¹.

2- اختصاص المحاكم التجارية مقارنة بالمحاكم العادية

على الرغم من النصوص القانونية، إلا أن الواقع العملي يُبين تبايناً في التعامل بين المحاكم التجارية والمدنية،² خصوصاً في القضايا التي قد يُنظر إليها على أنها ذات طابع مدني (مثل عقود الكفالة المرتبطة بالإيجار التجاري)³.

3- التحايل على القواعد الاختصاصية

يلجأ بعض الأطراف إلى اختيارات شكلية لمكان إقامة المدعى عليه أو مكان تقديم الدعوى تحايلًا على القواعد الاختصاصية، بهدف كسب ميزة شكلية أو تأخير الفصل في النزاع⁴.

الفرع الثاني: إجراءات دعوى الإخلاء في الإيجار التجاري

تُعد دعوى الإخلاء في الإيجار التجاري من أهم الدعاوى التي تثار أمام القضاء، نظراً لارتباطها المباشر بمصير المحل التجاري واستمرارية النشاط الاقتصادي للمستأجر، وما قد يترتب عنها من آثار مالية وتجارية قد تمسّ الأصل التجاري في حد ذاته.

لذلك، فإن المشرع أحاطها بجملّة من الإجراءات القانونية التي تهدف إلى تحقيق التوازن بين حق المؤجر في استرجاع ملكه وحق المستأجر في الاستقرار والاستغلال الهادئ للمحل.

¹ - رشيد بوكمون، مشكلات تطبيق قواعد الاختصاص، مجلة القضاء والإجراءات، عدد 54 (2022)، ص. 75.

² - محمد رضا، الاختصاص القضائي في القضايا التجارية، منشورات الحقوق الحديثة، 2021، ص. 89.

³ - نعيم عبد الله، المنازعات التجارية في التطبيق القضائي، دار الكتب القانونية، 2021، ص. 134.

⁴ - رجاء لبيب، التحايل على قواعد الاختصاص القضائي، مجلة القانون التجاري، عدد 9 (2020)، ص. 59.

وتبدأ إجراءات دعوى الإخلاء عادة بمرحلة تمهيدية تتمثل في الإعذار أو الإنذار، الذي يوجهه المؤجر إلى المستأجر من أجل مطالبته بتنفيذ التزاماته أو مغادرة العين المؤجرة، قبل اللجوء إلى القضاء.

ثم تليها المرحلة القضائية التي تُرفع فيها الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة، وفقاً لقواعد الاختصاص المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أولاً: مفهوم دعوى الإخلاء وشروطها

تُعد دعوى الإخلاء في الإيجار التجاري إجراءً قضائياً يباشره المؤجر أمام الجهة القضائية المختصة، يهدف من خلاله إلى الحصول على حكم يلزم المستأجر بإخلاء المحل التجاري وردّ العين المؤجرة، وذلك بسبب انتهاء عقد الإيجار أو إخلال المستأجر بالتزاماته التعاقدية أو توافر سبب قانوني يبرر إنهاء العلاقة الإيجارية.

وتتميز هذه الدعوى بأنها تمس مباشرة استقرار النشاط التجاري للمستأجر، لذلك تخضع لضوابط قانونية وإجرائية دقيقة تهدف إلى منع التعسف في استعمال حق الإخلاء، وضمان التوازن بين مصلحة المؤجر في استرجاع ملكه ومصلحة المستأجر في حماية نشاطه التجاري.

1- تعريف دعوى الإخلاء في الإيجار التجاري

دعوى الإخلاء هي الإجراء القضائي الذي يلجأ إليه المؤجر لإنهاء العلاقة الإيجارية وطلب إفراغ المحل التجاري وإعادة تسليمه، وذلك عند إخلال المستأجر بالتزاماته التعاقدية عليها أو انتهاء المدة القانونية.¹

2- الشروط الشكلية لرفع دعوى الإخلاء

لا بد من توفر الشروط الشكلية مثل توجيه إنذار بالإخلاء قبل إقامة الدعوى، تحديد السبب القانوني للإخلاء، وبيان المطالبات الواضحة في صحيفة الدعوى.²

¹ - زهير عطا الله، الإجراءات المدنية والتجارية، دار الفكر القانوني، 2021، ص. 157.

² - لطيفة بوعكاز، القواعد الإجرائية في الدعاوى التجارية، منشورات الحقوق الحديثة، 2020، ص. 123.

3- الجهة القضائية المختصة بنظر دعوى الإخلاء

يُنظر في دعاوى الإخلاء الناشئة عن عقد إيجار تجاري أمام المحكمة التجارية المختصة، نظرًا لطبيعة النزاع التجاري وعدم ارتباطه بالقضاء المدني العام.¹

ثانيا: مراحل سير دعوى الإخلاء

مرحلة التبليغ والاستدعاء

بعد إيداع صحيفة الدعوى لدى كتابة الضبط، يُبلّغ المستأجر بواسطة إنذار قضائي أو بريد مصحوب بإشعار استلام، ويتم تحديد جلسة أولى للمثول أمام المحكمة.²

1- جلسة الصلح وما يترتب عليها

تُعقد جلسة الصلح بين الطرفين أمام القاضي، فإن تم الصلح ترتّب عليه الآثار القانونية، وإن تعذّر، يتابع القضاء المرافعة للفصل في موضوع الإخلاء.³

2- المرحلة القضائية والفصل في الدعوى

يقدم الطرفان دفوعهما وإثباتاتهما، ويبت القاضي في المطالبات المقدّمة من مؤجر أو مستأجر، سواءً بالرفض أو القبول وإصدار أمر بالإخلاء والتنفيذ إن اقتضى الأمر.⁴

ثالثا: الطعون والإجراءات التنفيذية بعد الحكم

بعد صدور الحكم القضائي في دعوى الإخلاء المتعلقة بالإيجار التجاري، لا تنتهي الخصومة بشكل تلقائي، بل تترتب عنها مرحلتان أساسيتان: مرحلة الطعون في الحكم، ثم مرحلة تنفيذ الحكم، وكلتاها تخضعان لقواعد قانونية دقيقة يحددها قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

¹ - كريم الصانع، القضاء التجاري وإجراءات القضايا، دار النشر الجامعي، 2022، ص. 98.

² - سامي مرزوق، الإجراءات المدنية - الدعوى والتنفيذ، دار الثقافة القانونية، 2019، ص. 211.

³ - نادية عزوز، الصلح القضائي في القضايا التجارية، مجلة القانون والإجراءات، 2020، ص. 83.

⁴ - هشام براهيم، قواعد الإثبات في دعاوى التجارة، سلسلة دراسات قانونية، 2023، ص. 145.

1- الطعون المتاحة في حكم الإخلاء

يجوز للطرف المتضرر الطعن في حكم الإخلاء عبر الاستئناف داخل الأجل القانوني، مع سداد رسم الطعن وتقديم الأسباب القانونية المؤيدة لطلب الإلغاء أو التعديل.¹

2- تنفيذ حكم الإخلاء وإجراءات التنفيذ

بعد انتهاء الأجل الممنوح للطعن أو رفض الطعن، يتم تنفيذ الحكم بإفراغ المحل وتسليمه للمؤجر بواسطة مأمور التنفيذ، مع حصر الممتلكات ونقلها حسب الأصول²

3- الحماية القانونية للمستأجر أثناء التنفيذ

إن كانت هناك حقوق عينية محمية للمستأجر على المنقولات أو الضمانات المتفق عليها في العقد، فيراعى ذلك عند التنفيذ الجبري، ولا يُحال إليه إفراغ قبل تذليل تلك الحقوق وفق ما نص عليه القانون.³

الفرع الثالث: تقدير التعويض عن الإخلاء في الإيجار التجاري

يعتبر التعويض عن الإخلاء في الإيجار التجاري من أهم الضمانات القانونية التي أقرها المشرع لحماية المستأجر التجاري، خاصة عندما يكون الإخلاء غير راجع إلى خطأ من جانبه، بل نتيجة أسباب قانونية أو تعسف في استعمال حق الإنهاء من طرف المؤجر. ويهدف هذا التعويض إلى جبر الضرر اللاحق بالمستأجر نتيجة فقدان المحل التجاري وما يرتبط به من عناصر الأصل التجاري، وعلى رأسها الزبائن والسمعة التجارية.

أولاً: مفهوم التعويض عن الإخلاء وأساسه القانوني

و يقصد بالتعويض عن الإخلاء المبلغ المالي الذي يُحكم به للمستأجر التجاري عند إنهاء العلاقة الإيجارية وإلزامه بإخلاء المحل، جبراً للضرر الذي لحقه نتيجة فقدان الانتفاع بالمحل،

¹ - نزيهة بوشوارب، الاستئناف في القضايا التجارية، منشورات العدالة، 2021، ص. 67.

² - ياسين بلعربي، التنفيذ الجبري - أحكام وإجراءات، دار النشر القانونية، 2022، ص. 192.

³ - ابتسام العياشي، حقوق المستأجر في التنفيذ الجبري، مجلة الحقوق الاقتصادية، 2023، ص. 158.

خاصة إذا كان يشكل مركز نشاطه التجاري. ويُعد هذا التعويض وسيلة لتحقيق التوازن بين حق الملكية للمؤجر وحق الاستقرار للمستأجر.

1- تعريف التعويض عن الإخلاء

يُقصد بالتعويض عن الإخلاء المبلغ المالي الذي يحق للمستأجر أو المؤجر الحصول عليه نتيجة إنهاء عقد الإيجار قبل الأجل أو بدون سبب مشروع، وذلك لتغطية الأضرار الاقتصادية المترتبة على هذا الإجراء¹.

2- الأسانيد القانونية للتعويض

يقوم التعويض على مبادئ العقد والالتزامات المدنية، وعلى نصوص قانون الإيجار التجاري، حيث تُراعى الضرر الفعلي والخسارة المالية الواقعية التي لحقت بالمتضرر بسبب الإخلاء:².

3- حالات استحقاق التعويض

يستحق التعويض عادة عند إخلال أحد الأطراف بشروط العقد، أو رفض التجديد دون سبب مشروع، أو الإخلاء التعسفي الذي لم يلتزم بالقواعد القانونية المنصوص عليها³.

ثانياً: طرق حساب وتقدير التعويض

يعد تقدير التعويض عن الإخلاء في الإيجار التجاري من المسائل الدقيقة التي لا تخضع لقاعدة حسابية ثابتة، بل تُترك أساساً لسلطة القاضي التقديرية، اعتماداً على معايير قانونية وخبرة فنية عند الاقتضاء. وقد استقر الفقه والقضاء على عدة طرق يعتمد عليها في حساب قيمة التعويض، تختلف بحسب طبيعة النشاط التجاري وخصوصية كل حالة.

¹ - فؤاد عطية، التعويض عن الإخلاء في القانون التجاري، دار النشر القانونية، 2020، ص. 71.

² - عائشة بوقرة، المسؤولية والتعويضات في الإيجار التجاري، منشورات الحقوق الحديثة، 2019، ص. 98.

³ - نجلاء بوعبد الله، قواعد تقدير التعويض في الإيجار التجاري، منشورات العدالة، 2021، ص. 135.

1- التعويض عن الضرر الفعلي

يقيم القاضي التعويض على أساس الخسارة المباشرة التي تكبدها الطرف المتضرر، مثل فقدان الإيرادات أو تكاليف الانتقال وإعادة التأسيس¹.

2- التعويض عن الضرر المعنوي أو التقديري

قد يُمنح تعويض عن الضرر المعنوي أو التقديري في حال الإخلال الجسيم بالعقد، مثل فقدان سمعة المستأجر التجاري أو التأثير على سمعة المشروع التجاري².

3- معايير قضائية لتقدير التعويض

يأخذ القاضي في الاعتبار مدة الإيجار المتبقية، قيمة العقد، طبيعة النشاط التجاري، والأرباح المتوقعة، إضافة إلى الظروف الخاصة لكل طرف عند تحديد مبلغ التعويض³.

ثالثا: الاجتهاد القضائي والتطبيق العملي**الاجتهاد القضائي المحلي**

أظهرت الأحكام القضائية الجزائرية تبايناً في تحديد التعويضات وفق طبيعة النشاط التجاري وأهمية العقد للمتضرر، مع مراعاة تحقيق التوازن بين مصالح الطرفين⁴.

التحكيم كوسيلة لتقدير التعويض

في بعض الحالات، يلجأ الأطراف إلى التحكيم لتحديد التعويض بشكل ودي، وفق لوائح التحكيم التجاري، لتجنب طول الإجراءات القضائية وضمان سرعة الفصل في النزاع⁵.

الضوابط العملية لتطبيق التعويض

تُراعى عند التنفيذ القضائي ضوابط مثل عدم السماح بمبالغ تعويضية تفوق الضرر الفعلي، وضمان عدم تكرار الضرر عبر إصدار أوامر ملزمة للطرف المخالف¹.

¹ - هشام براهمي، الأضرار المعنوية في القانون التجاري، دار الثقافة القانونية، 2020، ص. 88.

² - سامية شريف، تقدير التعويض في النزاعات التجارية، سلسلة دراسات قانونية، 2022، ص. 112.

³ - محمد الطيب، الإيجار التجاري والتعويضات، دار الفكر القانوني، 2021، ص. 54.

⁴ - رشيد قويدر، التعويض عن الإخلاء في القضاء الجزائري، مجلة القضاء والإجراءات، 2019، ص. 76.

⁵ - ليلي حمدي، التحكيم التجاري والتعويضات، دار النشر الجامعي، 2022، ص. 101.

ثالثاً: الاجتهاد القضائي والتطبيق العملي

يُعد الاجتهاد القضائي والتطبيق العملي من أهم المصادر التي تساهم في توضيح أحكام التعويض عن الإخلاء في الإيجار التجاري، وذلك بالنظر إلى أن النصوص القانونية غالباً ما تضع قواعد عامة، بينما يتولى القضاء مهمة تكييف الوقائع وتقدير التعويض وفق خصوصية كل نزاع على حدة.²

1- دور الاجتهاد القضائي في تحديد معايير التعويض

لعبت المحكمة العليا دوراً محورياً في ترسيخ مجموعة من المبادئ المتعلقة بتقدير التعويض، حيث أكدت في العديد من قراراتها أن التعويض عن الإخلاء يجب أن يكون مرتبطاً بالضرر الحقيقي والمحقق، وأن القاضي يتمتع بسلطة تقديرية واسعة في تحديده، بشرط تعليل حكمه تعليلًا كافياً.

كما استقر الاجتهاد القضائي على أن فقدان الزبائن والسمعة التجارية يُعد ضرراً معنوياً قابلاً للتعويض متى ثبت ارتباطه بالمحل التجاري محل الإيجار.

2- اعتماد القضاء على الخبرة القضائية

في التطبيق العملي، يعتمد القاضي بدرجة كبيرة على الخبرة القضائية لتحديد قيمة التعويض، خاصة في الحالات التي يصعب فيها تقدير قيمة الأصل التجاري أو الأرباح الفعلية للمستأجر.

حيث يقوم الخبير بـ:

- تحليل الوضعية المالية للمحل
- تقدير رقم الأعمال والأرباح

¹ - حسن بوسقيعة، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 185-190.

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - عقد الإيجار، الجزء السادس، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 2006، ص 450-460.

▪ تقييم الموقع التجاري

▪ تقدير القيمة السوقية للأصل التجاري

وقد أكدت المحاكم أن تقرير الخبرة يُعد عنصراً أساسياً لكنه غير ملزم للقاضي، الذي يظل صاحب السلطة في التقدير النهائي¹.

3- اتجاه القضاء نحو تحقيق التوازن

يتجه التطبيق القضائي في الجزائر إلى تحقيق توازن بين مصلحتين أساسيتين:

▪ مصلحة المؤجر في استرجاع ملكه دون تحميله تعويضات مبالغ فيها

▪ مصلحة المستأجر في جبر الضرر الناتج عن فقدان محل استثماري².

ولهذا، غالباً ما يتم رفض التعويضات المبالغ فيها غير المدعمة بوثائق محاسبية أو خبرة دقيقة.

4- صعوبات التطبيق العملي

يواجه القضاء عدة صعوبات عملية في تقدير التعويض، أبرزها:

▪ غياب دفاتر محاسبية دقيقة لدى بعض التجار

▪ صعوبة تحديد قيمة الزبائن والسمعة التجارية

▪ اختلاف التقديرات بين الخبراء

▪ تباين المعايير من قضية إلى أخرى

وهذا ما يؤدي أحياناً إلى اختلاف الأحكام القضائية في حالات متشابهة.

¹ - نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري: الأعمال التجارية والأصل التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015، ص 260-265.

² - علي فيلال، المنازعات المدنية والتجارية في القانون الجزائري، موفم للنشر، الجزائر، 2018، ص 330-335.

يتضح أن الاجتهاد القضائي يلعب دوراً محورياً في ضبط معايير التعويض عن الإخلاء في الإيجار التجاري، من خلال ترسيخ سلطة القاضي التقديرية واعتماد الخبرة القضائية، مع السعي إلى تحقيق التوازن بين حقوق المؤجر والمستأجر، رغم الصعوبات العملية التي تواجه التطبيق.

خاتمة

في ختام هذه الدراسة المتعلقة بالإيجار التجاري في القانون الجزائري في ضوء التعديلات التشريعية الحديثة إلى غاية سنة 2026، يتضح أن هذا النظام القانوني يُعدّ من أهم الآليات التي تنظّم استغلال المحلات التجارية، لما له من دور محوري في دعم النشاط الاقتصادي وضمان استقرار المعاملات التجارية، وذلك في إطار أحكام القانون التجاري الجزائري.

وقد خلصت الدراسة إلى أن المشرّع الجزائري قد سعى من خلال التعديلات الأخيرة إلى تحقيق نوع من التوازن بين مصالح المؤجر والمستأجر، من خلال تنظيم أكثر دقة للعلاقة الإيجارية، خاصة فيما يتعلق بالتجديد، والإخلاء، والتعويض عن فقدان المحل التجاري. كما تبين أن الإيجار التجاري لم يعد مجرد عقد بسيط، بل أصبح يرتبط ارتباطاً وثيقاً بحماية الأصل التجاري وضمان استمرارية النشاط الاقتصادي.

وفي المقابل، أظهرت الدراسة وجود بعض الإشكالات العملية عند التطبيق، تتمثل أساساً في غموض بعض النصوص وتباين الاجتهاد القضائي في تفسيرها، مما قد يؤثر أحياناً على الأمن القانوني واستقرار المعاملات التجارية.

وعليه، فإن تطوير هذا الإطار القانوني يظل ضرورة ملحة لمواكبة التحولات الاقتصادية الحديثة، بما يضمن تحقيق التوازن بين حماية حقوق الأطراف وتشجيع الاستثمار، ويعزز من فعالية المنظومة القانونية المنظمة للإيجار التجاري في الجزائر وجملة من النتائج والتوصيات

أولاً: النتائج

1. يُعدّ الإيجار التجاري من أهم العقود التجارية التي تساهم في تنظيم واستمرارية النشاط الاقتصادي في الجزائر.
2. أكدت الدراسة أن المشرّع الجزائري، من خلال التعديلات الحديثة إلى غاية سنة 2026، سعى إلى تحقيق التوازن بين حقوق المؤجر والمستأجر.

3. أظهر التنظيم القانوني ضمن أحكام القانون التجاري الجزائري تطوراً ملحوظاً في مجال حماية الأصل التجاري وضمان استقرار المعاملات.
4. لا تزال بعض النصوص القانونية تطرح إشكالات عملية، خاصة فيما يتعلق بالتجديد، والإخلاء، والتعويض.
5. توجد اختلافات في التطبيق القضائي لبعض أحكام الإيجار التجاري، مما يؤثر على الأمن القانوني.

ثانياً: التوصيات

1. ضرورة مواصلة تحديث النصوص القانونية المنظمة للإيجار التجاري بما يتماشى مع التطورات الاقتصادية الحديثة.
2. العمل على إزالة الغموض التشريعي من خلال صياغة دقيقة وواضحة للأحكام القانونية المتعلقة بالإيجار التجاري.
3. تعزيز التوازن بين المؤجر والمستأجر بما يضمن حماية عادلة لمصالح الطرفين.
4. توحيد الاجتهاد القضائي في منازعات الإيجار التجاري لضمان استقرار المعاملات القانونية.
5. تشجيع الحلول البديلة (كالوساطة والصلح) في تسوية النزاعات التجارية لتخفيف العبء على القضاء.
6. دعم التكوين المتخصص للقضاة والممارسين القانونيين في مجال القانون التجاري لتحسين جودة التطبيق.

قائمة المراجع

المراجع

الكتب

1. إلياس ناصيف، موسوعة العقود التجارية، عقد الإيجار التجاري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2010،
2. رجاء لبيب، التحايل على قواعد الاختصاص القضائي، مجلة القانون التجاري، عدد 9 (2020)
3. رشيد بوكمون، مشكلات تطبيق قواعد الاختصاص، مجلة القضاء والإجراءات، عدد 54 (2022)
4. زهير عطا الله، الإجراءات المدنية والتجارية، دار الفكر القانوني، 2021،
5. سامي الغول، الاختصاص القضائي التجاري، دار الفكر الجامعي، 2020
6. سامي مرزوق، الإجراءات المدنية - الدعوى والتنفيذ، دار الثقافة القانونية، 2019
7. سامية شريف، تقدير التعويض في النزاعات التجارية، سلسلة دراسات قانونية، 2022
8. سليمان مرقس عقد الإيجار مصر، دون ذكر دار النشر، طبعة 1985
9. عائشة بوقرة، المسؤولية والتعويضات في الإيجار التجاري، منشورات الحقوق الحديثة، 2019،
10. عبد الحميد الشواربي، الإيجار التجاري في التشريع والقضاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002
11. عبد الحميد الشواربي، الإيجار التجاري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002،
12. عبد الرزاق أحمد السنهاوري، شرح القانون المدني في العقود: عقد الإيجار (إيجار الأشياء)، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1985
13. عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، دار النهضة العربية، القاهرة
14. عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج6،

15. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، دار النهضة العربية، القاهرة
16. عبد الرزاق السيد، عقود الإيجار التجاري في الفقه والقانون الجزائري، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى 2018
17. عبد القادر صابر، القضاء التجاري والإجراءات، دار النشر القانونية، 2022
18. عبد القادر قارة، القانون التجاري الجزائري (الأعمال التجارية والتاجر والأصل التجاري)، دار هومة، الجزائر، 2019
19. عبد القادر قارة، القانون التجاري الجزائري (الأعمال التجارية والتاجر والأصل التجاري)، دار هومة، الجزائر، 2019
20. عبد المجيد فرحات، التعويضات وإجراءات التنفيذ، دار الحقوق، 2020
21. عصام أنور سليم الوجيز في عقد الإيجار الجزء الأول، الأحكام العامة في الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2000
22. عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، 2018
23. عمار عمورة، شرح القانون التجاري الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، 2009
24. فؤاد زمزم، الاختصاص النوعي للقضاء التجاري، سلسلة دراسات قانونية، 2019
25. فؤاد عطية، التعويض عن الإخلاء في القانون التجاري، دار النشر القانونية، 2020
26. كريم الصانع، القضاء التجاري وإجراءات القضايا، دار النشر الجامعي، 2022
27. لطيفة بوعكاز، القواعد الإجرائية في الدعاوى التجارية، منشورات الحقوق الحديثة، 2020
28. ليلي بوبكر، الاختصاص الدولي في القضايا التجارية، منشورات الحقوق الدولية، 2023

29. ليلي حمدي، التحكيم التجاري والتعويضات، دار النشر الجامعي، 2022
30. محمد الطيب، الإيجار التجاري والتعويضات، دار الفكر القانوني، 2021
31. محمد العربي، القانون التجاري - الجزء الخاص، مطبعة النجاح الجديدة،
الطبعة الثانية 2020
32. محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات
الجامعية، الجزائر، 2003
33. محمد حسنين، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات
الجامعية، الجزائر، 2019
34. محمد رضا، الاختصاص القضائي في القضايا التجارية، منشورات الحقوق
الحديثة، 2021
35. نادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، مطبوعات
الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر 2001
36. نادية عزوز، الصلح القضائي في القضايا التجارية، مجلة القانون والإجراءات،
2020
37. نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري (الأعمال التجارية والتاجر)، دار هومة،
الجزائر، 2017
38. نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري (الأعمال التجارية والتاجر)، ديوان
المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2018
39. نجلاء بوعبد الله، قواعد تقدير التعويض في الإيجار التجاري، منشورات العدالة،
2021
40. نزيهة بوشوارب، الاستئناف في القضايا التجارية، منشورات العدالة، 2021
41. نعيم عبد الله، المنازعات التجارية في التطبيق القضائي، دار الكتب القانونية،
2021

42. هشام براهيم، قواعد الإثبات في الدعاوى التجارية، سلسلة دراسات قانونية، 2023
43. هشام براهيم، الأضرار المعنوية في القانون التجاري، دار الثقافة القانونية، 2020
44. هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، (وفق النصوص المعدلة له القانون رقم 05-07 جسور النشر و التوزيع، الجزائر، 2010.
45. هيثم محفوظ، قواعد الاختصاص المكاني في القانون التجاري، دار الثقافة القانونية، 2018
46. الياس ناصيف موسوعة العقود المدنية والتجارية، الطبعة الثانية، دار إحياء الفكر العربي، لبنان، 1997
47. ياسين بلعربي، التنفيذ الجبري – أحكام وإجراءات، دار النشر القانونية، 2022
48. يوسف المنصري، الالتزامات والعقود التجارية، دار الفكر الجامعي، الطبعة الثالثة 2019

المذكرات

1. سيلية وبلقاسم أمينة، النظام القانوني للإيجار التجاري بين النص القانوني والممارسة القضائية، رسالة ماستر، جامعة مولود معمري – تيزي وزو 2025
2. أسعد زهية، تعويض الإستحقاق، نشرة القضاة مجلة قانونية تصدرها وزارة العدل، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، العدد 45.
3. الطيبي مولاي علي بوزيد العيد تأثير مبدأ سلطان الإرادة على عقد الإيجار التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص قانون أعمال جامعة العقيد أحمد دراية، أدرار، 2017-2018

4. تولوم حورية، يحيياوي صليحة، إيجار المحل التجاري في القانون الجزائري
مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال جامعة بجاية 2015.
 5. زيد العفرج، الإنتفاع، دراسة مقارنة مع حق الإيجار بحث علمي درجة دبلوم
في القانون الخاص، جامعة دمشق، 2007
 6. علي شروانة الإيجار التجاري على ضوء التشريع و القضاء الجزائري مذكرة
ماجستير في تخصص قانون الأعمال، جامعة منتوري قسنطينة، السنة
الجامعية 2011-2012.
 7. مبروك مقدم، الإشكالات القانونية للمعاملات العقارية المتعلقة بالإيجار
التجاري في ظل التعديل الجديد 02-05، نشرة القضاء الديوان الوطني
للأشغال التربوية، العدد 45، طبعة 2006.
 8. محمد، بلقريني، حسان حمايدي، عقد الإيجار التجاري في التشريع مذكرة
ماستر في القانون، جامعة 8 ماي 1945، قالمة 2018-2019.
 9. معمري سميرة، عطسي بنينة، الإيجارات التجارية في التشريع الجزائري مذكرة
ماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية 2015-2016
- المجالات العلمية**
10. رشيد قويدر، التعويض عن الإخلاء في القضاء الجزائري، مجلة القضاء
والإجراءات، 2019
 11. ابتسام العياشي، حقوق المستأجر في التنفيذ الجبري، مجلة الحقوق الاقتصادية،
2023

12. عماد عجابي، التطبيقات القضائية لأحكام عقد الإيجار التجاري في الجزائر،
مجلة منازعات الأعمال (2016)

المصادر

1. الأمر 58/75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني الجزائري . ج ر
. عدد 78 صادر في 30/06/1975 معدل و متمم
2. الأمر 59-75- المؤرخ في 26-9-1975 يتضمن القانون التجاري. ج ر عدد 101
صادر في 19-12-1975-معدل و متمم .
3. القانون رقم 02/05 المتضمن القانون التجاري، والمؤرخ في 06/02/2005 المعدل
والمتمم للقانون 59/75 المتضمن القانون التجاري والمؤرخ في 26/09/1975
4. القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، المعدل والمتمم للأمر 58/75 المؤرخ
في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية العدد 31، يوم
13/05/2007.

الفهرس

إهداء

الشكر

مقدمة

01..... الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للإيجار التجاري

09..... المبحث الأول: ماهية الإيجار التجاري وتمييزه عن غيره من الأنظمة المشابهة

11..... المطلب الأول: مفهوم الإيجار التجاري وطبيعته القانونية

12..... الفرع الأول: تعريف الإيجار التجاري فقهاً وتشريعاً

23..... الفرع الثاني: خصائص الإيجار التجاري

27 الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للإيجار التجاري

31..... المطلب الثاني: تمييز الإيجار التجاري عن الأنظمة القانونية المشابهة

32..... الفرع الأول: التمييز بين الإيجار التجاري والإيجار المدني

35..... الفرع الثاني: التمييز بين الإيجار التجاري وعقد التسيير الحر للأصل التجاري

40..... الفرع الثالث: التمييز بين الإيجار التجاري وعقد الامتياز التجاري (الفرنشايز)

43..... المبحث الثاني: شروط انعقاد الإيجار التجاري وآثاره القانونية

44..... المطلب الأول: شروط انعقاد عقد الإيجار التجاري

44..... الفرع الأول: الشروط الموضوعية (الرضا، المحل، السبب)

47..... الفرع الثاني: الشروط الشكلية (الكتابة، التسجيل، الشهر)

50	الفرع الثالث: مدة الإيجار التجاري.....
53	المطلب الثاني: آثار عقد الإيجار التجاري
53	الفرع الأول: التزامات المؤجر
56	الفرع الثاني: التزامات المستأجر.
00	الفرع الثالث: ضمان الاستحقاق وضمان التعرض.....
56	الفصل الثاني: النظام القانوني لحماية الإيجار التجاري وإنهائه
63	المبحث الأول: حماية المستأجر في الإيجار التجاري
64	المطلب الأول: مبدأ حق التجديد (الحق في البقاء)
65	مقدمة الفرع الأول: شروط الاستفادة من حق التجديد.
68	الفرع الثاني: إجراءات طلب التجديد.
70	الفرع الثالث: التعويض الاستحقاق عند رفض التجديد
73	المطلب الثاني: التصرف في حق الإيجار التجاري
74	الفرع الأول: التنازل عن الإيجار التجاري.
77	الفرع الثاني: الإيجار من الباطن.
80	الفرع الثالث: انتقال الحق في الإيجار عند بيع الأصل التجاري.....
83	المبحث الثاني: انقضاء الإيجار التجاري والمنازعات الناشئة
84	المطلب الأول: أسباب انقضاء الإيجار التجاري

86.....	الفرع الأول: الانتضاء بانتضاء المدة.
88.....	الفرع الثاني: الفسخ القضائي.
91	الفرع الثالث: الإخلاء لضرورة الهدم أو إعادة البناء.
95.....	المطلب الثاني: المنازعات القضائية في الإيجار التجاري.
96.....	الفرع الأول: الاختصاص القضائي.
99.....	الفرع الثاني: إجراءات دعوى الإخلاء.
102.....	الفرع الثالث: : تقدير التعويض عن الإخلاء في الإيجار التجاري.
109.....	خاتمة
112.....	قائمة المراجع

ملخص مذكرة الماستر

تتناول هذه المذكرة موضوع الإيجار التجاري في القانون الجزائري في ضوء التعديلات التشريعية الحديثة إلى غاية سنة 2026، باعتباره أحد أهم العقود التجارية التي تلعب دوراً محورياً في تنظيم النشاط الاقتصادي وضمان استمرارية الاستغلال التجاري للمحلات. ويهدف هذا البحث إلى دراسة الإطار القانوني المنظم للإيجار التجاري، من خلال تحليل النصوص التشريعية الواردة في القانون التجاري الجزائري، والوقوف على أهم التعديلات التي مست هذا النظام، ومدى مساهمتها في تحقيق التوازن بين المؤجر والمستأجر.

وقد اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي والتحليلي، من أجل وصف القواعد القانونية المنظمة للإيجار التجاري وتحليلها، بهدف إبراز خصائص هذا العقد، وتحديد أهم الإشكالات العملية التي تطرحها النصوص القانونية عند التطبيق، خاصة فيما يتعلق بالتجديد، والإخلاء، والتعويض عن فقدان الأصل التجاري.

وتوصلت الدراسة إلى أن المشرع الجزائري قد سعى إلى تطوير الإطار القانوني للإيجار التجاري بما يحقق نوعاً من التوازن بين الأطراف، غير أن الواقع العملي يكشف عن بعض الصعوبات المرتبطة بتفسير النصوص وتفاوت الاجتهاد القضائي، مما يستدعي مزيداً من التطوير التشريعي لتعزيز الأمن القانوني واستقرار المعاملات التجارية.

الكلمات المفتاحية:

1/ الإيجار التجاري 2/ القانون التجاري الجزائري 3/ الأصل التجاري 4/ التوازن العقدي 5/ التعديلات التشريعية 6/ الاستقرار القانوني 7/ النشاط التجاري 8/ المنازعات التجارية.

Abstract of The master thesis

This study examines commercial leases in Algerian law, focusing on recent legislative amendments up to 2026. Commercial leases are considered one of the most important commercial contracts, playing a pivotal role in regulating economic activity and ensuring the continuity of commercial operations. The research aims to study the legal framework governing commercial leases by analyzing the legislative texts within the Algerian Commercial Code. It identifies the most significant amendments to this system and assesses their contribution to achieving a balance between landlords and tenants.

The study employs a descriptive and analytical approach to describe and analyze the legal rules governing commercial leases. This analysis highlights the characteristics of this contract and identifies the most significant practical challenges posed by the legal texts in their application, particularly concerning renewal, eviction, and compensation for loss of business assets.

The study concludes that the Algerian legislator has sought to develop the legal framework for commercial leases to achieve a degree of balance between the parties. However, practical experience reveals some difficulties related to the interpretation of the texts and variations in judicial interpretation. This necessitates further legislative development to enhance legal certainty and the stability of commercial transactions.

Keywords:

1/ Commercial lease 2/ Algerian commercial law 3/ Goodwill 4/ Contractual balance 5/ Legislative amendments 6/ Legal stability 7/ Commercial activity 8/ Commercial disputes.