

## مجلة العلوم القانونية والاجتماعية

Journal of legal and social studies

Issn: 2507-7333

Eissn: 2676-1742

## الحماية القانونية لمستأجر المحلات التجارية

Legal protection of tenants of commercial leases

شيخ سناء\*

جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان (الجزائر)، chikhsanaa@yahoo.fr

تاريخ النشر: 2021/03/15

تاريخ القبول: 2021/03/02

تاريخ ارسال المقال: 2021/01/30

المؤلف المرسل\*

## الملخص:

أنشأ المشرع الجزائري نظاما خاصا بإيجار المحلات التجارية في القانون التجاري هدفه حماية المستأجر بسبب القاعدة التجارية التي أنشأها وذلك من خلال منحه الحق في تجديد عقد الإيجار عند انتهائه، أما في حالة رفض المؤجر تجديد عقد الإيجار فهو ملزم بدفع تعويض الاستحقاق، إلا أنه وبموجب القانون رقم: 02/05 المؤرخ في: 06 فبراير 2005 أُلزم المستأجر بمغادرة المحل التجاري بانتهاء عقد الإيجار دون تنبيه بالإخلاء ودون تعويض الاستحقاق.

إذن، لقد أثر هذا التعديل بشكل كبير على النظام القانوني للإيجارات التجارية والملكية التجارية وعلى توازن المصالح بين المؤجر والمستأجر.

الكلمات المفتاحية: المحل التجاري، المؤجر، المستأجر، التنبيه بالإخلاء، تعويض الاستحقاق.

**Abstract :**

The Algerian legislator has put in place an appropriate legal framework for the lessee of commercial leases in commercial law, in order to keep him his business, by granting him the right to renew the lease as soon as it expires. but in the event that the lessor refuses to renew the lease contract, he is obliged to pay eviction compensation. On the other hand, Law n: 05/02 of: February 06, 2005, the lessee is required to leave the leased premises at the end of the term fixed by the contract without notice of leave and without claiming eviction compensation.

this amendment negatively affected the protection of the tenant and his business, as well as the balance of interests between lessor and tenant

**Keywords:** Commercial premises, the owner, the tenant, the eviction notice, indemnity.

## مقدمة:

إنّ لعقد الإيجار التجاري أهمية بالغة في المجال الاقتصادي والاجتماعي فهو يعد من أكثر العقود تداولاً، ويقصد به ذلك العقد الذي يلتزم بمقتضاه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في نشاط تجاري أو حرفي أو صناعي مدة معينة لقاء أجر معلوم.<sup>(1)</sup>

نتيجة لأزمة السكن والمحلات التي عرفتها البلاد، حدث اختلال في التوازن بين العدد القليل من المحلات والطلب المرتفع عليها، ومن ثمة ميل الكفة لصالح المؤجرين وإطلاق حريتهم في تحديد الأجرة مما دفع المشرع لإنشاء نظام خاص بإيجار المحلات التجارية في القانون التجاري الصادر بتاريخ 1975/09/26 خرج فيه عن القواعد العامة التي تحكم الإيجار هدفه أساساً حماية المستأجر - بسبب القاعدة التجارية التي أنشأها - وذلك من خلال منحه الحق في تجديد عقد الإيجار عند انتهائه، أما في حالة رفض المؤجر تجديد العقد فهو ملزم بدفع تعويض الاستحقاق.

هذه النصوص التي كرّست حماية مستأجر المحلات التجارية تتلاءم مع التوجه الاشتراكي الذي انتهجته الجزائر غداة الاستقلال والذي يهدف إلى حماية الفئات الضعيفة المتمثلة في المستأجرين، غير أنّ النظرة السابقة بدأت تتغير عقب مرحلة الانفتاح الاقتصادي، حيث طرأ الكثير من التغيرات السياسية والاقتصادية في المجتمع الجزائري، فلم يعد من البديهي وجود المستأجر في المركز الضعيف، ولهذا أصدر المشرع الجزائري بتاريخ 2005/02/06 القانون رقم 02/05 المعدل والمتمم للأمر 59/75 المؤرخ في 1975/09/25 المتضمن القانون التجاري<sup>(2)</sup>، محاولاً تحقيق نوع من التوازن بين طرفي عقد الإيجار من خلال إلزام المستأجر بمغادرة الأمكنة المستأجرة عند انتهاء عقد إيجارها دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء، ودون الحق في الحصول على تعويض ما لم يشترط الأطراف خلاف ذلك<sup>(3)</sup>، مع بقاء العقود المتجددة والمبرمة قبل هذا القانون خاضعة لأحكام القانون السابق<sup>(4)</sup>.

فما هي شروط استفادة مستأجر المحلات التجارية من الحماية القانونية؟ وكيف تتجسد هذه الحماية؟ وما أثر هذه التعديلات على حقوق المستأجر؟ وهل وفق المشرع في الموازنة بين مصالح المؤجر (مالك العقار) والمستأجر (مالك القاعدة التجارية)؟

للإجابة على هذه التساؤلات قسمت هذه الدراسة إلى مبحثين:

المبحث الأول سأتعرض فيه لشروط الاستفادة من الحماية القانونية لمستأجر المحلات التجارية من خلال مطلبين، أتناول في الأول الشروط الواجب توافرها في المحل التجاري، وفي المطلب الثاني الشروط الواجب توافرها في المستأجر المستفيد من هذه الحماية.

والمبحث الثاني أتناول فيه أنواع هذه الحماية القانونية، إذ سأطرق في المطلب الأول لحق المستأجر في تجديد عقد الإيجار، ثم لحقه في التعويض عند رفض المؤجر طلب تجديد العقد في المطلب الثاني.

## المبحث الأول: شروط الاستفادة من الحماية القانونية لمستأجر المحلات التجارية

منح المشرع الجزائري حماية قانونية لمستأجر المحلات التجارية نتيجة لأزمة السكن والمحلات التجارية التي عرفتها البلاد، وذلك متى توافرت الشروط المطلوبة قانونا في المحل التجاري (المطلب الأول)، وفي شاغليه (المطلب الثاني).

## المطلب الأول: الشروط الواجب توافرها في المحلات التجارية

وفقا لمقتضيات المادة 169 وما يليها من القانون التجاري، فإن الإيجار المنشئ لهذه الحماية القانونية هو:

- إيجار المحلات التي يستغل فيها محل تجاري.
- إيجار المحلات الملحققة باستغلال محل تجاري عندما يكون استعمالها ضروريا لاستغلاله<sup>(5)</sup> وأن تكون المحلات والمكان الذي يتواجد به المقر الرئيسي للاستغلال التجاري مملوكين لشخص واحد، لأنه إذا تعدد المالكون يجب أن تكون الأماكن التابعة قد أحررت على مرأى ومسمع من المؤجر بقصد الاستعمال المشترك<sup>(6)</sup>، هذا وقد اعتبر القضاء الجزائري أنّ المحل التجاري يعد ملحقا بالمؤسسة الرئيسة عندما يتبين أن تقرير إخلاء المستأجر منه سيعرض القاعدة التجارية إلى الخطر<sup>(7)</sup>.
- إيجار الأراضي الفضاء العارية إذا اتجهت إرادة المتعاقدين الى تأجيرها من أجل إقامة بنايات معدة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي بشرط أن تكون هذه البنايات قد شيدت أو استغلت بموافقة المالك الصريحة.
- الأماكن المؤجرة للبلديات التي تخصص لمصالح تسيير الاستغلال البلدي سواء كان التخصيص لإدارة الاستغلال وقت تاريخ عقد الإيجار أو في تاريخ لاحق بشرط الحصول على الموافقة الصريحة أو الضمنية من المالك.
- إيجار العمارات أو المحلات الرئيسية أو الملحققة والضرورية لمواصلة نشاط المؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي في حدود القوانين والأنظمة التي تطبق عليها بشرط ألا يكون لهذا الإيجار أي تأثير على الأملاك العامة.

تجدر الإشارة إلى أنّ المشرع الجزائري - وبموجب القانون 02/05 المعدل والمتمم للأمر رقم 59/75 والمؤرخ في 2005/02/06 والمتضمن القانون التجاري<sup>(8)</sup> - قد ألغى عبارة المؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي واستبدالها بعبارة المؤسسات العمومية الاقتصادية وهذا راجع لتغيير السياسة المتبعة مما يبين مدى ارتباط القانون بالنهج السياسي للدولة.

- كما يمتد مجال تطبيق أحكام الإيجارات التجارية إلى إيجار العمارات والمحلات التابعة للدولة أو الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية اذا كانت هذه المحلات مخصصة للاستغلال التجاري أو الصناعي أو الحرفي أو تسيير الاستغلال البلدي أو نشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية.

- الإيجارات المبرمة عن طريق الإيجار الطويل الأمد بشرط ألا تؤدي مدة التجديد الممنوحة للمستأجرين من الباطن إلى تمديد شغل الأماكن إلى ما بعد انتهاء الإيجار طويل الأمد<sup>(9)</sup>.

هذا ويشترط أن يكون إيجار هذه المحلات من أجل ممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو حرفي في المحل المؤجر للمستأجر والمسجل في السجل التجاري أو في سجل الحرف أو الصناعات التقليدية<sup>(10)</sup>، ومن ثم

تستبعد المحلات السكنية والمهنية من تطبيق هذا النظام<sup>(11)</sup> ويجب أن يستغل في المحل قاعدة تجارية يملكها المستأجر<sup>(12)</sup> لأنّ هذا الأخير إذا لم يمارس النشاط التجاري بنفسه أو بواسطة أحد تابعيه لا يتمتع بالحماية القانونية.

### المطلب الثاني: الشروط الواجب توافرها في المستفيدين من الحماية القانونية

حتى يستفيد المستأجر من الحماية القانونية يجب أن يكون قد استغل المحل التجاري مدة سنتين إذا كان عقد الإيجار مكتوبا أو أربعة سنوات إذا كان العقد شفهيًا وذلك وفقا لمقتضيات المادة 172 من القانون التجاري<sup>(13)</sup>.

وأكدّ القضاء الجزائري على أنّ العلاقة القانونية بين المؤجر والمستأجر تثبت بموجب عقد إيجار إذا كان مكتوبا أو بموجب وصولات الكراء إذا كان شفهيًا ومن قبيل ذلك ما قرره المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1993/05/10<sup>(14)</sup> والذي قضت فيه بما يلي: " من المستقر عليه قضاء أنّ الإيجار يثبت بعقد رسمي أو عقد عرفي بإيصالات الإيجار، ولما تبين - في قضية الحال - أنّ الطاعن اكتفى بإثبات تسجيله في السجل التجاري وتسديد الضرائب فان هذه الوثائق لا تثبت العلاقة الإيجارية".

والملاحظ أنّ القضاء الجزائري قبل إثبات صفة المستأجر على أساس تقديم وصولات الإيجار وفقا لمقتضيات المادة 172 من القانون التجاري التي تسمح بالإثبات إما بعقد كتابي أو شفوي، رغم أنّ المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني والتي يرجع تاريخ إصدارها إلى قانون 14/88 المؤرخ في 1988/05/03 تشترط عقدا رسميا ومكتوبا.

غير أنّه تجدر الإشارة إلى أنّ المشرع - بموجب القانون 02/05 المؤرخ في 2005/02/06 والمتضمن القانون التجاري- أضاف مادة جديدة هي المادة 187 مكرر نص فيها ما يلي: " تحرر عقود الإيجار المبرمة ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية في الشكل الرسمي، وذلك تحت طائلة البطلان".

من خلال هذه المادة يتبين أنّ المشرع اشترط إفراغ عقد إيجار المحلات في شكل رسمي تحت طائلة البطلان، إذن الشكل الرسمي أصبح ركنا في عقود إيجار المحلات التجارية وليس وسيلة للإثبات فقط، وقد هدف المشرع من خلال هذه المادة القضاء على العقود العرفية والمشاكل التي نجمت عنها في الحياة العملية، وتحصيل الضرائب الناتجة عن تأجير المحلات التجارية.

### المبحث الثاني: أنواع الحماية القانونية

سأطرق في هذا المبحث للحماية التي منحها القانون لمستأجر المحلات التجارية وذلك بإفادته بالحق في تجديد عقد الإيجار عند انتهائه (المطلب الأول) ومنحه تعويض الاستحقاق في حالة رفض المؤجر تجديد العقد (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: تجديد عقد الإيجار

حدّد المشرع الجزائري مجموعة من الأشخاص الذين لهم الحق في طلب تجديد الإيجار (الفرع الأول)، وبيّن لهم كيفية تجديده (الفرع الثاني).

## الفرع الأول: الأشخاص الذين لهم حق طلب تجديد الإيجار

وفقا لمقتضيات المادة 172 من القانون التجاري منح المشرع المستأجر الحق في طلب تجديد عقد الإيجار حماية له من الأضرار التي قد تلحق به نتيجة رفض المؤجر تجديد عقد الإيجار، لأنّ المشرع اعتبر أنّ المستأجر المستغل للمحل التجاري قد أنشأ قاعدة تجارية من أهم عناصرها الاتصال بالعملاء وشهرة المحل والاسم التجاري، إذ يبذل المستأجر جهدا كبيرا في ذلك بشرط توافر مدّة استغلال المنصوص عليها في المادة المذكورة أعلاه والتي سبق ذكرها آنفا، إذ عند عدم توافر هذا الشرط المتعلق بمدّة استغلال المحل التجاري يمكن للمؤجر طرد المستأجر بموجب القضاء الاستعجالي لأنه محتمل للاماكن بدون حق ولا سند<sup>(15)</sup>.

وقد حدد المشرع في المادة 172 من القانون التجاري -إلى جانب المستأجر- الأشخاص الذين يمكنهم طلب تجديد عقد الإيجار إذا توافر فيهم شرط مدة استغلال المحل التجاري، وحصرهم في: أولا: المحول إليه عقد الإيجار: هو من يبرم عقدا مع المستأجر يحيل بمقتضاه هذا الأخير حقوقه والتزاماته المتعلقة بالمحل التجاري والمستمدة من عقد الإيجار إلى المحول له الذي يحل محله فيه، كمشتري المحل التجاري الذي ينتقل إليه الحق في الإيجار باعتباره عنصرا من العناصر المبيعة، فيحل محل المستأجر الأصلي وتنتقل إليه الامتيازات الناجمة عن عقد الإيجار ومن بينها حق التمسك بالتجديد، وكل اتفاق في عقد الإيجار يمنع المستأجر من التنازل عن إيجاره لمشتري محله التجاري أو يجعله خاضعا لقبول المالك يعتبر لاغيا وفقا لمقتضيات المادة 200 من القانون التجاري، وفي حساب مدة الاستغلال تضم الفترة التي استغلها السلف المتنازل عن القاعدة. ثانيا: ذوي حقوق المستأجر ويقصد بهم ورثة المستأجر اذا توفي أثناء سريان عقد الإيجار، إذ يتلقى ورثته حق الإيجار على المحل التجاري ضمن تركة مورثهم.

حتى يتمسك من سبق ذكرهم بالتجديد لا بد أن يثبتوا أنهم كانوا يستغلون المحل التجاري بأنفسهم أو بواسطة أحد تابعيهم كالوكيل، مدير الشركة، الولي، الوصي، القيم، الحارس القضائي، أو وكيل التفليسة<sup>(16)</sup> مدة سنتين إذا كان العقد كتابيا أو أربعة سنوات إذا كان العقد شفويا.

ثالثا: مستأجر المحل التجاري لتسييره تسييرا حرا إذا أجرّ المستأجر الأصلي محله التجاري بموجب عقد تسيير حر وفقا للأحكام القانونية الخاصة بإيجار التسيير، فإنه يحق لهذا الأخير التمسك بتجديد عقد إيجاره متى توافر فيه شرط مدة الاستغلال.

هذا وتكريسا للحماية القانونية الممنوحة لمستأجر المحلات التجارية اعتبر المشرع الجزائري في المادة 199 من القانون التجاري أنه يعتبر لاغيا كل اتفاق من شأنه إسقاط حق المستأجر في تجديد عقد إيجاره.

## الفرع الثاني: كيفية تجديد عقد الإيجار التجاري

يتم تجديد عقد الإيجار التجاري إما صراحة (أولا) أو ضمنا (ثانيا).

أولا : التجديد الصريح لعقد الإيجار التجاري

يقصد به اتفاق المؤجر والمستأجر صراحة على تجديد عقد الإيجار ويتم ذلك بقبول وإيجاب صريحين، ويتم بتحرير عقد إيجار جديد قد يتفق فيه الطرفان على استمرار العقد بالشروط السابقة وقد يتفقان على شروط مختلفة عن شروط الإيجار السابق.

ثانيا: التجديد الضمني لعقد الإيجار

إذا انتهت مدة الإيجار دون أن يخطر المؤجر المستأجر بإخلاء المحل وبقي المستأجر في المكان المؤجر اعتبر هذا بمثابة تجديد ضمني لعقد إيجار لمدة مساوية للإيجار القديم بشرط ألا تزيد المدة عن تسعة سنوات<sup>(17)</sup>.

غير أنّ المشرع الجزائري - وبموجب القانون رقم 02/05 المتضمن القانون التجاري - رتب على عاتق المستأجر التزاما قانونيا بإخلاء المحل التجاري وتسليمه للمؤجر بمجرد انتهاء المدة المتفق عليها دون أن يكون ملزما بتوجيه تنبيه بالإخلاء له ما لم يتفق على خلاف ذلك<sup>(18)</sup>.

إذن، إذا كان انتهاء عقد الإيجار دون أن يخطر المؤجر المستأجر بإخلاء المحل - في ظل الأمر رقم 59/75 المتضمن القانون التجاري - يؤدي إلى استفادته من تجديد ضمني لعقد إيجاره فإنّ القانون رقم 02/05 المتضمن القانون التجاري جعل من المستأجر الذي انتهى عقد إيجاره شاغلا للأمكنة بدون حق ولا سند ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك، إذن يتبين أنّ المشرع ألغى ضمنا أحكام التجديد الضمني لعقد الإيجار بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة بعد تاريخ نشر هذا القانون<sup>(19)</sup>.

ولقد قرّر المشرع الجزائري إجراءات معينة يجب على المستأجر اتخاذها للإعلان عن رغبته في التجديد نصت عليها المادة 174 من القانون التجاري، إذ يجب على المستأجر أن يقدم طلبا في ستة أشهر الأخيرة قبل انتهاء الإيجار، ويجب أن يبلغ طلب التجديد طبقا للشكل المنصوص عليه في عقد الإيجار، فإن لم يوجد اتفاق بهذا الشأن فبموجب عقد غير قضائي يبلغه للمؤجر أو للشخص المسير الذي تتوافر فيه الصفة الكاملة لاستلامه كمن ينوب عنه قانونا، وفي حالة تعدد ملاك العقار الكائن به المحل التجاري يعتبر طلب التجديد الموجه لأحدهم ساريا على جميع الملاك إلا إذا تم الاتفاق على خلاف ذلك، ويجب أن يتضمن الطلب نص الفقرة الرابعة من المادة 174 تحت طائلة البطلان.

فإذا قبل المؤجر التجديد أو سكت خلال ثلاثة أشهر من تاريخ تبليغه طلب التجديد اعتبر موافقا على تجديد عقد الإيجار لمدة تساوي مدة العقد الأول ويسري العقد الجديد ابتداء من انتهاء العقد الأول، أما إذا رفض المؤجر طلب تجديد عقد الإيجار فعليه أن يخبر المستأجر بذلك خلال ثلاثة أشهر من تاريخ تبليغه طلب التجديد مع إيضاح أسباب الرفض وذلك بموجب عقد غير قضائي يعلن فيه طلب رفض التجديد وعليه أن يذكر نص المادة 194 من القانون التجاري وإلا كان باطلا طبقا لأحكام المادة 174 من القانون التجاري، وإذا رغب المستأجر منازعة المؤجر في أسباب الرفض فعليه أن يرفع دعوى قضائية على المؤجر أمام المحكمة التي يكون موقع المحل تابعا لها حسب نص المادة 197 من القانون التجاري.

**المطلب الثاني: التعويض الاستحقاق**

في حالة رفض المؤجر تجديد عقد الإيجار فإن المشرع - وتكريسا منه للحماية القانونية للمستأجر - أزم المؤجر بدفعه له تعويضا استحقاقيا مقابل الضرر اللاحق به، وهذا ما سأتناوله بالتحليل فيما يلي:

### الفرع الأول: كيفية تقدير التعويض الاستحقاقى

التعويض الاستحقاقى هو التعويض الذي يدفعه المؤجر - مالك الجدران - للتاجر المستأجر - مالك القاعدة التجارية - عندما يرفض الأول تجديد العقد دون سبب شرعي<sup>(20)</sup>، فهو ناتج إذن عن عقد الإيجار المبرم بين الطرفين.

في هذه الحالة يتطلب القانون شروطا لا بد من توافرها، أولها توجيه المؤجر للمستأجر تنبيها بالإخلاء<sup>(21)</sup> مسبقا بستة أشهر يعلن فيه المؤجر عن رغبته في رفض التجديد مقابل دفع التعويض، وما على القاضي إلا أن يلي طلب المؤجر ويعين خبيرا مهمته تقدير التعويض طبقا للمادة 176 من القانون التجاري.

بناء على نص هذه المادة فإنّ تعويض الاستحقاق يجبر الضرر اللاحق بالمستأجر من جراء إخلائه المحل التجاري، وعناصر التعويض تشمل القيمة التجارية للمحل التجاري وتحدّد وفقا لعرف المهنة بمعنى سعر السوق أي قيمة المحلات المماثلة في النشاط والدخل السنوي، إضافة إلى مصاريف النقل وإعادة تركيب المحل لممارسة النشاط التجاري وكذلك مصاريف وحقوق التحويل الواجب تسديدها لمحل تجاري من نفس القيمة، وهذه العناصر الإضافية ليست واردة على سبيل الحصر لأنّ القضاء يمكنه أن يعتمد على عناصر أخرى من شأنها أن تساهم في جبر الضرر الناجم عن الإخلاء<sup>(22)</sup>، وللمؤجر أن يثبت أن الضرر هو أقل من ذلك<sup>(23)</sup>.

يلاحظ أنّ القانون التجاري لم يفرض طريقة معينة لتقدير قيمة تعويض الاستحقاق بل اكتفى بمنح توجيهات عامة لتحديده، وللجهات القضائية سلطة تقديرية كاملة، غير أن القاضي غالبا ما يلجأ إلى خبير مهمته تقويم التعويض الاستحقاقى طبقا للمادة 176 من القانون التجاري، وليست هنالك قاعدة محددة لتقويم القاعدة التجارية لذا فإن الخبراء يعتمدون على عدة طرق من أهمها:

طريقة الدخل السنوي: وهي تقوم على مبلغ المال المحقق أو الربح الخاص بالمحل التجاري لثلاث سنوات الأخيرة، غير أنّ الاعتماد على هذه الطريقة لا يعكس دائما الحقيقة لأنّ الخبير يأخذ معلوماته من إدارة الضرائب وهذه التصريحات في معظم الأحيان لا تمثل الحقيقة.

طريقة الاطلاع على عقود بيع المحلات التجارية: يتم تحديد مبلغ التعويض الاستحقاقى على أساس عقود بيع المحلات المسجلة لدى مصالح الضرائب المختصة بتسجيلها، إلا أنّ القيمة المسجلة لا تعكس القيمة الفعلية وذلك تهربا من ضريبة التسجيل.

بما أنّ القاضي غير مقيد بتقرير الخبير فله كل الحرية في رفع المبلغ الذي عرضه هذا الأخير إذا ما رأى أنّ خبرته فيها إجحاف لحق المستأجر، وهذا ما أكدت عليه المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1996/02/27<sup>(24)</sup> والذي قضت فيه بما يلي: " حيث ان مقتضيات المادة 176 من القانون التجاري لا تلزم قضاة الموضوع بالاعتماد على رقم مبيعات المحل التجاري المراد استرداده مقابل مبلغ استحقاقى ولا تحدد بصفة

دقيقة المقاييس التي يتعين احترامها لتقييم القاعدة التجارية بل تكتفي بإعطاء توجيهات عامة يمكن أخذها بعين الاعتبار للوصول إلى قيمة المحل التجاري وذلك في حدود السلطة التقديرية المخولة قانوناً للقضاة".

كما تجدر الإشارة إلى أنّ تاريخ تحديد قيمة التعويض الاستحقاقى يُقدّر من تاريخ رفض التجديد أي في يوم التنبيه بالإخلاء.

هذا وإنّ المشرع زيادة في حماية المستأجر نص في المادة 187 من القانون التجاري على أنّ المستأجر لا يجبر على إخلاء المحل التجاري إلا بعد قبض مبلغ التعويض، والمستأجر خلال هذه الفترة التي يبقى فيها في المحل غير ملزم بدفع بدل الإيجار بل يدفع تعويضاً خاصاً بشغل الأماكن فقط<sup>(25)</sup>، ويتم تقدير هذا التعويض طبقاً لأحكام المواد 190 وما بعدها من القانون التجاري.

### الفرع الثاني: الحالات التي يسقط فيها حق المستأجر في التعويض الاستحقاقى

حتى يستفيد مستأجر المحل التجاري من التعويض الاستحقاقى يجب ألا يرتكب أي خطأ من الأخطاء المنصوص عليها في المادة 177 من القانون التجاري والتي تتمثل في ما يلي:

أولاً: حال قيام المستأجر بأعمال خطيرة غير مشروعة: يمكن للمؤجر توجيه تنبيه بالإخلاء للمستأجر ورفع دعوى رفض تجديد عقد الإيجار التجاري دون تعويض استحقاقى إذا قام المستأجر بأعمال خطيرة وغير مشروعة كقيامه باستغلال المحل في نشاط غير مشروع كبيع مواد ممنوعة كالمخدرات أو ممارسة الدعارة، وكذلك إذا قام المستأجر بالاعتداء على المؤجر سواء بسبه أو بالضرب والجرح، ففي هذه الحالات لا يتطلب القانون من المؤجر توجيه إعدار للمستأجر مسبقاً بل يكفي إثبات ذلك بتقديم الحكم الجزائي الذي يدين المستأجر بجرمة المخدرات في المحل المستأجر أو يدينه بجرمة إنشاء محل للدعارة في المحل، أو حتى يدينه بالاعتداء على المؤجر بالسب والشتم أو بالضرب والجرح، و تقدير السبب الخطير يرجع للقاضي.

ثانياً: حالة قيام المستأجر بعدم تنفيذ الالتزامات التعاقدية التي يرتبها عقد الإيجار في ذمته: ومثلها عدم تسديد مبلغ الإيجار أو التأخر فيه، تغيير طبيعة النشاط التجاري للمحل دون ترخيص من المؤجر كتحويل محل لبيع الخضار والفواكه لمحل معد للسكن<sup>(26)</sup>، إحداث تغييرات ضارة في المحل، عدم المحافظة على المتجر وكذلك القيام بتنازل عن الإيجار أو إيجار من الباطن دون رضا المؤجر<sup>(27)</sup> وأيضاً منح القاعدة لمسير حر دون إتباع الإجراءات القانونية، وفي الحالات السابقة يتعين على المؤجر قبل أن يرفع دعوى الإخلاء أن يوجه إعداراً للمستأجر لمدة شهر ينذر فيه بالكف عن المخالفة التي يزعم ارتكابها<sup>(28)</sup> وأوجب المشرع أن يكون الإنذار تحت طائلة البطلان بموجب عقد غير قضائي مع بيان السبب المستند إليه وذكر مضمون الفقرة الثانية من المادة 177 من القانون التجاري.

ويجب على القاضي أن يتحرى وجود المخالفة المنسوبة للمستأجر ومدى خطورتها، وفي الغالب يلجأ إلى خبرة لجمع المعلومات اللازمة لتنوير عقيدته، فإذا تبين له أنّ الأسباب غير خطيرة يمنح المستأجر تعويضاً استحقاقياً.

ثالثا: حالة توقف المستأجر عن استغلال المحل التجاري دون سبب جدي أو مشروع: يجب على المستأجر أن يستغل المحل التجاري بصفة دائمة ومستمرة حتى يظل المتجر محتفظا بقيمته التجارية وبزيائنه، ما لم يبرر المستأجر الغلق بأسباب اقتصادية مثلا كعدم تزويده بالمواد الأولية من طرف الجهة المحتكرة لذلك، أو بسبب غياب المستأجر لأداء فريضة الحج، أو بسبب مرض أقعده الفراش، ويخضع هذا لتقدير قاضي الموضوع. وفي هذه الحالة يتعين على المؤجر إثبات واقعة الغلق وعدم استغلال المحل بواسطة محضر قضائي ثم إنذار المستأجر كتابة لاستئناف استغلال المحل خلال شهر ثم أخيرا رفع دعوى إخلاء.

رابعا: الوضعية السيئة للمبنى الموجود فيه المحل: لا يستحق المستأجر تعويضا في حالة وجود قرار من السلطة الادارية بهدم العمارة كليا أو جزئيا أو بقرار من السلطة الإدارية وكذلك في حالة استحالة شغل العمارة دون خطر، غير أنه إذا بنى المؤجر عمارة جديدة بعد هدم العمارة القديمة كان للمستأجر أولوية في استئجار محل في العمارة الجديدة بالشروط المنصوص عليها في المادة 179 من القانون التجاري.

وتجدر الإشارة إلى أنّ المشرع أدخل تغييرا جوهريا في مجال الإيجارات التجارية بموجب القانون رقم 02/05 والذي ألغى بموجبه الأحكام الخاصة بالتعويض الاستحقاقى ما لم يتفق طرفا عقد الإيجار على استبقائه ولا يطبق هذا القانون على تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ نشره، إذ تبقى خاضعة لأحكام التشريع الساري المفعول بتاريخ إبرام عقد الإيجار.

هذا، وأنّه من الناحية العملية نادرا ما يتفق المؤجر مع المستأجر على أن يوجه له تنبيها بالإخلاء أو أن يدفع له تعويضا استحقاقيا، طالما أنّ المشرع أعفاه من ذلك بقوة القانون وألزم المستأجر بمغادرة المحل التجاري دون اعدار أو تعويض .

#### خاتمة:

يتبين من هذه الدراسة أنّ المستأجر كان قبل صدور القانون رقم 02/05 المؤرخ في 06/02/2005 والمتضمن القانون التجاري يتمتع بالحماية القانونية لملكيته التجارية وذلك من خلال منحه الحق في تجديد عقد الإيجار عند انتهائه، وتعويض الاستحقاق في حالة رفض المؤجر تجديد العقد.

غير أنّ نظرا للتطورات السياسية والاجتماعية التي عرفتها البلاد، عمد المشرع إلى إصدار القانون رقم 02/05 والذي ألغى بموجبه التنبيه بالإخلاء والحق في الحصول على تعويض الاستحقاق، وقد هدف المشرع من خلال ذلك إلى تشجيع الاستثمار في مجال الإيجار لأنّ فرض المشرع تعويضا استحقاقيا لصالح المستأجر إذا أراد المالك استرجاع محله كانت له آثار سلبية على الصعيد العملي، إذ أنّ كثيرا من الملاك أحجموا عن إيجار محلاتهم خوفا مما كان يحوي عليه القانون التجاري من أحكام مجحفة في حقهم لصالح المستأجرين وفضلوا تركها مغلقة، أو كانوا يتحايلون من خلال إبرام عقود إيجار لأقل من سنتين، لهذا تحلى المشرع عن السياسة التشريعية السابقة التي وقفت إلى جانب المستأجر أكثر من اللازم باعتباره الطرف الضعيف في العقد، وقد أطلق هذا القانون حرية إرادة الأشخاص في إعداد شروط عقد الإيجار تكريسا لمبدأ سلطان الإرادة.

هذا وإذا كان إلزام المستأجر بمغادرة المحلات التجارية عند انتهاء عقد إيجاره دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء ودون الحق في الحصول على تعويض استحقاق، يعتبر من الناحية القانونية تكريسا لمبدأ سلطان الإرادة وإطلاقا لحرية الأفراد في تكوين العقد وترتيب آثاره إلا أنه من الناحية العملية يؤدي إلى خلق عدم توازن بين المؤجر والمستأجر لأنه غلب مصالح المؤجر على مصالح المستأجر، فبمجرد انتهاء عقد الإيجار وإخلاء المحل التجاري يجوز للمؤجر أن يستغل المحل التجاري بنفسه أو أن يؤجره لشخص آخر بنفس النشاط الذي كان يستغله المستأجر، ومن ثم يستحوذ المؤجر بطريقة قانونية على الزبائن والشهرة التجارية التي اكتسبها المستأجر وفي هذا إجحاف في حق المستأجر، كما أنّ إلزام المستأجر بمغادرة المحل التجاري يؤدي إلى حرمانه من الحق في الإيجار وتجديده الذي يشكل عنصرا جوهريا في تكوين القاعدة التجارية والمحافظة على عملائه.

إذن، نجد أنفسنا أمام حالتين متناقضتين فيما أن يحمى المستأجر أو أن يحمى المؤجر، بينما كان من المفروض الوصول إلى حل وسط يوازن بين مصلحة طرفي عقد الإيجار معا، وذلك- في رأيي- من خلال رفع مدة الاستفادة من حق الإيجار إلى ستة سنوات أو أكثر وهذا لحماية القاعدة التجارية للمستأجر والمحافظة على عناصر المحل التجاري، ولتشجيع أصحاب الأملاك العقارية على تأجير محلاتهم.

#### الهوامش:

- (1) يراجع جنادي الجليلي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، الجزائر، ص 11.
- (2) - تم نشره في الجريدة الرسمية، العدد 11 لسنة 2005.
- (3) - المادة 187 مكرر/2 من القانون رقم 02/05 الصادر بتاريخ 2005/02/06.
- (4) - المادة 187 مكرر 01 من القانون رقم 02/05 الصادر بتاريخ 2005/02/06.
- (5) - هنالك بعض النشاطات الضخمة التي تؤدي بأصحابها إلى استئجار ملحقات يرونها ضرورية لتسيير نشاطاتهم، ومثال ذلك صاحب الشركة التجارية الذي يستأجر ملحقات لتسيير أمور الشركة أو صاحب مكتبة كبيرة يلجأ إلى استئجار مخزن لإيداع سلعته.
- (6) - يراجع بهذا الصدد قرار المجلس الأعلى، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 38917، الصادر بتاريخ 1985/12/07، والمنشور بالمجلة القضائية العدد الثالث لسنة 1989، ص 119، والذي قضى بما يلي: " متى كان من المقرر قانونا أن الأحكام المتعلقة بالإيجارات التجارية تطبق أيضا على إيجار المحلات المعتبرة كمرافق للقواعد التجارية...".
- (7) - يراجع قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 114933، الصادر بتاريخ 1995/01/30 والمشار إليه في: حسان بوعروج، تعويض الاستحقاق في المادة التجارية، منشور بالاجتهاد القضائي للغرفة التجارية والبحرية، الجزائر، عدد خاص، سنة 1999، ص 31.
- (8) - تم نشره في الجريدة الرسمية، العدد 11 لسنة 2005.
- (9) - انظر نص المادة 171 من القانون التجاري.
- (10) - لقد تمت إضافة عبارة: " أو في سجل الحرف أو الصناعات التقليدية حسب الحالة" في القانون رقم 02/05 المؤرخ في: 2005/02/06 المعدل والمتمم للأمر 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 والمتضمن القانون التجاري والمنشور في الجريدة الرسمية رقم 11، لسنة 2005.
- (11) - وهذا ما أكد عليه القضاء الجزائري، ومن قبيل ذلك ما قرره المحكمة العليا في القرار رقم 63093 الصادر بتاريخ 1989/10/22 و المشار إليه في مؤلف حمدي باشا عمر، القضاء الجزائري، دار هومة، الجزائر، والذي قضت فيه ما يلي: " إنّ أحكام القانون التجاري تطبق على المحلات التجارية او الحرفية دون المهنية..". المجلة القضائية لسنة 1992، العدد 3، ص 87.
- (12) - يراجع قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 144927 الصادر بتاريخ 1997/01/18، منشور بنشرة القضاء 1999، العدد 54، ص 72 والذي قضت فيه بما يلي: " عدم إثبات على أن المحل التجاري له نشاط وعناصر مادية ومعنوية يمكن تقديرها بواسطة خبرة يحرم المستأجر من حقه في التعويض الاستحقاق".

- (13) - وهذا ما أكد عليه القضاء الجزائري، ومن قبيل ذلك قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 177670 الصادر بتاريخ 1998/12/08 منشور بالجملة القضائية لسنة 1990 العدد الثاني، ص 23 والذي قضت فيه بما يلي: " ومن الثابت قانوناً أنه يجوز التمسك بحق تجديد عقد إيجار شفوي مبرم لمدة 04 سنوات أو لمدة سنتين في حالة عقد إيجار كتابي " ونفس المعنى كرسه قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 6602 الصادر بتاريخ 1990/03/25 منشور بالجملة القضائية لسنة 1992 العدد الثاني، ص 96.
- (14) - يراجع قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، رقم الملف 107696 الصادر بتاريخ 1993/05/10، منشور بالاجتهاد القضائي للغرفة التجارية والبحرية، عدد خاص لسنة 1999، ص 80.
- (15) - يراجع قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 218477 الصادر بتاريخ 1999/07/13 منشور بالجملة القضائية لسنة 2000، العدد الأول، ص 137.
- (16) - يؤكد الحارس القضائي ووكيل التفليسة في تجديد عقد الإيجار مقتضيات المادة 201 من القانون التجاري.
- (17) - يراجع نص المادة 175 من القانون التجاري.
- (18) - يراجع الفقرة الثانية من المادة 187 مكرر من القانون 02/05 المتضمن القانون التجاري.
- (19) - يراجع نص المادة 187 مكرر 01 من القانون رقم 02/05 المتضمن القانون التجاري.
- (20) - لاستفادة المستأجر من التعويض يجب عليه ألا يرتكب أي خطأ من الأخطاء المنصوص عليها في المادة 177 من القانون التجاري والتي سأتناولها لاحقاً.
- (21) - تجدر الإشارة إلى أنّ المشرع الجزائري في المادة 187 مكرر من القانون رقم 02/05 المتضمن القانون التجاري ألزم المستأجر بإخلاء المحل التجاري بمجرد الانتهاء من المدة المتفق عليها، دون الحاجة الى تنبيهه بالإخلاء.
- (22) - يراجع حسان بوعروج، المقال السابق، ص 35.
- (23) - يراجع نص الفقرة الأخيرة من المادة 176 من القانون التجاري.
- (24) - قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 140798 بتاريخ 1996/02/27 والمشار إليه في حسان بوعروج، المقال السابق، ص 38.
- (25) - هذا ما أكد عليه القضاء الجزائري، ومن قبيل ذلك قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 139417 الصادر بتاريخ 1996/02/27 منشور بالجملة القضائية، العدد الثاني لسنة 1996، ص 11 والذي قضت فيه بما يلي: "... وإنه لن يبقى للمستأجر إلا حل وحيد هو البقاء في الأمكنة طالما أنها لم تقبض التعويض المستحق لها طبقاً للمادة 187 من نفس القانون وأنها على كل غير ملزمة بدفع الإيجارات ولكن بدفع بدل شغل الأمكنة كما يتعين رفض الطعن لعدم التأسيس".
- (26) - لا يعد خرقاً خطيراً بيع الحلويات في المخبزة أو بيع العطور في محل للحلاقة.
- يراجع بهذا الصدد العقون الأخضر، إيجار المحلات التجارية، مقال منشور في نشرة القضاة، الجزائر، العدد الأول، 1987، ص 26.
- (27) - يراجع نص المادة 188 من القانون التجاري.
- (28) - يجب على المؤجر قبل أن يوجه للمستأجر إنذاراً بالكف عن المخالفة أن يقوم بتحرير محضر معاينة لإثبات حالة المخالفة التي تشكل واقعة مادية لأنه في حالة عدم القيام بالمعاينة قد ينفي المستأجر ارتكابه لها، يراجع بهذا الصدد حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 115.