



قسم الحقوق

عقد الأيجار التجاري

مذكرة ضمن متطلبات
نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون الأعمال

إشراف الأستاذ:
-د. علي خوجة خيرة

إعداد الطالب :
- محمد عكازي
-

لجنة المناقشة

رئيسا
مقررا
ممتحنا

-د.أ. عباس عبد القادر
-د.أ. علي خوجة خيرة
-د.أ. بورزق أحمد

الموسم الجامعي 2021/2020

الشكر

أحمد الله الذي وفقني لإنجاز هذا العمل المتواضع
وأتقدم بالشكر الجزيل إلى المشرفة الدكتورة علي خوجة خيرة
والتي ساعدتني في إنجاز مذكري
كما أتقدم بالشكر إلى زوجتي الدكتورة بن سعدة حدة
التي ساندتني كثيراً
ولا أنسى أن أشكر كل أساتذة قسم الحقوق

الإهداء

أهدي عملي المتواضع هذا

إلى كل من روح والدي الغالي رحمه الله

وأمي الحنون حفظها الله

وأولادي وزوجتي

مادة

"أصل" من العقود التجارية نخص لقوات القانون تمنى أيضا من حيث شروط انعقادها وإثباتها، كمنزلة تطبيقها واستمر ذلك حتى بعد صدور القانون التجاري الذي أضاف لها بعض الخصوصيات كمنزلة مع طبيعة تجارة، ويعتبر عقد الإيجار التجاري من أهم هذه العقود حيث كان بمنزلة أحد أهم عقود الإيجار المدني وهو ما كان دائما في فرنسا في بداية القرن التاسع عشر ونظيره في المندرجين في تصنيفات التجارة لم يكونون يستعملون بالحساب القانونية التي يستعملونها بها الآن إذ كانت تنهي مدة عقد الإيجار بانتهاء المدة المحددة في العقد دون الحق في اكتساب القاعدة التجارية التي تمكن المسافر من المداخلة بحق لبقاء أو التعويض الإحتياقي وهو الأمر الذي أدى بالمستأجرين إلى تفتت خلاص كثيرة جراء مقتضى نصائحهم وشبههم؛ وبالتالي وهي التي تم التعبير عنها بالعناصر المعنية للمحل التجاري حيث تمت معالجة أحكام المحل التجاري في فرنسا الأولى مرة في قانون الصادر في 17 مارس 1907 وبرزت أهمية العناصر المعنية للمحل التجاري؛ كان يقتصر للمحل التجاري تمكن الذي يترتب فيه تجارة وتعرض فيه السلع وبمقتضى المعالجة؛ مما يثبت فيه أن التاجر كان دائما يحل أهمية كبيرة على المعالجة، حيث كان التاجر يبيع لتصرف على زبائنه وإرساله من أجل الاستفادة عليهم غير أنه والمزمن طويلا لم يحل أحد التقريب بين العناصر المختلفة اللازمة لاستغلال المحل التجاري على اعتبار أنها مجموع واحد يخدم النظر عن العناصر التي يتكون منها؛ ومع تخصص قانون تاليف عشر صدر أيضا أول قانون في فرنسا يعترف بحق الملكية التجارية وهو القانون الصادر في 30 جويلية 1926 المنصم قانون الملكية التجارية الذي جاء بتفصيل رئيسي مما

¹ فضيل نادية، القانون التجاري "الأعمال التجارية، التاجر المحل التجاري"، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ط4 2004، ص 165.

² البقيرات عبد القادر، "شرح القانون التجاري"، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2009، ص 47-48.

³ زراوي صالح فرحة، "الكامل في القانون التجاري الجزائري، المحل التجاري والحقوق الفكرية"، نشر وتوزيع ابن خلدون، الجزائر، 2001، ص 1

شريعة المتعاقدين فلا تجب في لا تجوبصون المتعاقلي. بذا بالتفاق المتعاقدين، كما أصبح عقد الإيجار التجاري ينتهي بانتهاء مدة المحدة في تعقد. كما ميز عن فواعف الإتياف للممول بها هي القانون التجاري في عقود الإيجار التجاري عندما قيد لزامه بشرط الشكلية أي تحرير العقد في سحرز رسمي عقد موثوق وبالتالي أصبح هذا الشرط كاستناد عن فاعدة حرية الإتياف في قانون التجاري. ولقد جرى التشريع عن خلال هذا التحول إلى إعادة النظر في مسألة التوازن بين حماية المالكين للعقد بد التجاري من جهة وحماية المالكين التجاريين المتعاقدين من جهة ثانية

أهمية دراسة عقد الإيجار التجاري

وعن خلال ما تقدم نبرز أهمية اختيار دراسة موضوع عقد الإيجار التجاري خاصة من ناحية تطبيق قانون الجديد إذ نجد أن هناك العديد من تمازجات المتطروحة أمر القضاء لاسبب فيما يتعلق بعقود "الإيجار المبرسة في ظل قانون تقديم 75؛59، مما يجعل صرورة البحث عن التواتر العنصرية لها في ظل القانون الجديد 02؛05، كما أن موضوع الإيجار التجاري ينتم بالصعوبة والتعقيد خاصة وأن مجال تطبيقه يشمل الأشخاص الطبيعية؛ الأشخاص المعنوية الأخرى الخاصة والعامة سواء كانوا تجاراً أو حرفيين أو صناع

سبب اختيار الموضوع :

لغالب شخصية : تتمثل في السبب الشخصي للبحث في كل ما هو جديد في القانون الخاص بصفة عامة والقانون التجاري على وجه الخصوص

لسبب موضوعية تتمثل في المساعدة في لزام موضوع "الإيجار التجاري من خلال لوفوف على أهم التعديلات الواردة عليه وإبراز إيجابياتها وسلبياتها

: عليه يمكن طرح الاستكشاف التالية:

05_ ماهية عقد الإيجار التجاري وما هي القواعد الخاصة المطبقة عليه من خلال القانون

02_ ! ومن أجل الإجابة على هذه الأسئلة قمنا بوضع تراشيح إلى قسمين هما :

الفصل الأول: مفهوم عقد الإيجار التجاري و شروط انعقاده في ظل القانون 05_ 02

تم بحث الأول: مفهوم عقد الإيجار التجاري وشروط انطباقه.

المبحث الثاني: شروط انعقد عقد الإيجار التجاري.

الفصل الثاني: أثر عقد الإيجار التجاري : تقضاه بموجب القانون 05_ 02

تم بحث الأول: آثار عقد الإيجار التجاري

المبحث الثاني: تقضاء عقد الإيجار التجاري.

والمعالمه هذه الخلال اعتمدت على المنهج الوصفي من خلال وصف آثار تنفيذ عقد

الإيجار التجاري وخصائصه وطبيعة الحق في إيجار

وذلك قد اعتمدت على المنهج التحليلي لتحليل أهم نصوص التي تحكم عقد الإيجار

التجاري سواء قبل انعقاد القانون أم بعد من إقراره التجاري.

الفصل الأول

مفهوم عقد الإيجار التجاري

وشروط انعقاده في ظل القانون 05_02

الفصل الأول: مفهوم عقد الإيجار التجاري وشروط انعقاده في ظل القانون 05_02

تكتسب أهمية الإيجار التجاري في كونه ينشط تحرك الاقتصادية لأي بلد، فهو يمكن المالك صاحب العقارات من استغلال عقاراتهم والاستفادة من عائدها التي قد تحصل إلى مبلغ كبير في بعض الأحيان فغنيهم عن البحث عن فوائد الإدارية وبالتالي خفض وفقدان من البضائع التي قد تنجم عنها الإقتصاد، وفي المقابل: يمكن الإيجار التجاري من الإنتاج ببدء العقارات وذلك باستخدامها في أنشطة تجارية مختلفة تحقق منطلقات استثمارية يمكن تصريفها ذلك مستفيد من هذه المعاملة ونظر لتدخل هذه المعاملات في تدخل المبرمج لتخليص العلاقة بين المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار التجاري وحقوق وواجبات كل طرف عليه قبل التنفيذ لشروط انعقاد عقد الإيجار التجاري كوننا نبحث في مفهومه وسجلات تطبيقه، وذلك ضمن هذا الفصل لي مبحثين:

المبحث الأول: مفهوم الإيجار التجاري :مجال تطبيقه، أما المبحث الثاني فتناولت فيه شروط انعقاده.

البحث الأول: مفهوم عقد الإيجار التجاري ومجال تطبيقه.

من المتعارف عليه أن تشريع لا يأتي بمفاهيم محددة لأي موضوع يتعلمه وإنما هي نتيجة التغيرات الفقهية، حيث غاب عن هذه الأخيرة في إطار الإيجابيات وتطبيقات الموجودة في ذلك قانون، وهو الأمر الذي نعتبه في عقد الإيجار التجاري لا لم يعرفه التشريع بل بدأ أحكامه بذكر مجالات تطبيقه، ومن خلال ما تقدم فقد قسمت هذا البحث إلى مطلبين الأول تناول فيه مفهوم عقد الإيجار التجاري، أما الثاني فخصصته لمحددات تصنيف عقد الإيجار التجاري.

المطلب الأول: مفهوم عقد الإيجار التجاري

لتحديد مفهوم الإيجار التجاري يتطلب البحث في تعريف عقد الإيجار التجاري كتحديد قانوني، ما هو يكون مصدر الإنشاء تحقق في الإيجار، وكذا تحديد مفهوم الحق في الإيجار التجاري كإثر ينتج عن عقد الإيجار وكذا إبراز أهم الخصائص التي يتميز بها هذا الأخير.

الفروع الأول: تعريف عقد الإيجار التجاري

حتى نتفكر من ترجمة موضوع عقد الإيجار التجاري لابد من الوقوف على تعريف هذا الأخير وكذا تعريف تحقق في الإيجار كحقيقي :

1) تعريف عقد الإيجار التجاري: فيتزوج مع توافق الطرفين المتعاقدين لإسبب الأحكام التي تنظم "الإيجار التجاري نجد لها نغزاً عن تعريف عقد الإيجار التجاري مما يتصلب تبحث عن تعريف في القوانين العامة بموجب أحكام القانون المدني ومن خلالها نجد أن المادة 467 من قانون المدني تعرف عقد الإيجار بصفة عامة بأنه عقد يملك المؤجر باستثناء مستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل يُدفع للمؤجر، يجوز أن يحدد بدل الإيجار بتقسيم أي عمل آخر، ويعرفه التشريع في المادة 558

¹ المادة 467 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل بالقانون رقم 07_05 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتضمن القانون المدني

القانون المدني المصري بأنه الإيجار عقد يتكتم بمأجر بمقتضاه أن يملك مستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة لقاء أجر معلوم...¹

ونلاحظ على مشروع تجزئتي أنه نظم الإيجار تجزئتي في الباب الثاني من القانون تجزئتي تحت عنوان "الإيجارات التجارية" من خلال تعداد مجالات تني يسميها وبالتالي يُلغى أحكام الإيجارات التجارية على إيجار العمولات أو المحلات التي يشغل فيها محل تجاري سواء كان هذا الأخير ممتلك للمأجر أو لصانع أو حرفي أو لمؤسسة حرفية تفتدي في المحل التجاري أو في محل حرفي : للمؤسسات التجارية حسب الحالة وتُعبه يعرف الأئمة جزائري جندلي عقد الإيجار التجاري بأنه "العقد الذي يتعلق بالمحلات أو العمولات التي تشغل في نشاط تجاري أو حرفي أو صناعي".

والملاحظ على تعديل القانون تجزئتي رقم 05 02 في لوائح ضمن عقد الإيجار التجاري الحرفي : والمؤسسة الحرفية : هذا ما يتناسق مع توجهه الاقتصادي نحو الاقتصاد الحر .

ب) تعريف الحق في الإيجار التجاري: تقتضيات الحق في إيجار تجزئتي حق صاحب المحل التجاري في الانتفاع بالمكان الذي استأجره : ليؤثر فيه تجزئته بموجب عقد إيجار تجزئتي بحيث يمكنه من التفرغ عن الإيجار أو نقله للغير ، ويجوز مستأجر المحل التجاري أي الشخص المنفع بالمكان الذي استأجره ، والذي يباشر إنفاقه تجزئته في غير يدير المشور : مع استنادا على المؤجر ، كما أنه يحتفظ خصائصه : ونعود عليه لرباحه لما علاقه بالمؤجر فهي علاقة يحكمها عقد إيجار المحل التجاري ، وتتمتع علاقة تبعها داخلية عن عقد عملي : هذا الحق لا يوجد إلا في كل المحل ممتلك للمعقد تجزئتي يؤول فيه

¹ المادة 558 من القانون المدني المصري.

² جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر، ط 1 2001، ص 10.

تجزئة أو بالعمارة التجارية، ويعتبر الحق في الإيجار من العناصر المنبوذة لمصلحة في المحل التجاري حيث يقدّر بقيمة مائتة عند التصرف في المحل التجاري، حسب أهمية القعدة التجارية المكتسبة وهي تختلف من محل لأخر فإناك من المحلات من تلك قيمة تجارية كبيرة تقدر بأكثر من مائة من خلال موقعها وجذب العملاء كما هي المحلات الموجودة في العواصم الكبرى؛ على الشواطئ والتفاح وغيرها.

وتعدّ مثل العشرية الجزائرية بحمي المصنّج من طريق الحديد عن القوانين المتعاقبة أهمها قانون 30 جينير 1953 المنصص على علاقات الإيجار بالمصنّج التي كان المصنّج الإيجار وترسمي الحق الإيجار والمنكبة التجارية؛ فقد بُني المصنّج التجاري هذا الحق في المبدأ من 169 لى 202 من القانون التجاري رقم 75 / 59 متنازاً بالتالي الفرنسي. إن كرس في الحق في المصنّج كحق للمصنّج ينص له المنكبة التجارية التي كونها وفي المقابل؛ فإن ذلك الحق للإيجار في المصنّج عقود منى في الوقت الشرط عقول كعويض استحقاقه، أما المصنّج الجديد الذي أحسنه المصنّج التجاري في 2005 فقد صعد وبشكل كبير فرصة تحقيق نظام تجنيت من نوعه أن يتخيه كلية حيث أبقى عليه وجعله مجرد بند يتفق عليه الطرفين الذي يلاذي بنا في القول أن المصنّج التجاري قد تراجع في اعتبار الحق في الإيجار وسلبه بحمي بها المصنّج فاعتده تجزئة التي كونها في مدة زمنية طويلة.

والهدف من حماية القعدة التجارية؛ إذ الحق في الإيجار هو استقرار المحلات التجارية وحماية المصنّجين من نصيب المصنّجين خاصة إذا قاموا بالتصرف في عقد التيمر بعدما يكتب صاحب المحل التجاري شهرة ونصحاء فليس من العدل أن يحرمه مما اكتسبه في عقود طويلة، ولقد ذهب المصنّج المصنّج أبعد من ذلك حسب قرار قانون تجزئة المصنّج الذي نص على أنه إذا كان عقد الإيجار منسوب على

¹ عمورة عمار، " العقود والمحل التجاري، دار الخلدونية، سنة 1999، ص 215.

² حساين سامية، حق الإيجار في القانون التجاري الجزائري، اطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2013، ص 25-27.

نغار التي بد مخرج أو مصنع (أي محل تجاري) وقدم المسافر بيعة، فإن المحكمة ان تخصي ببقاء الإيجار حتى ولو لم يأن المخرج بنك إذا قدم المسافر صمدًا كافيًا ولم يخلق المخرج صور حقوق، وهذا النص من شأنه أن يحافظ على أصل التجار والمسافرين.

ج) الطبيعة القانونية لتحق في الإيجار: فقد اتفقت معظم التشريعات على أن عقد الإيجار هو عقد بلزم، فمخرج بمقتضاه ان سكن المسافر عن "إتلاف شيء معين مدة معينة" مقبول آخر، لكن الإشكل المطروح هو ان بقاء المسافر في الحق للمخرج دون رغبة من المخرج باعتبار صاحب الحق في الإيجار، وبالتالي بتحول الإلتزام بتقديم منفعة دون تملكه إلى نقل ملكية الشيء للمخرج إلى المتأجر وهو أمر خطير على مالك العقار لأن الطبيعة القانونية لنحق الإيجار تحولت من كونها طبيعة شخصية إلى رغبة وبالتالي يكون هناك خلط بين عقد الإيجار وعقد البيع وعليه يجب حق الإيجار حق تعني له شخصي؟

و قد اختلف الفقهاء في ذلك إلى الآراء التالية:

1- الاتجاه القائل بشخصية حق الإيجار¹ وهو الرأي لماك لدى الفقهاء كالتفصيل الفرنسي تيمم في دوز وبيتي² ولفقيه عبد الرزاق السنهوري³ وقد زكز في ذلك على التخصيص القانوني الذي كظم هذا الحق والتي جاءت صريحة: استعملت مصطلح بلزم ويتعود بالتفصيل المسافر على المخرج، لكن هذه المنظرية تعرضت لنقد باعتبار ان النصوص القانونية سطرًا تعطي هذا شخصيا على حق الإيجار فهناك بعدا تعطي هذا تعنيا عليه من خلال حق التجنب والبقاء في الإلتزام المؤجدة.

¹ عمورة عمار، المرجع السابق، ص 216.

² وهذا التعريف ورد في المادة 1709 من القانون المدني الفرنسي، والمادة 558 من القانون المدني المصري، كما تناولته المادة 467 من القانون رقم 07-05 المعدل للقانون المدني الجزائري.

³ عبد الفتاح الباقي، أحكام القانون المدني المصري، عقد الإيجار الأحكام العامة، الجزء الأول، مطبعة دار الكتاب العربي، مصر، سنة 1984، ص 254.

2- الاتجاه لتقلد بعينيه حق الإيجار: ذهب جانب من الفقه الجزائري والعربي إلى تشييف الحق في الإيجار على أنه حق عيني على تعذر منحه للقبلة تيز تيز، وجوز وازوي تيز تيز و بلائبول، و سافيد، وأنها حسن مجاهد و غيره و حجتهم في ذلك أن ما ينشع به الممتاجر هو ذاته ما ينشع به صاحب الحق تعيني مثل حق تشييع، وحق التفتة، و تشييع، التفتة وضمون عدم التعرض للمدي من الغير للممتاجر فهي سلطة إقتراع وتونيد على تعذر ولكن هذه النظرية تعرضت للنقد من كل الجانب.

موقف المشرع الجزائري من طبيعة الحق في الإيجار: لقد بنى المشرع الجزائري بموجب قانون التقيم 59؛75 تبينه الإيجار التجاري، لكن بموجب تعديل المجدد 05 02 تيسا لسنة 187 مكرر، التي سجلت منرجا كبير في تسي تمولف خاصة فيما يتعلق بتطبيعه القانوني للحق في الإيجار و التي تنص على أنه تعذر عقود الإيجار التيزية ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية في تشكروا الوسي وذلك تحت طائلة البطلان، وتيز لمدة يحددها المشرع بقرار حربي، يلزم الممتاجر بمفاد: "أنكده بتقياء الأجل المحدد في العقد دون حاجة إلى توجيه تنبيه بالأخذال، دون تعق في تحصوله على تعويض الإحتقاق المنصوص عليه في هذا القانون ما له يشترط الإطراف حذف ذلك.

ومنشع من هذه لمدة أن المشرع قد تيز من طبيعة قانونية الحق الإيجار من حق ت: طلبه عينه إلى حق شخصي، مع بقاء الحق في التجدد.

الفرع الثاني: خصائص عقد الإيجار التجاري

نظرا لعدم تطلبه خصائص عقد الإيجار التجاري في المشرع الجزائري فإنه يمكن الرجوع لقواعد قانون التفتة باعتبارها التشريعة العامة والمصدر الرئيسي لقانون تجاري في استنتاج خصائص عقد الإيجار التجاري والمتمثلة فيما يلي:

أ) عقد الإيجار التجاري: عقد رضائي: نفذ كـ عقد الإيجار التجاري من العقود الرضائية في ظل قانون رقم 75 _ 59 للمجلس القانون التجاري بحيث يكفي بتأليف زائد من في العقد حتى يصبح نافذاً ولا يشترط فيه أي شكلية معينة، ولكن بعد تعديل 2005 أصبحت لرسمة شرطاً أساسياً لإتقاد عقد الإيجار التجاري وذلك من ارتكاز العقد يؤدي تخلفاً إلى بطلانه وبالتالي تحولاً من عقد رضائي إلى عقد شكلي.

ب) عقد الإيجار عقد ملزم للجانبين: ينتج عن إبرام عقد الإيجار التجاري التزامات متبادلة بين طرفيه، فالمؤجر يلتزم بتسليم الممتلكات المستأجر من الانتفاع بالعين للمؤجر لمدة معينة والمستأجر يلتزم بتسديد مبلغ بدل الإيجار لقاء انتفاعه بالعين للمؤجر، ويؤدي الإخلال بهذه الالتزامات في فسخ العقد وبالتالي فإن بعض الالتزامات المتضمنة في العقد ينتج عنها شخصياً في جانب كل من المؤجر والمستأجر.

ج) عقد الإيجار التجاري يرد على المنفعة لا على الملكية عند إبرام عقد الإيجار التجاري ينتج للمستأجر حق الانتفاع بالعين لمدة معينة دون حق الملكية حيث ينبغي للعين تمليحاً من قبل المؤجر سهم صافي مدة الإيجار وعلى التمتع مدة الإيجار بمسئول المؤجر من قبله.

د) عقد الإيجار التجاري من عقود المدة: عقد مؤقت: تعتبر مدة الإيجار من الخصائص الجوهرية في عقد الإيجار التجاري حيث يوصف بأنه عقد مؤقت ينتهي بانقضاء الأجل المحدد في العقد وهو من العقود الزمنية.

هـ) عقد الإيجار التجاري من عقود المعاوضة: عقد الإيجار التجاري عقد معاوضة أي كل طرف يأخذ مقبولاً ما قدمه، فالمؤجر يأخذ مقابلاً لتسليمه للعين للمستأجر في الإجازة بينما المستأجر ينتفع بالعين مقابل الأجرة التي يدفعها.

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الإيجار والعارية، المجلد الأول، الجزء السادس، دار احياء التراث العربي، بيروت، 1988، ص 05.

و (فقرة الصفة التجارية أو الحرفية أو الصناعية في شخص العسّاجرة: حتى تكون أمام عدد إيجازي تجاري وحتى تمكن من تطبيق أحكام القانون التجاري وتبين القانون المدني يجب أن نستعمل العبر المأخوذة في عدد تجاري، أو حرفي أو صناعي.

المطلب الثاني: مجالات تطبيق عقد الإيجاز التجاري

نقد لفتح المشرع الجزئي لنظام القانوني للإيجاز التجاري بتحديد مجالات تطبيق هذا العقد من خلال نص المادة 169 من القانون رقم 05/02 المتعلق بشخص القانون الخاص للخاضعين لأحكام الإيجاز التجاري وكذا المادة 170 من ذات القانون المتعلقة على أشخاص القانون العام.

لفروع الترتيب: العقارات التي حددتها المادة 169 من القانون التجاري 05/02 : حيث نص عدد الأخيرة على ما يلي: فنص الأحكام الإنشائية على إيجاز تعمرات أو تعمرات التي يشغل فيها محل تجاري سواء كان هذا الأخير معلوكا كاجر أو نصائفي أو حرفي أو مؤسسة حرفية مقترين قانونا في السجل التجاري أو في سجل حرف : للصناعات التقليدية حسب تدلّ ولا سيما:

لحرف التعمرات أو تعمرات المنقحة يستعمل محل تجاري عندما يكون استعمالها ضروريا الاستعمال لمحل تجاري وملكيتها تابعة لمالك المحل أو العمرة التي توجد بها المؤسسة الرئيسية ويجب في حالة تعدد المالكين أن تكون التعمرات المنقحة قد اجرت على تراضي وسمح من المأجر بقصد الاستعمال المشترك.

يجوز التراضي تعزيبه التي شئت عليها قبل أو بعد بنابات معدة لاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي بشرط أن تكون هذه البنابات قد شئت أو استخفت بهؤلاء المالك المحررين، ونستنتج من نص هذه المادة بأن أحكام الإيجازات التجارية غيري على الأنواع التالية:

أ. إيجار المحلات لور العمارات التي يشغل فيها محل تجاري: وذلك بغض النظر عما لا كذا المحل التجاري مملوكاً لتاجر أو صناعي أو حرفي أو مؤسسة حرفية لكن بشرط أن يكون مقبداً في مسجد التجاري أو في سجل الحرف والصناعات التقليدية حسب الحالة.

ب. كذلك تجزي أحكام الإيجار التجاري على إيجار المحلات أو العمارات المحلقة باستعمال محل تجاري عندما يكون استعمالها ضرورياً لاستغلال المحل التجاري وماكثرت تابعة لمالك المحل أو العمارة التي توجد بها المؤسسة الرئيسية وفي حالة تعدد المالكين لا تكون المحلات المشققة قد أجزت على هر أي وصنع من التاجر بقصد الاستعمال المشترك أي أن يكون للتاجر على علم بذلك.

ج. تجزي أيضا أحكام الإيجار التجاري على الأراضي الحارثية أي الفضاء التي شيدت عليها قبل أو بعد انعقاد عقد الإيجار، بذوات محددة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي بشرط أن تكون هذه البيئات قد شيدت أو تمكنت بموجباً لذلك تصرفاً.

وعليه فالمشروع قد حدد العقار الرئيسي الذي ينصب عليه الإيجار التجاري كما حدد "الأماكن المذكورة أو المنحقة بالمحل الرئيسي، والتي تجزي عليها أيضا أحكام الإيجار التجاري وبالتالي فالمحل الرئيسي هو ذلك العقار المحدد للاتصال بالاستغلال التجاري الذي يزاوله الممتدج تجارته بصفة دائمة على وجه الاحتياز وقد تمسك القصد على تكيفه على فكرة عدم تجزأه حتى الإيجار كالتفرد وحدة واحدة حتى لو تعددت الأجزاء التي يمتد من خلالها نشاطه، أما المحلات المنحقة فهو محل أو العمارة التي يكون استعمالها ضرورياً لنشاط المحل الرئيسي ويؤدي فقدانها إلى أحداث ضرر بالقاعدة التجارية الأصلية، وقد جاء في ذلك قرار المحكمة العليا تحت رقم 6664 المؤرخ في 20/05/1990 من المقرر قانوناً أن إيجار المحلات الضرورية للاستغلال المحل

¹ جنادي الجيلالي، المرجع السابق، ص 27.

التجزي يخصص نفسه للنظام القانوني الإيجاز المصداق لتجزية ومن ثم فإن القضاء بخلاف ذلك يعد خرقاً للقانون، ولما كان من ثوابت في فصول المحار أن توجيه التنبية بالإخفاء كان لتلحقه بكون المحل التجزي في قضاء الإستئناف بقضائهم تصحفاً هذا التنبية يكونوا قد خالفوا مبدأ وحدة المحل التجزي وخرفوا القانون، ومتى كان ذلك استوجب نقص المرفق المعلق فيه، ونلاحظ أن الفصاء الفرنسي يفرق في تصنيفه لهذه الأقسام بين ثلاث فئات وهي:

- 1 ممتلكات ضرورية: وهي تلك الأقسام التي يعهد عليها المحل الرئيسي ويؤدي نقص تجديدها في تهديد استقلاله؛ يعرض المحل الرئيسي للخطر وينتج عن سبباً على نشاط التجار.
- 2 ممتلكات ذات النفع العام: وهي التي يقيد وتقع استقلال المحل الرئيسي ونقص المزيد من الأرباح هو أن يكون فقدانها عن شأنه أن يعرض المحل الرئيسي للخطر وهي تخضع لسلطة التفسيرية التقاضي ويقع تحت تصور اللاحق من فقدانها على عائق المستأجر كموقف تسيارات المصانع.
- 3 ممتلكات كعالية: وهي التي تقوم بتسيير استعمال المحل الرئيسي هو التغير على تصدده مثل تاجير عمدة ملحق بالمحل، وقد نصت المادة 182 من القانون التجاري على أنه يجوز للمأجر رفض تجديد الإيجار على الجزء الخاص بالمحلات السكنية المصنفة بالمحلات لتجزية به يمكن فيها أو أحد أفراد عائلته بشرط أن لا يكون المستفيد من هذا التوزيع حقا يمكن تكفيه لتجديده المتعددة.

الفرع الثاني: المحاورات التي حددتها المادة 170 من القانون رقم 05 02-

نص المادة 170 من القانون التجاري على ما يلي: "تطبق هذه الأحكام كذلك على:

¹ المجلة القضائية للمحكمة العليا لسنة 1991 العدد 02، ص 109.

الإيجارات الممنوحة للبذريات بالنسبة للعمارات أو المحلات المخصصة لمعالج
تغيير الاستغلال البشري، إما عند الإيجار أو بعدد يتم لفظة تحريمها أو الصنفة
من الملك.

يجوز للبلديات أو المحلات الرئيسية أو المشقة أو تصوريدها لمواصلة نشاط
المؤسسات العمومية الاقتصادية في حدود تفويض و التنظيم التي بموجبها شريطة
أن يكون لهذا الإيجار، أي تأثير على الملك العمومي.

كما تطبق هذه الأحكام أيضا مع مراجعة أحكام المادتين 185 و 186 المذكورتين على لجزر
المحلات أو العمارات الممنوحة لتجارة أو التوزيع أو البذريات أو المؤسسات العمومية في
حالة ما إذا كانت هذه المحلات أو العمارات مخصصة لإحكام المادة 169. أعلاه وتنفذ
الأولى والتفويض من هذه المادة، غير أن هذه المادة لا تطبق على: يخص العمارة الموقفة
الممنوحة من قبل الإدارة لعمارة - سبق اقتسابها من طرفها على أن تصير للمنفعة
العمومية... وتستخرج من نص هذه المادة ما يلي:

مبدئيا ل المادة 170 قانون تجاري خصصها المشرع الجزائري للإيجارات المستغلة
بالمؤسسات العمومية بحيث إذا كانت هذه المؤسسات مؤجرة أو مستأجرة فلها تخضع لإحكام
الإيجارات التجارية المنصوص عليه في القانون رقم 05 02؛ عليه نفرد بين ما يلي:

أ) لا كانت المؤسسات العمومية مستأجرة وبمختلف تلك من خلال تفويض الأولى
والثانية بحيث تطبق أحكام الإيجارات التجارية على "الإيجارات الممنوحة للبذريات
بالنسبة للعمارات والمحلات المخصصة لتغيير الاستغلال البشري وذلك بالتوافق
لحريمها أو الصنفة من الملك.

ب) كذلك إيجار العمارات أو المحلات الرئيسية أو المشقة أو تصوريدها لمواصلة
نشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية.

ب) في حالة ما إذا كانت الهياكل العمومية بجزء (أي يكون تمحلات أو تحولات مملوكة لها) سواء كانت مملوكة للدولة أو للبنية أو الولايات أو المؤسسات العمومية، في حالة ما إذا كانت هذه المحلات أو الهياكل تستجيب لإحكام المادة 169 من القانون التجاري والتفرد الأولى والثانية من هذه المادة.

ونستنتج من النص صراحة السابقة أن حق الإيجار التجاري يجب أن يكون إلزامياً على المحلات السكنية؛ المعهدة لتجارة، فلا يؤخذ بعين الاعتبار إيجار الأراضي الزراعية معناه، كما أنها بتطبيق فوقها بنات من جهة لم يستعمل لتجاري أو الصناعية أو الحرفية ومنه لا تطبق أحكام الإيجارات التجارية على الأراضي الخيرية ماعداً تجارياً من نوع تهيئة الاستغلال. كموقف الميراث؛ الإمكان الموجودة مؤقتة كتمحوحس التجارية التي تنظم موسمياً إضافة إلى ذلك يجب أن تكون العلاقة التي تربط التاجر بالمالك هي علاقة إيجار، لأن حق التاجر في البقاء في المحل خلال مدة المنقح عليها بت عنصر من العناصر المعهدة للمحل التجاري بينما المحل لا يحد عنصره، بينما إذا كان التاجر مالكاً للمحل فلا يتخذ حق الإيجار في عناصر المحل التجاري؛ الأماشي التي استندتها المشرع لتجاري من تطبيق أحكام الإيجار التجاري في المادة 170 والمادة 171 فقد استقر المشرع طبقاً لنص المادة 170، 4، خصص المحل للمؤقتة الممنوحة من قبل الدولة لمدة سنوية اختيارياً من طرفها على أن يصرح المنقح العمومية كما استجبت أيضاً المادة 171 من القانون التجاري الإيجارات الاحتكارية من تطبيق هذا القانون إلا أنها كانت تخص بعض المحلات في بطل الإيجار غير أنها تطبق في الأحوال المنصوص عليها في المادتين 169 و 170 على الإيجارات المؤقتة التي لا تؤدي مدة تجت الممنوحة للمستأجر من قبل إلى تنفيذ محل التاجر التي ما بعد تاريخ انتهاء الإيجار الطويل الأمد.

¹ أ. عمورة عمار، المرجع السابق، ص 220-221.

القرار الثالث: الأشخاص الخاضعين لأحكام الإيجار التجاري.

نقد حددت المادة 169 من القانون التجاري الأشخاص الذين تخضع عليهم أحكام الإيجار التجاري، وهي:

- أ) للتاجر: ومفهومه محدد في المادة الأولى من قانون تجاري ينص، تعد تاجر أو كل شخص طبيعي أو معنوي يباشر عملاً تجارياً ويتخذه مهنة معتادة له ...¹
- ونقد اعتبرت المحكمة العليا أنه بعد تجرأ وبخضع للقانون التجاري كل من يملك مهنة تجارية؛ يعارض أعمته التجارية على غير الإعتاد.²
- ب) الحرفي: وهو من يمارس صناعة يدوية بمفرده أو يساعد في ذلك عند قيامه من العمل أو الإعتاد ببعض الآلات التي يبرها بنفسه، وبالرجوع لنص المادة 169 من القانون التجاري نجد أنها تنص أن الحرفي تشكّل تشكلاً بالإنجازات التجارية تطبق بمسافة إلى التاجر على الحرفي والصناعي، وهو التاجر الذي يؤكده المحكمة العليا حيث ثبت ما ذهب إليه فصاة للمجلس حين اعتزوا أن تشكبه بالإختصاص المنفرد؛ فمن جديد الإيجار التجاري صحيح على أساس أن الحرفي يخضع لكافة الأحكام التجارية التي يخضع لها التاجر.³
- ج) للصناعي: وهو ذلك الشخص الذي يقوم بتحويل المواد الأولية الخام إلى منتجات قبلها إما بالآلات أو بالاعتدال، حيث يخضع هذا الأخير لأحكام الإيجارات التجارية كما هو مبين في المادة 169 من قانون تجاري بشرط أن يكون مقيد في السجل الحرفي والصناعي.

تمبحث للثاني: شروط انعقاد عقد الإيجار التجاري لم يشترط أحكام القانون التجاري رقم 75؛59 أن خص به معينة في لز لم عقد الإيجار التجاري، وعليه فقد كان يخضع

¹ المحكمة العليا، المجلة القضائية، العدد 3 سنة 1991.

² حمدي باشا عمر، "القضاء التجاري"، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، ط1، 2000، ص 11.

³ المحكمة العليا، المجلة القضائية، عدد خاص، الجزائر، 1999.

للقواعد العامة التي تحكم القانون المدني وبموجب ذلك فالعقد قد يكون بالكسبية الحرفية أو اسم مبدئ على حد سواء أو بالإيجاب والقبول مقبولاً وصلاً كراء وقد يكون صريحاً أو ضمناً وبشرط الاعتقاد فقط في كل الأركان الموضوعية لإبرام العقود : عليه فقد كانت حرية الأطراف في إبرامه مطلقه في حين قيد إنفاذه بالإرادة المنفردة من الإيجار بضرورة نفع التعويض الاستثنائي الذي قد يفوق حيناً قيمة تعقد الإيجار مما نفع بالمشرع وبموجب العديد: 05 02 لى النجوة = إلى العودة في مبدأ سلطان الإرادة في هذه عقد الإيجار و التعويض مع عقيدته بشرط الشكليات أو الرسمية عقد انعقاد.

العقبات الأولى: شرط الموضوعية لاعتقاد عقد الإيجار التجاري

لم تكن عقد الإيجار تجاري من العقود التي تحكمها قواعد العامة التي جاء بها القانون المدني فالاعتقاد بصلب بنوافذ الشروط الموضوعية تعده المنفذ في الرضا والمحل والسبب .

تفرع الأولى: شرط الرضا في عقد الإيجار التجاري

كما هو معلوم في قواعد العامة فإنه لا يوفى شرط الرضا في العقد يجب أن تكون هناك إرادة خالصة من العيوب وإهنية خالصة من العوارض في المتعاقدين .

أ) يجب أن تكون إرادة الأطراف المتعاقدة وقت إبرام العقد حرة وسليمة:

وبقصد بنوافذ إرادة الأطراف في عقد الإيجار هو تطبيع الإيجاب مع القبول بين طرفي عقد الإيجار ، حيث أن هذا الأخير هو تمكن المؤجر المستأجر من الإنفاج بتعين المؤجرة خلال مدة معينة مقابل أجر معين ، وتطبيقاً لإحكام قانون تجاري الجنيد 05؛02 نجد أنه قد أعد عقد الإيجار تجاري إلى طبيعته الأصلية من حيث كونه عقد مؤقت بطبيعته أي محدد وسعياً ذات بداية ونهاية تبدأ بتحرير عقد الإيجار ؛ تنهي ببدء عقد الإيجار ؛ عليه فلا ينبغي هي عقود الإيجار التجارية ونستنتج من ذلك

ل مدة عقد الإيجار أحد أهم حقوق التي يدخلها القانون تجزئ في الأضرار العقد
والأخص للمؤجر¹ وهو ما يستفاد من المادة 187 من قانون تجزئ في التي تنص:
تتم عقد الإيجار لمدة يحددها الأطراف بكل حرية وبمقتضى المساجر بمغفرة الإمكانة
لمساجرة بإنهاء الأجل المحدد في العقد دون حاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلاء ودون
الحق في الحصول على تعويض² الاستحقاق المنصوص عليه في هذا قانون ما لم
يشترط الأطراف خلاف ذلك.

ويُسمح من هذه لفظة ل مدة "الإيجار أصبحت تخضع لإزالة الأضرار يحدثها بكل
حرية نوع التقييد يزمى محدد ولا يحدث في ذلك دون قيد عدم مخالفته للنظام العام
وتحريمه في تلك فائدة العقد شريطة المتعاقبين وهذا بعد ما كانت مدة الإيجار التي
يحددها الأطراف محصورة في سنتين على الأقل بموجب عقد مكتوب رسمياً كل أو
لربح سنوات متتالية بموجب عقد عرفي. وفقاً للإيجار واحد أو أكثر، شفاهياً كانت أو
كتيباً، أما النص الجديد فإنه يوجب المساجر على مغفرة الإمكانة لمساجرة بمجرد
كنهاء لفظة المحددة في عقد الإيجار ونوع المطالبة بالتعويض الاستحقاقى عندما كان
في قانون القديم يجبر لمساجر على ضرورة توجيه تنبيه بالإخلاء مع التزامه بدفع
التعويض سواء كان منصوصاً عليه في عقد الإيجار أم لا، إلا أن المقترح قد وضع
استثناء على ذلك يقتضي أن إزالة الأضرار هي التي تحدث هذه الأحكام؛ يستنتج ذلك
من خلال عبارة ما لم يشترط الأطراف خلاف ذلك.

وبما نالت ل إزالة الأضرار هي التي تتحكم في احكام عقد الإيجار التجاري في الوقت
الحالي فيجب أن تكون خالية من عيوب الإزالة وقت إبرام العقد كالخطأ والتكليس
والتزاد والاستغلال.

¹ أنظر عمورة عمار، المرجع السابق، ص 222.

² أنظر عمورة عمار، المرجع السابق، ص 223.

ب) الأهلية في عقد الإيجار التجاري:

يجب أن تتوفر الأهلية قانونية في طرفي العقد، المحددة بـ 19 من المادة كاملة وقت إبرام العقد طبقاً لنص المادة 40 من قانون المدني، كما يجب أن تكون هذه الأهلية خالية من كل حذوف نقص الأهلية وذلك تتوفر وفي حالة نقصانها يكون العقد قابلاً للإبطال.

الفرع الثاني: محل والسبب في عقد الإيجار التجاري

يخصص عقد الإيجار التجاري في قانون القانون المدني مع بعض الخصوصيات المنصوص عنها في القانون التجاري.

أ) محل:

المحل في عقد الإيجار التجاري هو سكن أو محل أو مكان من الممتلكات التي يجوز بيعها أو اجراءه ومحل العقد التجاري المنصوص عنه في القانون التجاري أيضاً قانون 02/05، له أحكام خاصة تكوّن بنصب على العقود المبرمة لإستغلالها كمحلات تجارية تلك فقد حدد محل الإيجار التجاري بموجب المادة 169 إلى المادة 171 من قانون المدني في الجزاء الذي تحدده ضمنه مجال تطبيقه.

"الإيجار التجاري وينص على التخصيص للمنفعة أو حق الإيجار يكون وازداد على عقود تمثيلية المؤهولة للتجارة، أما الإيجار السكني تعريفة فلا يسري عليها إلا في حالة تقييد ملكية فوفها بذات المادة المستعمل لتجاري أو تصانفي أو الحرهي وقد تم تفسير ذلك في البحث الأول، أما محل عقد الإيجار بالنسبة للمؤجر فهو الإيجار = التي يحصل عليها مقابل ثمن الإيجار هي الثمن الذي يلتزم المستأجر بدفعها للمؤجر التي يحصل عليها مقابل المبلغ المندرج بالثمن وبشروط فيها كما بشرط في أي محل للإيجار فيجب أن تكون موحدة؛ مشروعة؛ مبنية؛ أو قابلة للتجديد، أن أغلب عقود

¹ أنظر عبد الرزاق السهوري، المرجع السابق، ص 158-159.

"الإيجار التجريبي يحدد فيها المتعاقدان الأجزاء التي يكون أو الممتدج يدفع مسبقاً لعدة ميينة حسب الخرف التجريبي وإذ حصراً: نزاع على مقدار بئر: الإيجار فنجد أن بعض الممتدجين: هزوب من الصورية تعديراً يتم التصريح على مبلغ إيجار معين أقل بكثير من المبلغ الذي يدفعونه: أما إذا دار المتعاقدان لم يحددا بئر: الإيجار فقد بين المشرع الأمر التي بموجبها يتم تحديد مبلغ الإجرة حسب المواد من 190 من القانون التجريبي وما يليها، ونصرت المادة 190 من القانون التجريبي على أنه يجب أن يطبق مبلغ بئر: الإيجار الذي يرد كجندة أو إعادة النظر فيه تقييداً بالإيجار به التعدينية ويمكن تحديد هذه التقييد على خصوص على لاسي ما يلي:

المساحة تكلفة الحقيقية المخصصة للإستغلال لجمهور أو للاستغلال مع الأخذ بعين الإعتبار من جهة قدم ونجيباً المعدلات الموضوعه تحت تصرف الممتدج من طرف المالك ومن جهة أخرى طبيعة: تخصص: هذه المعدلات والمعدنية: وعملها كما يجوز الأخذ بعين الإعتبار مساحة المعدلات المفروضة على الطريق بالنسبة لمساحة البحر: الكاملة.

مساحة تكلفة والحقيقية المعدلات الملحقة والمخصصة لخصايه لدى الممتدج أو لغيره.

تعاقد تجديرياً و الصانعياً مع الأخذ بعين الإعتبار من جهة التقييد التمينية أو التي أو المشرع أو الممكن ومن جهة أخرى طبيعة: الإستغلال والتسيولات المفروضة للتقييد به كما يأخذ بعين الإعتبار التكاليف المفروضة على الممتدج: وفي حالة عدم انقضاء المرفق عند انتهاء مهلة ذات المهر من تاريخ التوقيع ومما كان يمنع "الإيجار يدفع النزاع الممتدج بتحديد الأجرة من الجهة الفصلية المختصة والتي يكون مرفق الصارة تابعاً لها وذلك من طريق تكليف بالتحصن: يقدم من الخرف الذي يسهل لتجربته، لكن لا طالب الممتدج بتعويض الإخلاء جار للخرف الذي

¹ جنادي الجيلالي، المرجع السابق، ص 42.

يتمهده لتعجيز: أن يتم دعواه الأمر وليس المحكمة الناظرة في القضايا المستجدة
ليتم تميز ذات تجربة الملازمة وذلك قبل انتهاء الأجل المنصوص عليه في الفقرة
السبغة وبلحق فوراً تجربة التي يجب إيداعها في ظرف تميزين بكتابة الضبط
بملاء لتدعى عن المرفوعة أمام المحكمة المختصة.¹

وبعد صدور الحكم الذي يحدد الأجرة وبصير نهائياً، فلا يجوز تقسيم طلب إعادة النظر
فيها إلا بعد مرور ثلاث سنوات على الأجل من تاريخ الترويج في الإستغلال من
طرف المستاجر أو من تاريخ بدأ الإيجار المحدد حسب نص المادة 193 من القانون
التجاري وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 62367 المؤرخ في
14/01/1990 حيث جاء فيه من المقرر قانوناً أنه لا يجوز تقسيم طلب إعادة النظر
في مبلغ الإيجار إلا بعد مرور ثلاث سنوات على الأجل من تاريخ الترويج في
الإستغلال من طرف المستاجر أو من تاريخ بدأ الإيجار المحدد، ومن المقرر عليه
قضاء أن تميز بدل الإيجار الجديد يخضع للسلطة التقديرية لقضاء الموضوع ومن ثم
في الثاني على تفراز المطعون فيه بمخالفة القانون غير صحيح، ولم يكن ثابت في
قضية تحال: أن قضية الموضوع لها يتم الحكم المستأنف القاضي بأن مدة الإيجار
تتوق ثلاث سنوات: أن تميز الإيجار الجديد يخضع للسلطة التقديرية للقاضي يكون
قضاءهم مسبباً بما فيه الكفاية وبني كـ ذلك، لتوجب: بعض طعون.

ونجدد الإشارة أن هناك خلاف حول البدء بالحساب بدل الإيجار الجديد: ما هو قصد
الموضوع بعدة: بدل الإيجار الجديد يبدأ من تاريخ الصب فهذا يعتمد بذلك
تمطباته القضائية لم الضمانية بتراجع بدل الإيجار تم توجيه المستاجر، وعليه فإن
هذه الحالة وحسب الزني الزاجح للفقهاء أن مبرر بدل الإيجار الجديد يبدأ من تاريخ
الضمانية القضائية، رغم أنه تعرض لتفقد.

¹ أنظر المادة 194 من الأمر 02/05 السابق.

² المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد 72، سنة 1992، ص 90.

ب) شرط السبب في عقد الإيجار التجاري:

يقصد بالسبب في عقد إيجار تجاري هو المنفعة أو تفرغ الذي هو أحد بنى اتفاق والغاية من إنشاء عقد "الإيجار التجاري" هي ممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو حرفي وعليه لا تدخل الأماكن التي يكون المنفعة من إيجارها مباشرة نشاطاً مهنياً أو مهنة حرة وعليه يستفيد من أحكام هذا القانون كل من مارس الأنشطة التالية:

الأنشطة المتعلقة بالمحلات التجارية.

الصناعية .

الحرفية أو المؤسسات الحرفية على شرط أن يكونوا مقيدين قانوناً في السجل التجاري أو في سجل الحرف أو المؤسسات التقليدية، المادة 169 قانون تجاري .
المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي والإشخاص الاعتبارية كالمؤسسات
سبباً في نص المادة 170 من القانون التجاري .

و يجب أن يكون سبب عقد الإيجار تجاري مشروطاً بما أي غير مختلف المنفعة العامة والانتداب
المادة 170.

المطلب الثاني: الشروط الشكلية لإتمام عقد الإيجار التجاري.

لقد كانت مهنتها ثابتة عقد الإيجار التجاري من المسائل الصعبة والمثيرة في ظل القانون
قديم خاصة إذا كانت العلاقة الإيجارية تقوم على عقد شفهي وبالتالي يسود الغموض في
العقد وفي هذه العلاقة، تم تعديل تجديداً لقانون التجاري 05 02 غير من فوائده
"إثبات تجاري المتعلقة بعقد الإيجار التجاري حيث اشترط أن يفرغ العقد في شكل
: رسمي تحت طائلة الطلأ.

¹ Pied Delievre Stéphane, Cours actes de commerce, Commerçants fonds de commerce
6ème éd, Dallaz, France, 2008, P 213.

تفرع الأثر: نجات عقد الإيجار التجاري في ظل القانون 59/75

لقد كانت عقود الإيجار التجارية في القانون القديم 59/75 تخضع لمبدأ ترضائية في إبرائها وهو ما يمكن استخلاصه من نصوص قانون التجارى، إلا أن المادة 30 منه لم تنص على أنه يجب كل عقد تجارى يستند رسمياً، سنداً عرفياً مقبولة بالوسائل، بخلاف تصرفين بالإيجاب بالنية أو بيمينه آخرين إلا وأن المحكمة وجوب قبوله، وهذا المادة تكسر مبدأ حرية حق الإثبات في قبول التصديقات، بما فيها عقد الإيجار التجاري: بحيث كل الوسائل مقبولة متى قبلت المحكمة بذلك، وتضيف أيضاً المادة 172 من قانون التجارى 59/75 إمكانية نجات عقد الإيجار كذات أو شفها وذلك انطلاقاً من قاعدة حرية الإثبات في المادة التصديقية التي تقسم بالحرية وهذا الحق ان للمدعى حوز الإثبات من كل قبلة، وقد أكدت المحكمة العليا هذا الإنجاز في قرارها الصادر بتاريخ 21/10/1990، الذي جاء فيه تمسك كل من المقرر قانوناً ان القانون التجارى يجوز إبرام عقد الإيجار الشفوي، فالقرار الذي أصدره عقد الإيجار لعدم توفر شرط الوسيلة، أخطأ في تطبيق القانون، كما نجد أيضاً المحكمة العليا في قرارها رقم 263997 الصادر في 05/03/2002 تقر بمخالفته نجات عقد الإيجار بنية وعيلة على ان يكون مقبولاً قانوناً حيث شهدت وحللت الإثبات كما هو في نصوص المادة 30 من القانون التصديقي، وهو الأمر الذي يستلزم من نصوص المادة 333 من القانون المدني التي استكت المعدل التصديقي من سجل تصنيفها فنصت على أنه "في غير المواد التجارية إذا كان التصرف القانوني يزيد قيمته عن 100.000 دينار جزائري أو كان غير محدد القيمة فلا يجوز الإثبات بالشهود في وجوده أو نقصانه ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك وعليه يترتب على قاعدة حرية الإثبات في المواد التجارية المدنية نجات عقد الإيجار تجارى باني وعيلة إذا زلت المحكمة ذلك ممكناً.

¹ شريفي حليلة، دراسة نقدية للتشريع المتعلق بالإيجارات التجارية، المواد من 169 إلى 202 من القانون التجاري مذكرة تخرج لنيل اجازة المعهد الوطني للقضاء، ص 07.

² قرار المحكمة العليا، ملف رقم 263997 المؤرخ في 05/03/2002، العدد 57، 2006، ص 239.

³ المرجع السابق، ص 239.

نفذ دعم هذا الموظف أيضا قرار المحكمة تحي الصلح بتاريخ 16/12/1997 والذي جاء فيه أنه من المقرر قانونا أنه يجوز للمسافر أن يفتك بحق تجديد الإجازة إذا ثبت أن المسافر يستعمل المقر المصاري، أما منذ أربع سنوات في الفتحة التمهيدية أو سنتين في الفتحة التكميلية. ذلك مع إلغاء تشبيهاه بالإقامة كبراء الرمي بإنهاء عقد الإجازة في التجار.

والمستجيب أن القانون التجاري القديم لم يكن يعتبر التشكيك في هذا من كون عقد الإجازة تجاري في ذاته يكفي بانه دميعة لإثباته مع التركيز على كتابة أو تسجيله للإجازة.

القرار الثاني: شرط الرسمية في عقد الإجازة التجاري بموجب التحويل 02/05.

لقد أصبح عقد الإجازة التجاري من العقود الشككية وذلك بعد صدور القانون رقم 02/05 بتاريخ 06/02/2005 لتسبب المادة 187 من نصرة "نحو عقود الإجازة المبرمة ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية لتجمهورية الجزائر الديمقراطية لتتمتع صفة الشككية الشكل الرسمية، وذلك تحت طائلة البطلان في يوم لصحة بحددها الأضرار بقدر حريته....

ومن ثم فإن أي طرف يدعي أنه في علاقة إجازة تجاري مع شخص آخر ملزم بإثبات ذلك بعقد محرز رسمي، وكما هو معلوم في المادة 324 من القانون تمضي فإن العقد الرسمي بحزر من طرف جهة رسمية مخولة لها ذلك التي تنص: "عقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو صاحب عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم تتيده لإبرامه من ذي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، وخارج هذه الأشخاص لا يمكن إبرام عقد الإجازة التجاري بنية وسيلة أخرى كما قال الحال في القانون المتبع.

¹ قرار المحكمة العليا، ملف رقم 458076 المؤرخ في 16/12/1997 العدد 02، سنة 1997، ص 135.

وتخفيف أيضا المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني¹⁷ وزيادة من العقود التي يجرى
التقنين بخصوصها في شكل رسمي يجب نعت صائفة البطلان تجريه العقود التي تتضمن
نقد، ملكية عقار أو حقوق عقارية أو سجلات تجارية... في شكل رسمي ويجب نفع النص
الذي تصبط تعويفي الذي حرر العقد في خلال التصديق مسبقا فقد بنجته الزاي
لغالب من اللغة والقضاء إلى تفويض بصور: و في تراخ عقد الإيجار التجاري لإلزام على
سجل عند استخدامه، تجزئي في شكل رسمي. وهذا تحت طائلة البطلان العقد مسبقا في
ذلك على التصديق السابقة وعلى موقف المحكمة العليا التي جاء منسجما مع أهم ما جاء
به التعديل الأخير وهو خصوص عقد الإيجار تجزئي التي كرسية لإشكالية في العقود
لأن الشرح من خلال هذا التعديل أن القضاء على جميع المشكلات العملية التي كانت
تتعلق تطبيق أحكام التجارات التجارية حيث كانت تتمتع هذه الأخيرة بحرية التلويات في
القانون التجاري وفي تمديد يقته بصور: و الرسمية في القانون المدني، وكما صدر
للقانون الجديد 02/05 ل أن كل تخصص بخصوص بنات الإيجار والتجارية وتوحيد
أحكام القضاء في ذلك

خلاصة الفصل الثامن:

ما يلاحظ على الأحكام السابقة لعقد الإيجار التجاري المطروح بموجب القانون 02/05 قد تخلف عن تنظيم عقد الإيجار التجاري وتؤكد الأثر لإرادة الأطراف مكرماً بذلك مبدأ سلطان الإدارة والقاعدة القانونية لعقد شريعة المتعاقدين، ذلك حتى لا ينصب طرف على حساب طرف خاصة وأن عقد الإيجار التجاري ينصص حتى حق المؤجر في التمتع بسطوات الملكية على نفاذ محل الإيجار ومن جهة أخرى حق المساجر في تلك القاعدة لتجزيه التي بكثيرة ونظيره فقد تؤكد المطرح زيادة الأطراف حرة في تكوين العقد، وينتج ذلك من خلال التخلي عن فكرة الإلزامية الإجباري الذي كان يترتب المؤجر من كالتتبعه بالإختصاص وغيرها.

لكن في ذات الوقت تدخل في نيت عقد الإيجار التجاري عن خلال فرض ضرورة لوائحه في شكل رسمي بذلك القضاء على التناقض الذي كان بين أحكام القانون المدني التي تفرض رسمية عقد الإيجار التجاري وبين أحكام القانون التجاري الذي كان يأخذ بأي رسمية لإثبات العقد أي حرية الإثبات وبموجبه يتم القضاء على التناقض بين الأحكام.

الفصل الثاني

آثار عقد الإيجار التجاري

وإنقضاءه في ظل القانون 05_02

الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار التجاري وانقضاءه في ظل القانون 05 _ 02

إن عقد الإيجار التجاري من عقود المزاولة بجائين وعليه فهي ترف الخواتم على عقود مؤفده تملك في ضمن المصنوع من الانتفاع بتعين المؤجرة حسب المدة المتفق عليها بحيث تكون هذه تعين صادرة لمراد تنظيم التجاري، عليها وفي المقابل بتعين على المصنوع دفع الأجرة والانتفاع بتعين المؤجرة نظرياً نحو لا يفسر للمؤجر وورد تعيين المؤجرة وملكيتها بعد انتهاء المدة المتفق عليها؛ هذه الالتزامات ليست من تنظيم تعين وبالتالي يكون المستأجر الحق في إسقاط أو تقصير أي التزام حسب الاتفاق، وكذلك من أهم الآثار المزاولة على تنفيذ عقد الإيجار التجاري كما ما استمر لمدة طويلة اكتساب المصنوع القاعدة التجارية التي تحول له الحق في طلب تجديد عقد الإيجار، كما أنه لا يوجد من تباطؤ، ولا ينهي عقد الإيجار التجاري إلا بالفسخ عندما يخل أحد الطرفين بالتزامه أو عند رفض التجديد من طرف المؤجر .

وعليه فقد ضمت هذا الفصل إلى مبحثين، تناولت في الأول آثار عقد الإيجار التجاري وبحوثي على عقد الإيجار التجاري في المطلب الأول أما المطلب الثاني فخصصته لتجديد عقد الإيجار التجاري، وفي مبحث الثاني تناولت فيه انقضاء عقد الإيجار التجاري من خلال رفض التجديد في المطلب الأول؛ وفتح العقد في المطلب الثاني.

نشاطه ونظر أن المشرع التجاري لم ينص تحديداً صراحةً عليه بتوجيه نفوسه عند التنبؤ للمضي نجد أنه نفع تسليم العين أملاجة كما هو مبين في نص المادة 476 من قانون المشرع المدني بين كيفية تسليم وزمانه : مكانه ومصاريفه : مقدار : وملاحظاته، ما لم يتفق المتعاقدان على خلاف ذلك لاجد عرف تجاري يقتضي بخير ذلك.

وتنص المادة 478 من القانون المدني: "بمضي على الالتزام بتسليم العين أملاجة : ما يترتب على الإلتزام بتسليم المبيع من أحكام خاصة منها تاريخ ومكان تسليم الشيء المأمور".

إذا تعذر على المؤجر تسليم العين المأمورة في الوقت المحدد فإن حق الأجرة : يفسد في مدة التأخير، أما في حالة نقصان المنفعة ينقص الأجر، لكن إذا سبب للعين المأمورة نقص أو عيب فإن المادة 477 من القانون المدني تحول لتسليم الأجر في طلب فسخ العقد بتسليمه أو بطلت للعين المأمورة في حالة لا تكون فيها صالحة للاستعمال التي أجزت من أجله أو طرأ على هذا الاستعمال نقص معين، جزئياً للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو لتقصير بدل الإيجار بقدر ما نقص من الاستعمال مع استبعاد في تحالفه، لا يقتضي الأمر ذلك.

فالفسخ يكون باختيار المستأجر مادام الإيجار لم يتم بتسليم العين تسليمها مسبقاً حتى لو كان مجرد تأخير عن التسليم، وإلا يبه في ذلك لا كل خلال المأمور بالتزامه وإجراً إلى فعل صادر منه أو بسبب اجنبي ففي جميع الأحوال يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد، ولكن إذا طلب فسخ العقد وانحصر غير مجزأة أو ضحية وإنما أن تسود: أملاجة بتسليم العين وهذا طبيعة للقواعد العامة، وعند ما

¹ بومخيلة سميرة، الإيجار التجاري في ظل القانون القديم والتعديلات الجديدة له، دار الكتب العلمية، الجزائر، 2008 ص 90.

² الشوابكة محمد عابد، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2011، ص 152.

³ السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "الإيجار والعارية"، الجزء 6، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص 240.

يشمل عقد الإيجار تنجز في تعين وملكاتها المنقولة عليها في العقد ونظيره يجب أن تكون العين :مُحَفَاتِهَا فِي حَالِهَا صَالِحَةً وَفِي تَسْلِيمِهَا :هَذَا مَا جَاءَتْ بِهِ الْمَادَّةُ 1720 مِنَ الْقَانُونِ الْمَغْنَبِيِّ الْفَرَنْسِيِّ الَّتِي تَقْرَأُ الْمَوْجُزَ بِمُلْزِمٍ بِتَسْلِيمِ الشَّيْءِ فِي حَالِهِ حَسَنَةً مِنَ التَّزْوِيمِ عَلَى جَمِيعِ الْوُجُودِ.

ب) الإلتزام بصيانة العين المؤجرة: تنص المادة 449 من القانون المغربي على أنه: تلزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة: لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، ويجب عليه أن يقوم بالتزوييمات الضرورية أثناء مدة الإيجار دون التزميمات الخاصة بالتساقط، ويتعين عليه أن يقوم بالإصلاحات اللازمة للأضرار من شخصين أو أعمال: تنظيف الأبنية وكما يتعين عليه صيانة وتزيين الأثاث والحقول والحدائق تصريف المياه لتبطل المؤجر للزجره والتضرائب وغيرها من التكاليف المتعلقة بالعين المؤجرة.

وتمتنع من هذه المادة: أن المؤجر يلزم بصيانة العين المؤجرة التي يعتبر بشأنه يتسبب محل العقد، وهذه الإلتزامات تبقى قائمة طيلة مدة الإلتزام بالعين المؤجرة.

وتنص: أن المؤجر بصيانة العين المؤجرة حتى تبقى على حالتها أثناء مدة الإيجار فيما يلي:

1. صيانة العين المؤجرة لإبقائها نظيفة، ما كانت عليه أثناء التنازل خاصة المتكاملة كصيانة الجدران، الأرضيات، الأسقف، الأبواب، الخ.
2. دفع الضرائب والتكاليف المترتبة على العين المؤجرة.
3. دفع نفقات المياه، الغاز، الخ.

وتنص هذه التزميمات بجوز تعاقب على مخالفتها، لكن على التهرباء والتخلف وغيرها بنصفه تمسك الإلتزام الخاص بالإصلاحات الشخصية له.

¹ مهدي فريدة، عقد الإيجار، ديون المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 62.

والجزء المتركب على الإخلال، يوجب لصيانته المتركب على عائق المأجر فيه ما نصت عليه المادة 480 من القانون المدني حيث جاء فيها: "في حالة عدم تنفيذ المأجر لأعماله بالصيانة وبعد انقضاء المدة يوجب محروم غير قضائي يجوز للمستأجر المتعطله بفسخ العقد أو لتقاضي بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض إذا كانت مستحقة جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعلن بها، ونسنتج أنه ينبغي على المأجر تنفيذ أعماله الصيانة في عقد الإيجار التجاري وإذا تأخر هذا الأخير بعد انقضاء المدة يوجب محروم التعطله والمستعجله، حرز المستأجر للحصول على ما خصم من المحقة بجزمه إجراء تلك الأعمال بنفسه، وبانقضاء ما صرفه من بدل الإيجار مع حقه في طلب فسخ الإيجار أو بتقصير المعلن: هذا في حالة ما نطقت لغير المأجر: لا بد للمستأجر من أداء عدة مزايا العقد، فبالتالي المستأجر يدفع هذه التكاليف ثم يعود على المأجر بعد نفعه بما يجب دعوى الإجراء بلا حجب".

ج) الالتزام: يضم المأجر العيوب الخفية: يقصد بالعيوب الخفية تلك العيوب أو أضرار التي تؤثر على طبيعة تعدية الانتفاع، فالعيوب الخفية هي تلك العيوب التي تؤثر على "الانتفاع بالعين المؤجرة مثل العيب في البناء وهذه العيوب لم تظهر وقت تسليم العين المؤجرة: لا يفتضح المستأجر حينها حتى لو فحص العين المؤجرة بعناية الزجر العادية، إن المأجر مسؤول عن العيوب الخفية، التي تنفي "الانتفاع بالعين المؤجرة" وهذه المسؤولية ناجمة عن الالتزام بانجاز شيء: يشمل في تسليم العين المؤجرة في حالة فسخ بالتخلاته حسب ما تضمنته المادة¹.

هذا ما تؤكد المادة 489 من القانون المدني بنصها: إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الفساح، يجوز للمستأجر حسب تحالته فسخ الإيجار أو نقصان بدل الإيجار،

¹ السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 260.

² لعموم مصطفى، عقد الإيجار خصائصه، شروطه، وأثار تنفيذه، مجلة الموثق، العدد 02، 2001.

³ بومخيلة سميرة، المرجع السابق، ص 94.

⁴ ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص 50.

وإنه كذلك لا يثبت إصلاح نعيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المأجر إذا كان الإصلاح لا يشكل نفقة بالصفة على المأجر، فإذا لحق المستأجر ضرر من النعيب، التزم المأجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجوز وجود نعيباً وسواء في حالة التنفيذ الجيني بالإصلاح لعين المؤجرة أو تقديم الأجرة أو الفسخ فإنه يجوز للمستأجر طلب التعويض عن الضرر الذي أصابه في شخصه وماله مثل أن تكلف معنكاته التي في العين بسبب نعيب.

كما يضمن المأجر للمستأجر جميع ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها؛ ينقص من هذا الانتفاع نقصان محسوس؛ ذلك لا يضمن العيوب التي جرى العرف على التسامح بها، ويكون مستثناة عن عدم وجود العيوب التي تجب بها صراحة أو خباها من صفات ضرورية للانتفاع بها كل هذا ما لم يوجد تحقق يقضي بخلاف ذلك.¹

ت) التزلم للمأجر بضمان عدم التعرض:

يتزم المأجر بعدم التعرض للمستأجر في نقائه بلعين المؤجرة طالما مدة عقد الإيجار التجارتي، سواء كان التعرض صادراً عنه أو من الغير وسواء كان تعرضاً مادياً أو قانونياً حيث تنص المادة 483 من القانون المدني على أنه: تعلى المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة؛ إلا يجوز له أن يبحث بها أو يلمحظها أي يتخير بنفسه من هذا الانتفاع؛ إلا يقتصر صال المأجر على الأفعال التي تصور هذه أو من تابعيه؛ بحد بيتك أي كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر؛ أي لشخص تثقى الحق على المؤجر، وعليه فقد قسب الفقه التزم المؤجر بعدم التعرض إلى نوعين:

¹ أنظر المادة 488 من القانون المدني.

فأولاً: يضمن المأجر عدم التعرض من شخصي الممتأجر: ويقصد به عدم القيام بأي عمل مادي من شأنه أن يترتب عليه الإخلال: بانقضاء الممتأجر بفائدة من الفوائد وبحرسه بذلك من الإنفاق بلهين المأجرة على توجده المتعدد.

ثانياً: فيتمثل في ضمان المأجر عدم التعرض من تغير الممتأجر ويشمل هذا النوع للعرض المادي والتقويمي كل يدعي التغير حينئذ، أو سكتية تلحق المؤجرة¹.

ولا بشرط في المأجر أن يكون مالكاً للعين المؤجرة فهبتطبع من يملك حق الإنفاق أو حق التصرف أو حق الاستعمال؛ إذ حق الإدارة تلحق المؤجرة أن يبرم عقد الإيجار التجاري القوي الثاني: التزامات الممتأجر في عقد الإيجار التجاري:

يلتزم الممتأجر باستعمال العين المؤجرة حسب مضم الاتفاق عليه؛ وبالجزء المخصص في العقد وعليه فليس هناك ممتأجر تمتد فيما يلي:

(أ) يلتزم الممتأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له:

نصت المادة 491 من القانون المدني على ما يلي: " يلتزم الممتأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق يجب على الممتأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له.

وعليه يلتزم الممتأجر بحدود الاتفاق التزم في عقد الإيجار التجاري من حيث استعمال العقار محل العقد، وإذا لم يكن هناك اتفاق على ذلك ينعين عليه عدم الخروج عن طبيعة العقار مثلاً لا يجوز له أن يستعمل العين المؤجرة لاستغلال محل تجاري في السكن أو تربية الحيوان... الخ، كما لا يجوز الممتأجر أن يترك العين المؤجرة دون استغلال على

¹ محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص 124.

تفقد الذي يضر المؤجر ويمنع لفساد أن يحدث بتغير المؤجره فغيرا بنود ان المؤجر
إذا كان هذا التغيير فلا ينفذ عليه اي ضرر للمؤجر .¹

ب) الالتزام بدفع بدل الإيجار:

يجوز بدل الإيجار من الالتزامات الزمنية في عقد الإيجار التجاري وثقت ان تخية من
تأخير العين بالنسبة للمؤجر هو الحصول على بدل الإيجار وفي ذلك تنص المادة 498
من قانون المدني على أنه يجب على المستأجر ان يقوم بدفع بدل الإيجار في توافر
المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء بدل الإيجار في التوافر للحصول بها
في الجهة ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف بقضي
بخلاف ذلك²

يستنتج من النص السابق ان أحكام بدل الإيجار ينضمها قانون المدني كما هو مبين في
المادة 498 وما يليها وفي المقابل لا نجد نصوص تنظم ذلك في قانون التجاري بحيث
نجده يتناول فقط في حالة تجدد الإيجار في المادة 190 من قانون التجاري التي تنص:
تجب ان يطرف مبلغ بدل الإيجار، الإيجار الذي يركب تجديده أو إعادة النظر فيه للقيمة
الإيجارية العادية... وما يليها وعليه يمكن الرجوع لأحكام القانون المدني حيث
يستخلص من نص المادة 498 ما يلي:

1. جعل المشرع التزام يقع على عاتق المستأجر بقضي بدفع بدل الإيجار في توافر
المتفق عليها في العقد.
2. وإذا لم يكن هناك اتفاق على ميعاد محدد في عقد بدفع بدل الإيجار اخصص
المشرع ذلك لتوافر الحصول بها في الجود اي المرفق المنتج في تلك المنطقة.
3. كما حدد المشرع مكان دفع بدل الإيجار وهو موطن المستأجر كقاعدة عامة استثنى
منها ذلك عند اتفاق أو عرف بقضي بخلاف ذلك.

¹ أنظر المادة 419 من القانون المدني.

4. وقد حددت المشرع دسيسة من وسائل إثبات نفع بدل الإيجار حيثما نص في المادة 499 على أن الإيفاء بقسط من بند الإيجار يعتبر قرينة على الإيفاء بالإقساط السابقة حتى يقوم التليل على شك ذلك.

5. ونظرا لأهمية إيفاء بدل الإيجار، فقد بين المشرع في الفقرة 1 من المادة 500، على كيفية بصير بند الإيجار والتكاليف الأخرى في نص المادة 500.

6. كما انطى المشرع لتعويض الحق في حصر جميع المنقولات للقبض لتعويض الموجود في العين المؤجرة ما دامت معلقة بامتياز المؤجر ولو كانت مسبوكة لتسليم وفي حالة عدم دفع بدل الإيجار بحق للمؤجر أن يعرض على نقل البصائع أو المطالبية بمنزلة لها إذا تفتت بدون علمه حتى ولو كان الحائر حصا لنية لأن تلك المنقولات تخص حق المؤجر في بدل الإيجار الذي لم ينفعه للمؤجر، نك لا يجوز للمؤجر أن يخصص هذه المنقولات أو يبرهنها إذا كان نقلها تقتضيه ظروف التساير أو تقتضيه شؤون الحياة العادية أو كانت هي بيد الإيجار.

أما فيما يخص المشرع لتعويض عقد عند مقدار أجرة المحل التجاري بموجب المادة 190 منه: بين حق طر في عقود الإيجار في المادة النظر في الأجرة بموجب المواد 192 193 منه.

2 الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة

يلزم المؤجر أثناء مدة عقد الإيجار بالمحافظة على العين المؤجرة، بحيث يجب عليه في تلك بند تلبية الرجل العادي حيث تنص المادة 455 من قانون المدني، يجب على التساير أن يعني بتعير المؤجر = وأن يحافظ عليها مثلما يبد الرجل العادي وهو

¹ أنظر المادة 501 من القانون التجاري.

² أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، العقود التجارية، ج4، دار النهضة العربية، لبنان، 1981، ص 138.

مسؤول عما يلحق العين أثناء انقضائه بها من ضرر أو هلاك غير ناشئ عن استغلالها استعمالياً عادياً.

ومن نتائج من ذلك أنه ينبغي على المستأجر أن يحافظ على العين المأجورة بؤا ويعتني بها بشما يحافظ على ملكه كأن يجزي فيها الترميمات : لتجويزات اللازم : المنفق عليها في العقد، كما أنه مسؤول عن الحريق الذي يفت في العين المأجورة بؤا إذا ثبت أن الحريق عن سبب ليس من فعله، وإذا تعدد المستأجرين فكل واحد منهم مسؤول عن الحريق في حدود الجزء الذي يملكه بما فيه المأجر، كما كان يمكن العقد، لكن إذا ثبت أن الحريق نشأ في جزء الذي يملكه أحد المستأجرين فيكون هذا الأخير بحدده المسؤول عن الحريق.¹

وبؤا، المستأجر بؤاذاً، المأجر فوراً، بكل أمر يستوجب عقداء مثل القيام بالترميمات المستعجلة التي تحتاجها العين المأجورة أو يظهر عيب فيها، أو يقع الغصب عليها أو يعتدي الغير بالاعتراض أو الإضرار بها.

وعليه ينبغي على المستأجر أن يعتني بالعين المأجورة، وأن يحافظ عليها بشما يبذل الرجل العادي، وأن الحزاء المذرف على مخالفه للمستأجر التي أنه باستقلال العين كرجل عادي ينبغي حسب خطورة النقص أن يحفظ في الاستعمال، ونشبهه يمكن المأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار مع التعويض.²

3 التزام المستأجر بؤا العين المأجورة عند انتهاء عقد الإيجار:

تنص المادة 503 من القانون المدني على أنه يجب على المستأجر أن يرد العين المأجورة بالحدة التي تسلمها نظيماً، بؤا : وجاهداً محصراً، بؤايل وسفي بذلك، بؤا يرد العين المأجورة دون تحرير محض، أو دون بؤايل وحفظها بؤايل في المأجر، أنه استردها

¹ أنظر المادة 196 من القانون المدني.

² المادة 497 من القانون المدني.

³ أنظر بومخيلة سميرة، المرجع السابق، ص 98.

في حالة حصة ما لم يثبت العكس، المستأجر مسؤول عما يلحق الخير أو الأذى من هناك أو شئ من ذلك ما لم يثبت أنه لا ينبغي بله.

لم ينعين على المستأجر عند انتهاء عقد الإيجار التجاري أن يرد تعين التوجة فإذا بقدها نحن يده دون وجه حق ويجب أن يرفع المؤجر نفوسا باعتبار القبة التجارية لتعني باعتبار ما لحق المؤجر من ضرر¹.

ونلاحظ على المشرع التجاري أنه لم يتناول هذه الأحكام مما يستدعي الرجوع للقانون المدني تطبيق الأحكام المتعلقة بالقواعد صوفي عقد الإيجار المدني على الإيجار التجاري مع مراعاة خصوصية الإيجارات التجارية.

المطلب الثاني: تجريد عقد الإيجار التجاري

ما يلاحظ على المشرع الجزائي من خلال استفراد أحكام الإيجار التجاري بموجب تعديل 02/05 نجد أنه اخصص كل ما يترتب على عقد الإيجار التجاري للإرادة الحرة التجارية خاصة عندما تخلى عن فكرة تجرير الاستحقاق والتجديد والتخلاء لكنه في المقابل منح للمستأجر حق طلب التجديد كما اكتسب قاعدة تجريره، حيث يعتبر ذلك من أهم الآثار المترتبة على تنفيذ عقد الإيجار التجاري، كما استقرت عدة فتاوى.

تفرع الأول: اكتساب المستأجر للقاعدة التجارية

بشرط أن مشروع نظري المستأجر في عقد الإيجار التجاري الذي يرد الاستناد من الحق في تجديد العقد أن يملك قاعدة تجارية سواء بصفتها أصلية أو عن طريق الإحالة؛ فنقصد بصفتها أصلية هو المستأجر "الأصلي" الذي كان له تدوير في إبرام عقد الإيجار بصفتها مبرورة مع المؤجر والذي هو في ذات الوقت مالك القاعدة التجارية، أما الأشخاص الذين يكتسبون القاعدة التجارية عن طريق الإحالة فهم الأشخاص أصبحوا مستأجرين في سجل

¹ المادة 502 من القانون المدني.

المستأجر الأصلي، لم تنو طريف الوفاة (تورنته) أو يزل لانه المفردة عند التنازل عن الإيجار¹، وتتم المادة 172 من القانون التجاري على أنه لا يجوز التمسك بحق المحدث إلا من طرف المستأجر أو المحول إليهم أو ذوي الحقوق الذين يتولى بأنهم يستأجرون سراجا بأنفسهم أو بواسطة تابعيهم إما عند سنتين متتاليتين وفقاً للإيجار واحد أو أكثر مبنية بصفة عشوائية إما سنة أربع سنوات متتالية وفقاً للإيجار واحد أو أكثر متتالية شفوية كانت أو كتابية، غير أنه يجوز للمستأجر الذي يقبل بموجب مشروع أو لذي أجر سراج ضمن شروط المنصوص عليه في الأحكام القانونية المتعلقة بإيجار التسيير فإنه يجوز له أن يمسك بنفسه بالإستغلال، أو في حالة تنازله عن العنبر فإنه يجوز للمحول له أن يمسك بالحقوق المنصوص عليه في ذلك، أما مدة الاستغلال الشخصي عند "الإقتضاء والمنصوص عليه في لفظة تسليمه، وتنتهي هذه المدة بانقضاء عقد الإيجار أو عند الانقضاء بتاريخ عقده حسبما هو منصوص عليه في المادة 173 من القانون التجاري ويعتبر هذا التاريخ الأخير له بمثابة تاريخ الذي تم فيه التقييد بالإخلاء، وإما الأجل المألوف الذي يلي هذا العنبر في حالة وقوع طلب التجدد، ونستنتج من نص هذه المادة ما يلي:

أ الأشخاص الذين يمثلون القاعدة التجارية والمستفيدين من التجدد: لقد حددت المادة 172 من القانون التجاري الأشخاص المستفيدين من حق التجدد والمستفيدين إلى ذلك فئة هم المستأجرين والمحولين إليهم وذوي الحقوق، إضافة إلى هذه الفئات اصناف مشروع الفرضي الاستفادة من نظام التجدد ضرورة توازن الحسبية الفرضية وهو شرط لم يتقوله مشروع الجزائري بله يوجد في القانون ما يمنع الأجنبي من حق التجدد، ويضرب المستفيدين من حق التجدد:

¹ حساين سامية، د، حق الإيجار في القانون التجاري الجزائري، المرجع السابق ص 222-223.
² حساين سامية، المرجع السابق، ص 225، انظر المرسوم التنفيذي رقم 75-111 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق بالمهن التجارية والصناعية والحرفية، ج.ر، العدد 82، الصادرة بتاريخ 14 أكتوبر 1975، ص 1100.

1. المسجلون الأصليون: وهم الأشخاص الذين كانوا صرّفاً في عقد عند تكوينه والتي يتمتعون بملكية اللازمة لممارسة التجارة و تمتدّون في سجل التجار، أما ممنوعين عن ممارسة التجارة لا يستفيدون من تطبيق قانون الإيجارات التجارية أي لا يستفيدون من اكتساب القاعدة التجارية ولا من حق التجديد.

2. المحول اليوم: وهم الأشخاص المحوّل إليهم الإيجار وما يترتّب عليه من حقوق بعد مدّة لعدة أشهر في إطار إيجار من الجائر أو في إطار التفرّد عن الإيجار أي في حالة بيع القاعدة التجارية و عليه نجد أن دائرة المسجلين من الحق في امتلاك القاعدة التجارية قد تمتدّ وهي تشكّل خطراً على امتلاك لدرجة أنهم أشخاص غير تجار و لا يخضعون هذه الصفة في حالة احتسابهم، ويكفي في ذلك امتلاكهم للقاعدة التجارية بدايةً ولم يمارسوا التجارة من قبل، لذلك فقد اكتسب المشرع عبارة الذين يثبتون بانهم يمتلكون نوا أنفسهم إذ يوجد عليهم كالتعبير حيث إن ذلك المشرع من هذا شرط التخصيص من دائرة الأشخاص المسجلين من تكوين القاعدة التجارية.

3. ذوى الحقوق: يأتي في مقدمة ذوى الحقوق الوارث، كما يتخل في هذا الإطار الوصي له و الموقوف له إذ ثبت أنه يستغلّ تمجيز نفسه أو بواسطة أحد تابعيه كالوكيل أو مدير الشركة إذ كانت النيابة التقديرية أو تعاريف تفصلي أو الوصي أو تفيد أو وكيل عن الغائب إذ كانت نيابة التصديقه أو الوصي و وكيل التصديقه إذ كانت النيابة قانونية و كذلك من في حكمه من الخلف تعدي و الخلف الخاص.¹

ويحتج القانون والقضاء الفرنسيين في حالة تراجع شركة المسجل أنه ذوى جميع عناصر التمتع امتداد و تشكّل الحقوق و الائتمانات بما فيها الحق في الإيجار إلى شركة

¹ المرسوم التنفيذي رقم 90-226 المحدد لحقوق العمال الممارسون لوظائف عليا في الدول وواجباتهم، الصادر بتاريخ 23 يونيو 1990، العدد 31، ص 1023.

² Pedamon Michel, **Droit commerçant et fonds de commerce**, commerce et contrats de commerce, 2eme Ed, Dallaz, paris, 1994, p 256.

³ أحمد محمد محرز، فكرة الملكية التجارية تطورها ووسائل حمايتها، دار النهضة العربية، القاهرة، 1989، ص 130.

التامجة، : هو الأمر الذي لم ينص عليه مشروع الجزل لذي حيث نجد فراغا في
تنصوص القنونة بهذا الشأن¹.

ب أن يكون للشخص مائكا لقاعدة تجارية:

تشرط المادة 172 من القنون التجاري على تملك التجار الذي يزيد الاستقامة من
تحق في التجيد ضرورة امتلاكه لقعدة سواء بصفة أصلية أو عن طريق الإحالة،
ويقتد بملكية لقاعدة التجارية في نظر القنون تجل لذي مجموع الأموال المنقولة
لمخصصة لممارسة النشاط التجاري : لذي تشمل لزها عملاء تجار وشركه إلى
جانب الأموال الأخرى المخصصة لمؤخر كالعقار والاسم و تحق في الإيجال... الخ،
وتعز لقاعدة تجارية ملكية معنوية لتاجر أو لصناعي أو تجاري في مفهوم المادة
169 من القنون التجاري : تثبت ملكية لتاجر لقاعدته التجارية بموجب القيد في السجل
التجاري أو السجل الخاص بتجاريين : للصناعيين، وتكي بنفسك صاحب الإيجال بالقاعدة
تجارية يتعن عليه أن يثبت بأنه مستقل فعلا المحل سواء بنفسه أو بصفة تابعة إما
مت عنفر فآخر بعقد مكتوب أو أربع سنوات متتالية وبنو اقتطاع بموجب عقد شفهي
وهذا ما يستخلص من نص المادة 172 من القنون التجاري، ولقد أكتت المحكمة العليا
في التجيد من فراغها على أن التملك بخصب قاعدة تجرية خلال مدة سنتين كسنتي
من استغداد تملك التجاري وهذا قد كان العفت لذي إرمه لتاجر مع المستأجر عقد
إيجال كذبي من بينهما لفرار الصداد بتاريخ 17 ديسمبر 1996 لذي جاء فيه: حيث أنه
في لتجل التجاري في تملك بعد القعاء مدة سنتين كاملا من لتغداد لتجل
لتاجر في صار عقد الإيجال الكذبي ينشئ ملكية تجارية التي تعرف بملكية تجارية

¹ = أنظر حساين سامية، المرجع السابق، ص 228/227، أحمد شرف الدين "دراسات في قواعد امتداد عقد الإيجال
وأجرة الأماكن غير السكنية القانون رقم 06 لسنة 1997، دار النهضة العربية، مصر، 2003، ص 79.

لو بالمحل التجاري وأنه يبدأ لا يمكن البدء بخروج التمسّج إلا بعد دفع تعويض عن الإخلال بقاعدته⁶⁹.

كما جاء في القرار نصّص أيضاً بتاريخ 13 جويلية 1999 أنّ من التّيف قانوناً إلى التمسّج الذي يريد الاستفادة من أحكام المادة 172 من قانون التجاري التي تخصّ الملكية التجارية بحيث أن يكون قد زال نشاطاً نصرياً تام مدة سنتين متتاليتين وأنّ قاعدته تجزئة فلا يمكن إنهاء عقد الإيجار عنها إلا بعد مراعاة الإجراءات المنصوص عليها في المواد 173، 176، 177، 194 من قانون التجاري، وعليه فالعقد الإيجاري التجاري الذي يبرم كذات لمدة تقل عن سنتين لا يخول التمسّج الاستفادة من أحكام التجديد وينبغي عليه إخلاء التمسّج عند الاستعجال الذي قضى بطرد التمسّج الخاص من المحل التجاري بعد انتهاء مدة الإيجار التي حدثت بسلافة ونظراً لغيره معتبراً أنه يحتل الأساقس ونوع وجه حق قد طبق صحيح القانون.

أما فيما يتعلق بالإيجار التجاري فقد جاء في قرار المحكمة العليا تصدق بتاريخ 06 نونبر 1985 من المقرر قانوناً أنّ لا يحقّ التمسّج المحل التجاري لغيره قانوناً أن يتسكك بالتمسّج التجاري بحقه في تجديد عقد الإيجار إذا لم يتخلّف لمدة أربع أعوام، ومن ثمّ فإنّ القضاء بما يخالف هذا العبء يعدّ خرقاً للقانون⁷⁰.

لكن ما دست مدة عقد الإيجار تخضع لحرية الأطراف العقد طبقاً لنص المادة 187 سكر من قانون التجاري، وكذلك لا يمكن التمسّج بمفارقة المحكمة المتناجزة بنهاية الأجل المحدد في العقد دون حاجة إلى توجيه تقييد بالإخلال، ونوع تحقق في الحصول على تعويض الاستفادة إلا بالتوافق الظرف كما هو مبين في المادة 187 سكر من قانون التجاري وبذلك مستخرج أن التحويل الحين 02:05 فإن مدة اكتساب الاستفادة لتجارياً

¹ حمدي باشا عمر، القضاء التجاري، المرجع السابق، ص 69.

² نفس المرجع والصفحة.

³ أنظر حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 67.

تكتسب بموجب زيادة الأثر له خاصة وأنه لا يوجد عقد شفهي بدأً يجب أن نورد عقود الإيجار في العقد أو سمي.

الفرع الثاني: صلب تجديد عقد الإيجار التجاري

يقصد بصلب تجديد عقد الإيجار استمرار نفاذه لمدة أخرى متساوية لى امدة السابقة بطلب تعقد تلك المدة الجديدة قد تكون مساوية للمدة السابقة بعقد الإيجار وقد تكون غير مساوية له، : للمدانة 187 للمتعاقبين.

وبضمان حق التجديد في هذه الأحوال طبقاً لتعديل: الجديد للمدانة 187 مكرر .

أ) إجراءات تجديد عقد الإيجار التجاري:

بم تجديد عقد الإيجار التجاري : وفقاً لنص 17 بتقديم طلب لى المؤجر بما في امدة شهر السابقة لتجديد الإيجار أو عند الانتهاء في كل وقت اثناء تجديده، ويجب أن يبلغ طلب تجديد المؤجر بعقد غير قضائي عن طريق المحضر أو بمرسلة موصى عليها مع طلب العلم بالوصول كما يحوز تخيم هذا الطلب شرعاً أي التبليغ للشخص المسمى الذي تتوفر فيه الصفة الكافية للإسلامة، وفي حالة وجود عدة صلاحيين يعتبر الطلب بوجه واحد منهم سارياً على الجميع إلا إذا كان هناك شرطاً أو تقييدات مغايرة، ويجب أن يشتمل طلب تجديد تحت طائلة البطلان بصور الفقرة الأخيرة من المادة 174 من القانون التجاري الذي ينص على أنه ... يتعين على المؤجر في اجل ثلاثة اشهر من تاريخ تبليغ طلب التجديد ان يحيط الطالب فلما بنفسه الاجراء ان كان يرخص التجديد مع ايصاح ذواقع هذا الافض، ويعتبر المؤجر ان لم يكتشف عن تولاه في هذا الاجل موافقاً على تجديد الإيجار السابق، وعلى المؤجر خلال اشهر الثلاثة التي يلي تاريخ تبليغه ان يبين موقفه تجاه طلب التجديد ففي حالة الموافقة على التجديد نون لحرف، يحدد عقد الإيجار بشرطه السابقة وينتسب المدة دون أن تزيد عن سبع سنوات لمدة 175 من القانون التجاري أما

¹ عمورة عمار، المرجع السابق، ص 223.

في حالة الموافقة على التجديد ولكن بشروط أخرى فلا وفق عليه المستأجر كان الظروف أهم عقد جديد يجب بزمه وفق الشروط الجديدة ويتم الاتفاق على مدة الإيجار بكل حرية ويمكن أن تزيد في هذه الحالة عن سبع سنوات، وبمضي مفعول الإيجار التجديدي اعتباراً من يوم انتهاء الإيجار السابق أو عند الإفشاء اعتبر الأمر تجديدها حيث أن هذا التاريخ الجدد يكون كما هو تاريخ إعطاء الترخيص بالإخلاء أو الأجل المأخوذ الذي يلي طلب التجديد لأن تم تنظيم هذا الأخير المادة 175 من القانون التجاري، ولما في حالة الرفض فعلي المأجر أن يبلغ المستأجر بالرفض خلال ثلاثة أشهر من تاريخ تبليغ طلب التجديد مع إضمار تاريخ هذا الرفض ويجب أن ينكر في تبليغ مرسوم المادة 194 والإمكان بطلان ذلك عند المؤخر عن زيارته وقام بتجديد الإيجار فإن هذا التجديد يصبح ساري المفعول من يوم تبليغ هذا القول للمستأجر بإجراء غير قضائي المادة 175 من القانون التجاري، هذا فيما يتعلق بالتجديد العريض ولما لما يخص التجديد القضائي فقد نصت عليه المادة 173 من القانون التجاري كما يلي: "لا ينهي إيجار لمعاملات الخاصة بهذه الأقسام إلا بانتهاء سببه بالإخلاء حسبما جرت عليه العادات المعمول بها في مدة سنة تُسبب قبل الأجل على الأقل وفي حالة عدم التقييد بالإخلاء ينص الإيجار المنقذ كذلك بالتجديد قضائي إلا ما بعد الأجل المحدد في العقد وتعبه فستكون المؤخر وعدم اعتراضه على استغلال المساجر في البقاء في نفس المسجرة يفرض بأنه فيلزم صممي لتجديد العقد بنفس الشروط والمدة لكن يفرض من أن يكون هناك عقد إيجار سابق مكتوب وسند المدة.

ب) مراجعة بدل الإيجار:

بحسب ذلك فإن صواب المأجر أو المستأجر أن يطلب مراجعة بدل الإيجار وهذا في حالة ما إذا وجد أحدهم أن قيمة بدل الإيجار لا تتناسب مع "الأسعار الحالية" وبالتالي يطلب من الطرف الثاني مراجعة بدل الإيجار سواء كان عقداً للإيجار مجدداً أو لا حسب المادة 192 من القانون التجاري الذي جاء فيها يجوز المادة تنص في بدل الإيجار للمصارف أو

لمحلات مجدداً كل يوم إلا، وتخاضعة لهذا الإحكام بناءً على طلب أحد الأطراف مع مراعاة الترتيبات المنصوص عليها في المادة 193 من القانون التجاري¹.

يستتج أن طلب إعادة النظر في بدل الإيجار يستوجب احترام مدة إجراءات وهي:

1. يجب أن يوجه الطلب بعدد من فضائي، أو رسالة موصى عليه مع طلب تعهد بوسيلة قبل رفع الدعوى أمام القضاء إلى المعارف القضائي.

2. يجب تحاشيت طائلة الطلآن أن يحدث بدل الإيجار المطلوب أو المعروض.

3. لا يجوز تقديم طلب إعادة النظر في بدل الإيجار إلا بعد مرور ثلاث سنوات على الإفلاس من تاريخ الشروع في الاستقلال عن طرف المستأجر أو من تاريخ بدل الإيجار المحدد.

4. في حالة عدم الإغفار بين الطرفين خلال ثلاث أشهر التالية لرفع الأمر من طرف الذي يهده الاستعجار لدى الجهة القضائية المختصة، يستحق بدل الإيجار المحدد ابتداءً من يوم الطلب إذا كان المرفق قبل رفع الدعوى أو اقتضاها عن تاريخ أجد أو قريب.

5. يجوز تقديم طلبات جديدة في كل ثلاث سنوات ابتداءً من اليوم الذي يطبق فيه على أنه لم تأخذ بأي حدة من "الأحزاب" بعين الاعتبار في إجراء حساب القيمة الإيجارية المستحقة المستأجر المتعاقد بزيادة القيمة أو نقصان القيمة الناتجة عن تغييره فلياً مدة الإيجار التجاري².

وخلية فإن عدم احترام هذه الإجراءات يترتب عليها الإجراء الذي جاء به تعديل القانون التجاري بموجب القانون 02:05 المتعلق بتحديث مبيع الإيجار في العقد غير القسائي أو في الترميناً الموصى عليه بطلب حتماً عنه فيزل. تدعى في شكلها.

¹ أنظر المواد 192-193 من القانون التجاري.

² أنظر حموش محمد، رئيس غرفة الإيجار التجاري في ظل التعديلات الجديدة للقانون التجاري، يوم دراسي لمجلس قضاء غليزان، 2005، ص 04.

الفروع الثلاثة: الإيجار من قبض

الإيجار من قبض يعني أداء الممتجر الأصلي من قبض كليا أو جزئيا لفائدة الممتجر فرعي أو من قبض يلقاه في مواجهة الممتجر الأصلي، في حين يبقى هذا الأخير ملتزما في مواجهة مزود العقار¹، والتصل في الإيجار من قبض لأن مطور قانونا حسب نص المادة 188 من القانون نصرتي التي تنص: "يحظر أي إيجار كلي أو جزئي من قبض إلا إذا تفرقت خلاف ذلك بموجب عقد الإيجار أو موافقة الممتجر". لقد أكتت المحكمة تحكي أن تصرف في المثل عن طريق الإيجار من قبض لا يجوز للقانون ويعد باطلا وهذا من خلال قرارها الصادر بتاريخ 20 ديسمبر 1993 والذي جاء فيه على أنه (من المقرر قانونا أنه لا يجوز الممتجر أن يتفرقا عن الإيجار أو يوزع يوزع فرديا كلفه متفرقا أو بعضه بنوع أو لغة صريحة عن الموزع من قبض، ولما كان من ثبات أن الطاعن تعالي قد تصرف في المثل إلى شخصي ثالث نوع من الممتلكات الأصلية للمثل فإنه يكون قد خرق التزامه كالمفروض عليه كمتاجر بال لا يتصرف في موضوع الإيجار، ومعنى كل ذلك فإن فصادة الموضوع طبقوا صحيح القانون وينبغي رفض الطعن. ويستنتج من ذلك أن القاعدة العامة غنصي بعدم تصحيح الممتجر بال يقوم بتأجير المثل عن قبض... لكن استثنى المشرع توفيقا الصريحة للمؤجر حسب الإندق السيرة بينهم).

حيث يتجر على الممتجر الذي يريد أن يجري تاجيرا من قبض أن يعلم الممتجر بينه بذلك من خلال إما عن طريق رسالة موصى عليها مع طلب العلم بالإنذار أو عن طريق المحضر القضائي، وعلى الممتجر أن يجيب عنه في ظرف خمسة عشر يوما عن تاريخ إنذار الرسالة، عما إذا كان مشترك في العقد أم لا فلا رهن للمدركة أو سكت عن الإجابة يجب على الممتجر أن بصرف النظر عن ذلك لأنه لا تصرف في العقار يعتبر

¹ عمورة عمار، المرجع السابق، ص 226.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 132-133.

نصرة، بطلانها لم يكن هناك بند في العقد يفصلي بخلاف ذلك، ففي هذه الحالة يجوز للمستأجر تأجير العين لمؤجره رغم معارضة المأجر لأن العقد شرعية للمتعاقبين، وعند انقضاء مدة الإيجار الأصلي لا يترتب عليك بالتجديد للمتأجر من الباطن إلا إذا كان يخص عملاً أو شيئاً بالإيجار من الباطن أو دفع عليه، ويجوز لكذلك عندما يزيد بند الإيجار من الباطن عن بند الإيجار الأصلي أن يطالب بزيادة مقابلته بند الإيجار الأصلي، كما يجوز للمستأجر من الباطن أن يطالب بتجديد إيجاره من المستأجر الأصلي في حدود الحقوق التي يتمتع بها هذا الأخير نفسه من التملك ويدعى المؤجر التمسك في العقد.¹

المبحث الثاني: إنقضاء عقد الإيجار التجاري

قد كان الغالب الكثير الذي يعتبر الإيجارات التجارية بعضيها بدرجة الأولى مصحفة لمؤجر من خلال منحه حق التملك بتجديد عقد الإيجار والتجوير الاستثنائي، وفي القديم لم يمنح للمؤجر أي حيازة ما دفع بين يديه من فسخ أو تأجير عقاراته وهو الأمر الذي ساهم في ركود عقد التملك وكثرة البطالة وبطء الكثير من تطورات موجودة لدى بعد صدور التحصيل، وفي 02/05 الذي كرس مبدأ سلطان الإرادة في الإيجار التجاري أعطى للمؤجر في مدة الحفاظ على حقوقه بموجب عقود العقد من جهة وإلغاء التمييز بالإلغاء والتجوير الاستثنائي من جهة ثانية الأمر الذي جعل هذه العقود تكتسي أهمية بالغة نظراً لتكررها بحيث يحق للمؤجر إنهاء العقد برفق لتجديده، أو نيادته بالفسخ من أحد الطرفين لأنهم يتكلم عن طرف الأخير بتفصيل أكثر.

المطلب الأول: إنقضاء عقد الإيجار التجاري برفض تجديده

يتضمن عقد الإيجار التجاري وفقاً للمادة 187 مكرر من القانون 02/05 بإنهاء العقد المحددة في العقد والتمتع منها من طرف المستأجر حسب الفقرة الأخيرة من هذه المادة

¹ أنظر عمورة عمار، المرجع السابق، ص 227.

كشي تنص: " يؤم تمساجر بمخازرة الإمتدة المساجر = انتهاء الأجر: المخذ في العقد دون حاجة إلى توجده تقيده بالإختاء ودون الحق في المصوم: على توجب الإسحق المنصوم عليه في هذا التكون بما تم بشرط الأضرار خلاف ذلك، تك بنا ان المساجر يقتضى تفتدة لتجربه على محطه فيه عدة ما يطلب كجديده امتدة في هذا الحق ويكون للماجر حق رفض التجديد في حالة البناء وهذا لا يطلب من الماجر تقديم تبرير كما يحق له أن يرفض التجديد بسبب قيام المصاجر بأعمال خطيرة؛ هذا يجب على الماجر أن يبرر ذلك وقد يتركب على رفض التجديد ان يمنع المؤجر المساجر التويض عن المصوم .

تفريع الأثر: رفض التجديد بسبب وضعوة العيني محل الإيجار.

بحق المؤجر رفض تجديد عقد الإيجار التجاري متى كل ينوي تقديم البناء أو بتعليق الصارفة كما يحق له ان يطلب تمديد حرج الراسي العاربه لأجل البناء فيها محل تسمى وكذا تلك بشرط دفع توجب عن الإختاء المنصفي.

١) حالة رفض تجديد عقد الإيجار بسبب بناء أو إعادة بناء المحل.

تنص المادة 178 من قانون التجاري على أنه: للماجر الحق في رفض تجديد الإيجار لبناء أو إعادة بناء العمارة الموجودة بشرطه ان يمتد المصاجر المنصفي المحل تويض "إختاء المنصوم عليه في المادة 176 من قانون التجاري".

يحق للماجر أن يطالب المساجر بإعادة العمار محل العقد ورفض تجديد العقد لا حال ينوي البناء أو إعادة بناء العمارة الموجودة به المحل التجاري ولكن في هذه الحالة ينبغي على الماجر ان يوفر المساجر محلا ممتلا وفي منطقة مشابهة لمنطقته والمساجر إما تفيوز أو ترفض مع حصوله نظر التويض الإمتدافي عن التبرير المالحق به حيث يقتضى تويض أيضا عن حرمانه تممته من الإمتداف: من نقص قيمة منجود وبالإمتداف

التي ذلك عند له نصا يف النقرا لعنبة، ويجب نظري الموحى في هذه تحدة توجب تتيبه
 بالاخلاد ويحق المؤجر ايضا في حدة ما اذا ان يقوم بتعليق وزيادة : دفاع الحصة
 ان يؤخر تجتد الإيجار لمدة اقتصادا ثلاث سنوات كما هو مبين في المادة 181 من
 القانون التجاري لتقتصر على ذلك : يجوز كذلك للمالك ان يؤخر تجتد الإيجار لمدة
 اقتصادا ثلاث سنوات اذا كانت تبه شجة إلى ان دفاع بالحصاة وان هذا الدفاع يتطلب
 مؤد المتأجر مافدا، فيحق لهذا الأخير في هذه تحاة الحصول على تويص يسوي
 المصير اللاتحق به نول ان يزيد هذا المتوجس عن نيل ثلاث سنوات، كما يحق للمؤجر
 استعادة الإرضي لعزبه تمجزة بجل بناء مسكر حسب المادة 183 من القانون
 التجاري التي تنص على بحدج بحق الإكراج على التملك الذي حصل على خصصة البناء
 محل سكن على كل أو على جزء من إحدى قطع الأرض المطر تيبا في المادة 169
 الفقرة الثانية وذا يجوز ان يمارس حق الإمتزاج هذا في جميع الأحوال : لا نظري الجزء
 من الأرض التي لاك منها البناء : نعلق احكام المادة 178 أعلاه فيما بنجه من هذا البناء
 لزم ما تيفيف الإمتزاج التجاري أو الصناعي أو الحرفي، ونستخرج من نص هذه المادة
 انه كما ينصب "الإيجار التجاري على عقار مبني أيضا ينصب على عقار قصاه حسب
 نص المادة 169 على الاصح ان "الإرضي لعز حنة كقعدة عامة" نخضع لإحكام القانون
 المدني لإسبب المادة 592 هذه ولك استثناء نخضع بعض "الإرضي المعارية للإيجار
 التجاري من حذرة توقيف السيارات لإما نسمى بالمحلات المنطقه للمحلات الرئيسية،
 وعليه فالتشيء للمؤجر هذا لا يعني تقطع الأرضية التي شيد عليها البنايات التوجرة وبما
 تقطع الأرضية التي ملكت المستأجر ليلتفع بها في حلتها دور البناء نظيبا : نخضع
 هذه تحدة في صيغة نمتزاج : خصصة البناء من طرف الإدارة المعنية، وتكون لكل
 الإرضي قصاه تمجزة التي يملكها : الجزء بنوا : في التمدن : ملزم المؤجر ، لما دفع

¹ Hess-Fallon, (Brigitte), Simon (Anne marie), **Droit commercial et des affaires**, 3ème Ed, sirey, Paris, 1995,p 75.

تتوجب على الإخلاء أو إعطاء محل سائر المستأجر وذلك إذا كان ابتداء الإرضاع
بسبب في توقيت نشاط التجار في الإرضاع أو الحرفي.

كما يحق للمؤجر أيضا استعادة العقار المستأجر عن مستأجر القاعدة التجارية وهو ما نصت
عليه المادة 184 من قانون التجار التي جاء فيها "لا يجوز للمالك أو المستأجر الإرضاع
أن يرفض تجديد الإيجار كما قال هو المستأجر إذا كان في نفس الوقت التمتع للمحل
المستأجر في استئجاره والتأمين نكح. فمن أجل أن يتحقق دفع تعويض الإرضاع
المستأجر ومنتهج من هذه المادة أن المؤجر هو مالك العقار المؤجر وفي ذات الوقت
يتبع القاعدة التجارية ثم يقوم بتأجيرها أي القاعدة التجارية للمستأجر لعدم بقبول النص
كما يوجد عقد بيع بين الطرفين : عقد إيجار تجاري : لذلك فقد اشترط المشرع أنه لا يحق
لبيع القاعدة التجارية التي استأجرها النص أن يرفض تجديد الإرضاع بحجة التمييز على
المستأجر الذي كان يمتلكه (قاعدة تجارية) إلا إذا دفع تعويض الاستحقاق الذي هو عقول
من حرم من المستأجر من سببته التجارية، وكذلك يحق للمستأجر رفض تجديد الإيجار
على الجزء الخاص بالمعدات السكنية المنقولة طبقا للمادة 182 من قانون التجار.

ب) حالة رفض تجديد عقد الإيجار لظهور شغل المحل

يجب على المؤجر في حالة رفضه تجديد عقد الإيجار لظهور شغل المحل الإيوانه
تسوية القيم بجزء أو توجبه للتبديل بالإخلاء مع نكر السبب المتعلق بهذه الحالة وهذا ما
أكدته المادة 2177 من القانون التجاري والتي تنص على أنه " ... أو لا بُد أنه
يستحيل شغل العمارة دور حفظ نورا لحالتها وهذه الحالة مسالة موضوعية تخص
المصلحة التجارية للقاضي، لذلك فإنه يحق للمؤجر بعد توجبه جزء التبديل بالإرضاع
ونفس المستأجر مغدرة الأمانة : رفع دعوى قضائية من وفاة دائمة الخافية بوجود خبر :

¹ أنظر حساين سامية، المرجع السابق، ص 251.

فيه من طرف خبير مختص في هذا المجال أو خبرة فصلية تجزأت بموجب حكم
شبهتي لمعرفة خطورة شغل المبني و يوثقه السقوط وفي حالة إعادة بناء عمارة جديدة
تحتوي على معدات تجارية يكون للمسافر حق التوريد بالإمتياز فيها.

أما فيما يتعلق ببعض تجنّب الإيجار التجاري التابع لحق عمومي فقد كرم المشرع
تجديت العمومية بفتح أبواب الاستحقاق للمسافر بعد مغادرتهم للأمان. المسافر
على كرم الأشخاص الطبيعيين حتى وإن كان قضياً بدافع المنفعة العامة وهو محدد
في المادة 185 من القانون التجاري التي تضمنت ألا يجوز رفض تجديد الإيجارات
خاصة بالعمارة السكنية كالمادة 177 من القانون التجاري أو المؤسسات العمومية دون أن
يكون الجماعة المأخذه ملازمة بمدة تجويز الإخلاء المنصوص عليه في المادة 176 حتى
ولو كان قضياً عموماً بدافع المنفعة العمومية.

نك في حالة لا ثبت أن المسافر قد مارس حقوقه المنوطة له برفض تجديد الإيجار
حسب حالات التجديت في المادة 177 من القانون التجاري وما يتبناه بنية تعطيل حقوق
المسافر بطريقه غشبية خاصة إذ قام بصنفت تجر إعادة بيعها بحق للمسافر
الحق في قبضه كعمومي يكون مساوياً لتبليغ العسر الذي نحق به سواء كانت العمومات
التي قام بها المسافر ذات طابع عمومي أو تجاري.

الفرع الثاني: حالات رفض تجديد الإيجار التجاري بسبب أخطاء المسافر.

نص المادة 177 من القانون التجاري على أنه "يجوز للمسافر أن يرفض تجديد الإيجار
دون أن يلزم بمدة أي تجويز إذا يراه من سبب خطير ومشروع نصه المسافر
تمضي المحل غير أنه إذا كان المتمر ينطبق ما بعدم تنفيذ التزام وإما بالتوقف عن
استغلال المحل التجاري نون سبب جدي ومشروع فإنه لا يجوز التوريد بالمخالفات
تمقره من قبل المسافر نظراً لأحكام المادة 172 من القانون التجاري إلا إذا تواصل
إرتكيبها أو تخطبه الآخر من غير بعد إندار المسافر بتوقيفها ويجب أن يتم هذا الإندار

وإذا دل بطلاناً بعد غير قضائي مع إضاح السبب المصدق له وذكر محسوس هذه الفقر...

مستفاد من هذه المادة أنه لا يجب استئجار في أخطاء خطيرة فإنه يحرم من حقه في ملكية القاعدة التجارية وحق التجديد بدون أن يحصل على التوصل الاستثنائي وذلك في حالات وإجراءات معينة.

أ) الحالات التي تؤدي بالمؤجر: رفض التجديد طبقاً للمادة 177 من القانون التجاري

يشكل هذا الحالات فيما يلي:

إذا برهن المؤجر عن سبب خطير ومثروم تجاه المستأجر: ولاحظ على المشرع أنه لم يبين لنا هذه الأسباب التي سبقت عليها المؤجر في رفض التجديد ولكن سكر أن يستفاد من النصوص التي تنظم الإيجار التجاري كتحديد النشاط التجاري من قبل المستأجر دون ترخيص من المؤجر، أو أحداث أعمال ضارة بالمعين المؤجر أو التنازل عن الإيجار دون الحصول على ترخيص من المؤجر، أو في حالة توظيف المسافر عن استغلال العمل التجاري دون سبب جدي، أو ممارسة نشاط غير مشروع في المحل يتم لازماً مع النشاط الأصلي. جميع مواد سمونها... الخ

إذا لم يتخذ المستأجر الإجراءات المتعلقة مع المؤجر: لقد تناول المشرع الجزاء في ضمن قانون تمثني الإقراض التي تقع على عاتق المستأجر تجاه المؤجر في المواد من 491 إلى 504 منه ونفسه في التزام المسافر بنقل الإيجار في الموعد المحدد أو حسب العرف الجيد الموجود فيها العين، ويتعين على المؤجر طلبها عند حلول أجلها.

وبذلك أيضاً في الإقراضات تمهيداً للمسافر المحافظ على الحيث المؤجر بحيث يجب عليه بذل عناية لرجاء تعدي الذي يحافظ على ملكته وإلا فإنه يكون مسؤولاً عما يلحق

¹ جورج شراوي، حق الملكية العقارية، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2006، ص 32.

² عبد العزيز توفيق، عقد الكراء في التشريع والقضاء المغربي، مطبعة النجاح، الدار البيضاء، 1991، ص 37.

لعين من هناك أو تذهبور لأنه في هذه الحالة يلزم بالترتيب أن تكون من جهة
وإختر المؤجر بكل أمر بموجب تدخل من جهة ثانية.

كما يتكلم المستأجر أن يستعمل العين حسب الاتفاق له العين حسب التخصص
المنقود عليه في العقد وأنه تغيير في طبيعة النشاط أو أن المستأجر قد كان هذا
التغيير لا ينشأ أي صور المؤجر وأنه تغيير الشكل العقار كبناء صور يفصل بين
الجهتين أو عدم مرخص... وغيره، يدخل أيضا في التزامات المستأجر وأن
العمل المتأجرة عند انتهاء الإيجار ما لم يكن التحديد ضمنيا.

ب) الإجزاء المنقذة لرفض التجديد بسبب أخطاء المستأجر:

عندما يرتكب المستأجر خطأ خطير بسبب حدث من الحالات السابقة يعبر على
المؤجر بنات تلك بنقده إجراءات محددة وفقا لنص المادة 177 من القانون
التجاري والتي تنص في:

بنات حالة المخالفة: حيث يقدم المؤجر بنحر من محضر معاينة من قبل محضر قضائي
سني كانت المخالفة تشكل واقعة مزينة أو تنص المادة 177 إذا برهن على سبب خفي.

توجيه الإندار بالتكف عن اقران المخالفة: ويتم هذا الإندار بموجب عقد غير فصائي أو
بإرادة موسى عليها يطلب فيها المؤجر المستأجر أن يكف عن الخطأ المرتكب مع ذكر
نصمو المادة 177 من القانون التجاري تحت طائلة الإخلال وبين سبب مع قبول
المستأجر مدة شهر كامل تكف عن ارتكاب المخالفة.

معاينة استمرا أو قيام المخالفة: حيث يقوم المؤجر بنات استمرا أو المخالفة عن طريق
محضر قضائي إلى بعد انقضاء شهر من يوم التبليغ بالإندار، وإذا استمر المستأجر في
المخالفة تداع حقه في استئجار تجاري.

¹ غسان محمد عون الحبال، تعليق وتعقيب على مقال هل دعوى الإخلاء هي دعوى فسخ الإيجار؟، مجلة المحامون، العدد السابع والثامن تصدرها نقابة المحامين، الجمهورية العربية السورية، ص 642.

توجيه التنبه بالإخلال من طرف المؤجرة وبموجب هذا التنبه يحق للمؤجر من دفع
تسوية الاستحقاق للمستأجر، وتلاحظ أن المبدأ المرتكب من طرف المستأجر لا يكفي
وحده لإثبات التنبه بل يجب أن يثبت فيه المستأجر وبكثرة درجات المؤجر .

مباشرة الدعوى القضائية بعد انتهاء مدة ثلاثة أشهر من تاريخ تبليغ التنبه بالإخلال،
يجوز للمؤجر رفع دعوى فصلية بعد استفاد كل من الطرفين المطالبة¹.

المطلب الثاني: انقضاء عقد الإيجار التجاري بالفسخ

ينقضي عقد الإيجار التجاري بانتهاء مده المحددة في العقد كما ينقضي بزمن تجديده من
طرف المؤجر للأشياء المنصوص عليه في قانون تجاري المادة 177 فيه كما ينقضي
أيضا بدعوى الفسخ والملاحظ على المشرع تجزئته في أنه لم ينظم أحكام دعوى الفسخ
حسب الإيجار التجاري وعليه فيلزم حرج للقانون المدني، نجد أنه يحق لأحد الطرفين فسخ
عقد الإيجار متى أخذ الطرف الآخر بالتزاماته التعاقدية وعليه فدعوى الفسخ بلائياً
للطرف سواء للمؤجر أو المستأجر ويكون أثناء حيز عقد الإيجار وليس بعد انقضاء
مدته بل في هذه الحالة تطلق دعوى الفصل لتجنب من طرف المؤجر فقط.

تفرع الأول: حالات فسخ عقد الإيجار التجاري من طرف المستأجر

يحق للمستأجر فسخ عقد الإيجار التجاري وفقاً لأحكام القانون المدني باعتباره التبرعاً
لعمامة القانون في الحالات التالية:

أ) إذا لم يتم السوخر العين المؤجرة في الميعاد المتفق عليه أو إذا علسوا له في حالة
لا تكون فيها صالحة للاستعمال: أحرق من أجله أو طرأ على هذا الاستعمال نفس
معتبر هذا يجوز للمستأجر فسخ العقد أو طلب انقاص بدل الإيجار طبقاً للمادة 477
من القانون المدني.

¹ أنظر حساين سامية، المرجع السابق، ص 259-260.

ب) إذا لم يتم المؤجر بصيغة التحين المؤجدة أو يجري في التزميمات الصرورية أثناء مدة الإيجار ففي حالة عدم تنفيذ المؤجر الالتزامات بالتسليم وبعد ائتمار بموجب محرو غير فصالي يجوز للمستأجر التعلالية بفسخ العقد أو انقاص التكن دون الإخلال بحقه في التعلوص.¹

ج) إذا انتهت التحين المؤجدة أثناء مدة الإيجار ، هناك كتابا يفسخ "الإيجار بحكم القانون" ، أما إذا كان التملات جزئي بحيث يلاقي التمل نقصا لتصل العلى للمؤجر ؛ نقص معتبر ، ولم يكن ذلك من فعل المستأجر ؛ لم يتم للمؤجر في الوقت المناسب بزد التحين المؤجدة في الحالة التي كانت عليها جار لتسأجر طلب فسخ "الإيجار".²

د) إذا ترف على عمل التملنة الإدارية بمقتضى لقانون قصر كبير في الإقتراح بفسخ المؤجدة ، ولكن يجب أن يكون عمل تملنة "الإدارية" بسبب يكون للمؤجر مصلحاً لأنه هذا يجوز لتسأجر طلب فسخ العقد.³

هـ) لا واحد يتعين تعب يتحقق معه تضمنان يجوز للمستأجر أن يطلب الفسخ وكذلك الحال إذا كان هناك تعرض مادي أو قانوني للمستأجر جزئياً ، أن يطلب الفسخ.⁴

الفرع الثاني: حالات فسخ عقد الإيجار التجاري من طرف المؤجر

كسنت دكتورى الفسخ وفقاً للقواعد العامة التي أعيدت معسرها خلال: احد الطرفين بالتزامه المتبادلية وتضمن الحالات التي يحق للمؤجر طلب فسخ العقد منها فيما يلي:

أ) تغيير التملنة المملو عليه في العقد من طرف المستأجر ؛ بعد بيل الفرض من عقد الإيجار ، أهم احد بيتانه التملنة لذلك لا غير المستأجر من تملنه نفسه لتضمن التملو عليه يعتبر إخلال بقرضة للمؤجر بطلب فسخ العقد.

¹ المادة 480 من القانون المدني.

² أنظر المواد 418 إلى 489 من القانون المدني.

³ أنظر المواد 418 إلى 489 من القانون المدني.

⁴ أنظر المواد 418 إلى 489 من القانون المدني.

⁵ أنظر المواد 418 إلى 489 من القانون المدني.

ب) كما أنه لا يجوز للمستأجر أن يحدث بتعين المأجور تغييراً بنوعه في المأجور إلا إذا كان هذا التغيير لا يثقله أي ضرر للمأجر فإذا أحدث تغيير مجاوزاً لحدود التزامه بالتدبير، يمكن للمؤجر أن يطلب فسخ العقد.¹

ج) في حالة عدم نفع بند الإيجار في الاستحقاقات المتكففة عليها، ولكن على شرط أن يوجه للمؤجر انداء أو المستأجر بدفعه، فإذا لم يدفع هذا الأخير بعد شهر واحد من الإخطار بالدفع، حقّ للمؤجر فسخ عقد الإيجار، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 20 نوفمبر 1993 والذي جاء فيه "من المقرر قانوناً أنه يجب أن يضمن مبلغ بدل الإيجار الذي يزداد تجديده أو إعادة النظر فيه القيمة الإيجارية العادية ومن ثم فإن خصمة الموضوع لنا صادقة على تقرير تخبير الذي اتفقت على معالمة وموافقة المحل ومقرنته بالمحلات لمراتبه لمر اجعة عمر الإيجار يكون قد سببوا فراقهم نسبياً كائناً، وفي هذا الصدد يمكن في حالة عدم تنفيذ الأجرة والتي تعد بسبب من ثبات مبلغ عقد الإيجار، ولا يترتب ذلك إلا بحكم من القضاء لكن لا يفتح هذا الأخير أزمة إلا بعد ثبات شهر من تاريخ الإخطار وهذا ما قضت به المحكمة العليا من قرارها الصادر بتاريخ 10 ماي 1995 والذي جاء فيه "حيث أنه يجب على القرار المتعلق فيه تخطأ في تطبيق القانون من حيث أنه انضمت فقط على أمر بالتوقيع المستأجر لت الإيجار والذي تم بنفسه لمر شخص غير مدعول ليتم بطرد الطائفة حيث أنه بالقول وكما يستخلص من القرار المتعلق فيه أن طرد طائفة له بسبب عدم تنفيذ الإيجار على إثر الأمر بالتوقيع المؤرخ في 12 فيفري 1983 وهذا تطبيقاً لتسديد الوارثة في العقد والقرار أمر بطرد طائفة بنوع الإجراء الوارثة في نص المادة 177 من القانون التجاري وهي تقيده بمعاينه كلفت بواسطة عقد شهر قضائي بحرم تنفيذ

¹ المادة 492 من القانون المدني وما يليها.

² أنظر المادة 191 من القانون التجاري 02/05.

³ أنظر حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 136.

منذخرات الإيجار وتوجيه اعداز من أجل تنفيذ الإعداز في أجل أهدر من ذريخ
بشبح الإعداز وكذالك من دون تقديم حكماً يحل فيه هذه غنبد الإيجار طبقاً للمادة
191 من قانون أهدر في هذا بندين ففصل قرار أنت.

ونوصل أن دعوى الفسخ سموحة لظرفي عقد الإيجار لشجزي مكي أخذ احدهما
بالتزامه تجاه الآخر ويمكن تحريكه أثناء مزيق عقد الإيجار يؤدي في النهاية إلى
انقضاء عقد الإيجار لشجزي

خلاصة الفصل الثاني :

نستخرج من هذا الفصل أن المشرع زعم أنه يقرب من حق المسافر في طلب الترخيص لإتخاذ على شحوبه منسب لارقمه لتأجير منحه هذا نوع ومنه يمكن القول أن المشرع قد حافظ على الملكية المنجزة لتأجير من جهة ومن جهة أخرى قد حافظ على حق المؤجر في إسترداد عقاره وبالتالي المحافظة على الملكية الحقيقية له ؛بغير ذلك من خلال توسيع نطاق الحلات التي تسمح للمؤجر رفض تجديد الإيجار وحتى بدون أن يدفع التعويض للمسافر وبذلك يكون قد وازر بين الحق وهذا على خلاف القانون لنجاز في التقييم الذي كان يسمح للمسافر حقوقا على تقدير محل الإيجار خاصة إزاله المؤجر دفع التعويض الإستهلاقي إذا رفض تجديد الإيجار للمسافر بما أدى إلى نقصان مبيعات لكذلك لتعويضه له قانونا على ذلك.

خاتمة

خاتمة

يكفي الإيجاز المنصر في الوقت الحالي أهمية بلغة سواء من ناحية قانونية أو من ناحية كفاءة وذلك بعد توجه شريحة كبيرة من المجتمع لتجارة التجارة عن طريق فتح معاملات تجزئة في المقبول. مستخدماً كل من يملك عقارات في تجزئتها والإستفادة منها وذلك بعدما تغير نمط الحياة من الترتيب وراء التضاعف الإندار بما في التوجه نحو تجزئة خاصة وبهذه الأخيرة من على أصحابها أموالاً تقوى بكثير عما يجنيه من لزوم الحكومي، والأمر الذي سادت في ذلك هو التغيير تعاضل في النظام الاقتصادي من النظام الإئتساركي إلى النظام الرأسمالي الذي يقوم على مبدأ حرية التجارة والمنافسة المشروعة وحرية الأعمار والتنوع بين تصبوف في المنتجات وكثرتها، ولقد كان لزاماً على المشرع التجاري أن يتماشى مع التطور الاقتصادي وهو الأمر الذي دفع تعديل القانون من تعديل القانون التجاري 02/05 المؤرخ في 2005 حيث جاء هذا التغيير في مجمل أحكامه بأفكار جديدة تتماشى مع فكرة الاقتصاد الحر من خلال تعزيز أطراف عقد الإيجار التجاري من تنصوص الفلونية وأخصص تعاقدها بينهما لتداول الحر في تحديد كل بنود وشروط العقد، فبهذا بذلك قد حيز اصحاب معاملات من قيد التجريس الإستحقاق الذي كل سفوف من عليه نجاح المتأجرين عندما يزينون استرجاع عقار له وبالتالي تخلي عن فكرة حق البقاء التي كانت تادي بالتأجير فقد سطنت حق الملكية على عقد كره فم بجمعية المتأجرين من العقود العرفية التي أنت في الكثير من الأحيان لم ضياع حقوقه وذلك بعدما فرض ضرورة إبرام عقد الإيجار التجاري في شكل رسمي إضافة إلى أن القانون الجديد قد وسع من نطاق الدوة السكنية من نظام الإيجارات تجزئة فيما يخصه لم تجزئ بسكنية أيضاً لصناعيين والحرفيين، كما لزم القانون الجديد أن يكون عقد الإيجار تجزئي تحدد المدة يلزم المتأجر بفترة الأمكنة المتأجر دون تبنيه بالإخلاء ونوع تحويص من الضرر ما لم يكن الإخلال يقضي بخلاف ذلك وعليه فالتعديل الجديد للقانون تجزئي استكمالاً أغلب الإشكالات العملية التي كانت تواجه

تم إجازة والسماح وحقوق ثمة الحمية من كل نصف قد صدر عن احدهما لتسبب إثبات واقعة الإجازة لو ثبتت شريطة بذوات الإجازة وبذلك يكون قد سئل على انصاف حل المسألة ذات المتعلقة بالإجازة .

وبالرغم من ان نظام الإجازة التجارية المحدث قد تضمن جوانب إيجابية عديدة إلا انه يحمل في طياته الكثير من العنصر ووجبت له تكثيف من الإصلاحات منها:

عندما المرحوم المشرع في المادة 187 مكرر الأخيرة، تحريم عقود الإجازة التجارية في شكل رسمي تحت طائلة البطلان، يكون بذلك قد خالف أهم المبادئ التي يقوم عليها قانون التجاري وهي مبدأ حرية في المعاملات التجارية ومبدأ الإفلاس، ومنه فالحيادة التجارية معروفة بسبب الإجازة المتعددة خاصة ونص نعلم ان توقيع العقود وعملها وتغيرها يتسبب وقت مؤبدا قد يؤدي لامتياز العزوف عن فكرة الإجازة .

كما ان تحديد مدة عقد الإجازة من شأنه أن يجعل نشاط تجاري غير مستقر خاصة مع تزايد التجارة والاستثمار الكثير، وبالتالي انعكاس الحمية التي كان يحظى بها المستأجر ومما فاقه الأمر إلغاء فكرة التعويض الاستحقاق خاصة وأن أغلب المستأجرين يجهلون النصوص القانونية الجديدة، ولو ظنوا بها سيعتدون حكمها عن فكرة تأجير السهل التجاري .

كما ان التعديل الجديد لم يتناول مسألة التصرف في القصة التجارية التي يكتسبها المستأجر كبيعها أو رهونها أو تأجيرها بما يتطلب الأمر الرجوع في تكثيف من الأحكام في قانون الفتح .

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المراجع:

أولاً: الكتب

1. أحمد شرف الدين، دراسة في فرائد أحكام عقد الإيجار وأجرة الإيجار عبر المكثبات القانون رقم 06 لسنة 1997، دار تهيبة العربية، مصر، 2003.
2. أحمد محمد محرز، فكرة تمثيلية التجزئة (تطورها ووعدها حداثياً)، دراسة مقدّمة دار تهيبة العربية، القاهرة، 1999.
3. البشير عبد القادر، قرح القانون التجاري، نوال المطبوعات الجامعية الجزائر، 2009.
4. بومخيال ميرة، الإيجار التجاري في ظل القانون القديم والتعديلات الجديدة له، دار الكتب للطباعة، الجزائر، 2008.
5. جندري جيهامي، الإنجازات التجزئية في القانون التجاري الجزائري، الطبعة الأولى، النوال الوطني، الجزائر، 2001.
6. جورج شاذلي، حق تمثيلية العقارب، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2006.
7. حندي بنّاش عمر، القضاء التجاري، الطبعة الأولى، دار الجزء النشر والتوزيع، تجزلة، 2000.
8. عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا.
9. زوي صالح فرحة، كلف في قانون تجزئة الجزائر، تمثيل تجزئة : الحقوق الفكرية، نشر : توزيع ابن خلدون، الجزائر، 2001.
10. تونكة محمد عبد، عقد تاجير الضوئي، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، تونس، 2011.

11. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الزيج والميراث، المحك الأول، الجزء السادس، دار بحباء الخراف العربي، بيروت، 1988.
12. عبد الحزيب غوشو، عقد الزواج في التشريع والقضاء المغربي، مطبعة الشجار، الدار البيضاء، 1991.
13. عبد الفتاح الباقي، أحكام قانون تمذني للمصري، عقد الإيجار الإحكام تعدي، جزء الأول، مطبعة دار الكتاب العربي، مصر، سنة 1984.
14. عميرة عمارة العقود والمحل لتجزية، دار الشؤون، 2009.
15. هنيوز نادية، القانون التجاري لأعمال تجزئة، المنجز المحل التجاري، ط4، مطبوعات الجامعة تجزئة، 2004.
16. محمد حنين، عقد البيع في قانون تمذني الجزائري، دليل المطبوعات الجامعة الجزائر، 2004.
17. محمدي فريده، عقد الإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.

مكتبا: اطروحات الدكتوراه ومذكرات المخرج

1. حساني سميرة، حق الإيجار في القانون التجاري الجزائري، اطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري، غرداية، 2013.
2. شريف حليم، دراسة نقدية لتشريع المتعلقة بالإيجارات التجارية، المكون من 169 إلى 202 من قانون لنصر في مذكورة مخرج لنيز: اجازة لعود توطني للقضاء.

مكتبا: مجلات القانونية والإيام الدراسية

1. حموش محمد ربيع، طرفاء الإيجار التجاري في ظل التعديلات الجديدة للقانون لنصر في، يوم دراسي مجلس قضاء تلميز، 2005.

2. مثال محمد بن الحبال، تعليق: تحقيق علي مقال هو: دعوى الإخلاء هي دعوى فتح الإيجار + مجلة المحامون، العدد السابع والثمانون نشره نقابة المحامين، الجمهورية العربية السورية.
3. لعمري مصطفى، عقد الإيجار خصائصه لزومه، وثباته وتثبته، مجلة المدون، العدد 2 سنة 2001.

رابعاً: الأحكام القضائية:

1. لمجلة القضائية للمحكمة العليا العدد 2 سنة 1991.
2. لمجلة تفصايف للمحكمة العليا العدد 3 سنة 1991.
3. لمجلة الفصلية للمحكمة العليا العدد الخاص، سنة 1999.
4. لمجلة تفصايف للمحكمة العليا العدد 2 سنة 1992.
5. لمجلة تفصايف للمحكمة العليا العدد 57 سنة 2006.
6. المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد 02 سنة 1997.

خامساً: القوانين والمراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 90 226 المحدد لحقوق العمال المساعدين الإضافيين في الدولة وواجباتهم تصدرة بتاريخ 23 يونيو 1990، ج 1، العدد 31، سنة 1990.
2. "المر" رقم 75 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المنصحين القانون المدني.
3. "المر" رقم 75 59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 بقضية قانون تجاري المعدل، والمنظم القانون رقم 05 02 المؤرخ في 06 فيفري 2005، ج 1، العدد 11 الصادر بتاريخ 09 فيفري 2005.
4. مرسوم تنفيذي رقم 75 111 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق بتمديد التجليات والتمديدية: الحرف، 2، العدد 82 سنة 1975.

5. القانون رقم 05 02 لسنة 2005 في 06 فيفري 2005 بحذر. وبنسب الاجرة : رقم 75 59
للسنة 26 جينير 1975 لمنظمة القانون تجاري : رقم العدد 11
السنو 09 ففري 2005.

سائما: لمر اجمع بالتعلق الاجتبية

1. Hess-Fallon, (Brigitte), Simon (Anne marie), Droit commercial et des affaires, 3éme Ed, sirey, Paris, 1995.
2. Pedamon Michel, Droit commercant et fonds de commerce commerce et contrats de commerce, 2eme Ed, Dallaz, paris 1994.
3. Pied Delievre Stéphane, Cours actes de commerce Commerçants fonds de commerce 6éme éd, Dallaz, France, 2008.

الفهرس

القوانين

الصفحة	العنوان
	تشكر
	الإهداء
05؛02	تمقدمة
07	الفصل الأول: مفهوم عقد الإيجار التجاري وشروط انعقده في ظل القانون 02_05
08	تمبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار التجاري وسجله تطبيقه
08	المطلب الأول: مفهوم عقد الإيجار التجاري
08	تفرع الأول: تعريف عقد الإيجار التجاري
12	التفرع الثاني: خصائص عقد الإيجار التجاري
14	المطلب الثاني: مجالات تطبيق عقد الإيجار التجاري
14	تفرع الأول: المعايير التي تميز المادة 169 من القانون التجاري
16	التفرع الثاني: التعريفات التي حددتها المادة 170 من القانون التجاري
19	تفرع الثالث: الأشخاص المتخصصين لأحكام الإيجار التجاري
20	المبحث الثاني: شروط انعقد عقد الإيجار التجاري
20	المطلب الأول: شروط الموضوعية لانعقد عقد الإيجار التجاري
20	تفرع الأول: شروط الرضا
22	التفرع الثاني: المحل والسبب
25	المطلب الثاني: شروط الشكلية لانعقد عقد الإيجار التجاري
26	تفرع الأول: لجان عقد الإيجار التجاري في ظل القانون 59؛75
27	التفرع الثاني: شروط الرعية في عقد الإيجار التجاري بموجب الترخيص 02 05
29	خلاصة الفصل الأول
31	الفصل الثاني: أثر عقد الإيجار التجاري : انعقاده بموجب القانون 02_05
32	تمبحث الأول: الآثار المترتبة على عقد الإيجار التجاري
32	المطلب الأول: الآثار المترتبة على طرف عقد الإيجار التجاري
32	تفرع الأول: التزامات المؤجر

37	الفرع الثاني: التزامات المشتري
41	المطلب الثاني: كجنت عقد الإيجار التجاري
41	تفرع الفقرة: كضمان المشتري للقاعدة التحريمية
46	الفرع الثاني: طلب كجنت عقد الإيجار التجاري
49	تفرع الثالث: الإيجار من البضون
50	المبحث الثاني: تقضاء عقد الإيجار التجاري
51	المطلب الفقرة: انقضاء عقد الإيجار التجاري برضا كجنته
51	تفرع الفقرة: رفض كجنت بسبب وضعه السيئ محل الإيجار
55	الفرع الثاني: حالات رفض كجنت الإيجار التجاري بسبب انقضاء المشتري
57	المطلب الثاني: تقضاء عقد الإيجار التجاري بالتفخي
58	تفرع الفقرة: حالات فسخ عقد الإيجار التجاري من طرف المشتري
59	الفرع الثاني: حالات فسخ عقد الإيجار التجاري من طرف المؤجر
61	خاتمة الفصل الثاني
63	خاتمة
66	قائمة المراجع
72	التخبر من