

رفض تجديد إيجار المحل التجاري

الدكتور: زايدي خالد

كلية الحقوق - جامعة الجزائر

المقدمة :

إنّ المشرع الجزائري لم يقدم تعريفا للمحل التجاري، بل يمكن استخلاص ذلك من خلال تناوله العناصر المادية والمعنوية للمحل التجاري¹. ومنه ذهب الفقه إلى الجمع هذه العناصر بتعريف المحل التجاري باعتباره مجموعة من عناصر مادية ومعنوية مملوكة للتاجر يخصصها لممارسة نشاطه التجاري.

ومن هذه العناصر المعنوية الحق في الإيجار، حيث ينعقد عقد إيجار المحل التجاري بمجرد تطابق الإيجاب والقبول، وينتهي بانتهاء المدة، وقد يتجدد ضمنا أو صراحة، وفي حالة رغبة المستأجر تجديد العقد أوجب عليه المشرع بتقديم طلب تجديد الإيجار. وقد كرّس المشرع الجزائري حق المستأجر بالتمسك بتجديد عقد الإيجار تماشيا مع حماية حق المؤجر في رفض التجديد، وذلك حماية لما يسمى بالملكية الجارية للمستأجر. وقد يرفض المؤجر تجديد عقد الإيجار، وبذلك يجب عليه إظهار رغبته في إنهاء العقد، باحترام الإجراءات القانونية والمتمثلة في توجيه التنبيه بالإخلاء وتقديم التعويض الاستحقاقي، الذي كان معمولا به في القانون القديم، لكن بعد التعديل الجديد تغيرت هذه الإجراءات.

1. رفض تجديد الإيجار في ظل القانون القديم :

إن المشرع الجزائري كرس مبدأ حق المستأجر بالتمسك بتجديد عقد الإيجار بشرط استغلال هذا الأخير للمحل المؤجر لمدة سنتين⁽²⁾ متتابتين بموجب عقد كتابي ولمدة أربع (4) سنوات متتابة بموجب عقد شفاهي².

أولاً: التزامات المؤجر الرافض لتجديد الإيجار:

يجوز للمؤجر أن يرفض تجديد الإيجار، غير أنه ينبغي عليه فيما عدا الاستثناءات المنصوص عليهما في المادة 177 وما يليها من القانون التجاري الجزائري أن يسدد للمستأجر المخلي التعويض المسمى تعويض بالاستحقاق الذي يجب أن يكون مساوياً للضرر المسبب نتيجة عدم التجديد.

ويتضمن على وجه الخصوص التعويض المشار إليه أعلاه، القيمة التجارية للمحل التجاري التي تحدد وفقاً لعرف المهنة، مع ما قد يضاف إليه من مصاريف عادية للنقل وإعادة التركيب وكذلك مصاريف وحقوق التحويل الواجب تسديدها لمحل تجاري من نفس القيمة، إلا إذا اثبت المالك أن الضرر هو دون ذلك³.

وبذلك فحق المستأجر في الحصول على التعويض بالاستحقاق مرتبط بأحكام المادتين 169 و172 من القانون التجاري الجزائري، ورفض التجديد عقد الإيجار لا يتم إلا وفق إجراءات حددها المشرع الجزائري.

1. التنبيه بالإخلاء:

هو عبارة عن وثيقة غير قضائية يوجهها المؤجر إلى المستأجر عن طريق محضر قضائي، يعبر فيها عن نيته في رفض تجديد عقد الإيجار مقابل عرض تعويض الإخلاء⁴. والأهداف التي ابتغاها المشرع من هذا التنبيه هي:

– تأكيد المؤجر على نيته في عدم تجديد الإيجار.

– تهئ المستأجر لمغادرة المحل التجاري بإعطائه مهلة للبحث عن محل جديد.

وإن المشرع الجزائري لم يشترط شكلاً معيناً للتنبيه بالإخلاء، بل اشترط بعض البيانات التي يجب أن تتوافر فيه. وأن يتم هذا التنبيه بعقد غير قضائي بعبارة واضحة دون غموض، تفيد الرغبة في الإخلاء بعد انتهاء مدة العقد. كما يجب تحديد هوية المؤجر بذكر اسمه ولقبه وعنوانه وصفته كمالك أو وارث أو وكيل... إلخ.

مع ذكر هوية المستأجر، وسبب أو أسباب رفض تجديد عقد الإيجار وإلا اعتبر باطلاً، مع عرض التعويض بالاستحقاق. باحترام أجل ستة (6) أشهر قبل انتهاء العقد، مع تحديد بداية ونهاية هذا الأجل.

كما يجب إعادة ذكر نص المادة 194 من القانون التجاري الجزائري كاملة ضمن التنبيه بالإخلاء، إضافة إلى ذكر هوية المحضر القضائي المكلف بالتبليغ وإمضائه مع تبيان تاريخ تقديم طلب التنبيه بالإخلاء مع تحديد تاريخ تبليغه لما هذا الأخير من أهمية لتحديد مدة سريان فترة ستة (6) أشهر.

2 . التعويض الاستحقاقى :

إن المشرع الجزائري يلزم المؤجر الذي يرفض تجديد الإيجار بدون سبب شرعي فيما عدا الاستثناءات المنصوص عليها في القانون التجاري⁵. بأن يقدم للمستأجر تعويض استحقاقى يتمشى بقيمة العناصر المادية والمعنوية للمحل التجاري، زيادة عن دفع مصاريف النقل.

وبالتالى فالتعويض الاستحقاقى هو ذلك التعويض الذي يدفعه المؤجر للمستأجر المخلّي عندما يرفض الأول تجديد عقد الإيجار الذي انتهت مدته، أي هو تعويض من أجل جبر الضرر الذي لحق المستأجر من فقدته للمحل التجاري.

وقد أوضحت المادة 176 من القانون التجاري الجزائري تحديد التعويض الاستحقاقى والذي يكون حسب القيمة التجارية للمحل التجاري وفقا لعرف المهنة، تماشيا مع سعر السوق المحدد لقيمة المحلات التي تمارس نفس النشاط التجاري ولها نفس الدخل السنوي. إضافة إلى مصاريف النقل وإعادة التركيب وحقوق التحويل الواجب تسديدها. وهنا للقاضي السلطة التقديرية لتقويم الضرر اللاحق بالمستأجر بعد تعيينه لخبير يقدر قيمة الضرر، وإذا أثبت المؤجر أن الضرر اللاحق بالمستأجر أقل من تلك القيمة، فيمكن الابتعاد عن القيمة التجارية السابقة المحددة للمحل.

إلا أن المشرع الجزائري لم يفرض كيفية معينة لتقدير قيمة التعويض الاستحقاقى بل نص على توجيهات عامة لتحديد قيمة التعويض في حدود السلطة التقديرية المخولة قانونا للقاضي باستعانة هذا الأخير بخبير مختص في تحديد القيمة التجارية للمحل وكذا مصاريف النقل.

وجاءت عدة آراء في شأن الأساس القانوني للتعويض الاستحقاقى، فهناك من يعتبر أن التعويض الاستحقاقى أساسه الإثراء بلا سبب، بمعنى أن المؤجر عندما استرجاعه للمحل التجارى يصبح مالكا لهذا المحل التجارى دون سبب، ومن ثمة يتعين دفع تعويض للمستأجر. إلا أن هذا الرأي انتقد على أساس أن التعويض الاستحقاقى لا يقدر بقيمة المحل التجارى لأنه ليس بيعا ولا يحق للمؤجر أن يملك عناصر دون سبب وإنما الملكية تبقى للمستأجر مما يجعل استبعاد نظرية الإثراء بلا سبب. مما دفع بالبعض على القول أن أساسه التعسف في استعمال الحق فالمؤجر يستخدم حقه بطرية تعسفية، مما يتعين التعويض عن الضرر الناتج.

لكن هذه النظرية انتقدت لأن التعويض ملزم الدفع حتى ولو كان سبب الاسترجاع مشروعاً، والدليل على ذلك، إلزام المشرع للدولة ومرافقها بدفع التعويض الاستحقاقى للمحلات التي أجرتها للمستأجر، حتى ولو كان مبرراً بباعث المنفعة العمومية⁶. والرأي الغالب أن التعويض الاستحقاقى هو بدل الضرر الناتج عن رفض تجديد الإيجار دون سبب وهذا ما تقتضيه المادة 176 من القانون التجارى الجزائرى⁷.

ثانياً: إعفاء المؤجر من الالتزامات :

قد يعفى المؤجر للمحل التجارى من التزاماته إعفاء كلياً أو جزئياً وهذا ما سوف نراه فيما يلي:

1. حالة الإعفاء الكلى :

يجوز للمؤجر أن يرفض تجديد الإيجار دون أن يلزم بسداد أي تعويض، إذا برهم عن سبب خطير ومشروع اتجاه المستأجر المخلى المحل. غير أنه إذا كان الأمر يتعلق بعدم تنفيذ التزام وإما بالتوقف عن استغلال المحل التجارى دون سبب جدي ومشروع فإنه لا يجوز الادعاء بالمخالفة المقترفة من قبل المستأجر نظراً للأحكام المادة 173 من القانون التجارى الجزائرى، إلا إذا تواصل ارتكابها

أو تجديدها لأكثر من شهر بعد إنذار المؤجر بتوقفها. ويجب أن يتم هذا الإنذار وإلا كان باطلاً بعقد غير قضائي مع إيضاح السبب المستند إليه وذكر مضمون هذه الفقرة:

- إذا أثبت وجود هدم كامل العمارة أو جزء منها لعدم صلاحيتها للسكن المعترف به من السلطة الإدارية، أو إذا أثبت أنه يستحيل شغل العمارة دون خطر نظراً لحالتها.

- وفي حالة إعادة بناء عمارة جديدة من قبل المالك أو ذوي حقه تحتوي على محلات تجارية يكون للمستأجر حق الأولوية للاستئجار في العمارة المعاد بناؤها طبقاً للشروط المنصوص عليها في المادتين 179 و 180 من القانون التجاري الجزائري⁸.

2. حالات الإعفاء الجزئي:

للمؤجر الحق في رفض تجديد الإيجار لبناء أو إعادة بناء العمارة الموجودة شريطة أن يسدد للمستأجر المخلي المحل تعويض الإخلاء المنصوص عليه في المادة 176 من القانون التجاري الجزائري.

غير أنه يجوز للمؤجر أن يتخلص من دفع هذا التعويض بعرضه على المستأجر المخلي محلاً موافقاً لحاجاته وإمكانياته وموجوداً بمكان مماثل. ويقبض المستأجر عند الاقتضاء تعويض الضرر عن حرمانه المؤقت من الانتفاع ومن نقص قيمة متجره، وبالإضافة إلى ذلك تسدد له مصاريف النقل العادية.

وإذا تمسك المؤجر بالاستفادة من هذه المادة يتعين عليه أن يشير في عقد رفض التجديد أو التنبيه بالإخلاء إلى أحكام الفقرة الثانية، وأن يوضح الشروط الجديدة للإيجار، ويتعين على المستأجر بعد ذلك إما أن يعلن بعقد غير قضائي عن موافقته في مدة ثلاثة (3) أشهر، وإما أن يرفع الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة 197 من القانون التجاري الجزائري.

أما إذا كان الطرفان غير متفقين حول شروط الإيجار الجديد فقط، فإن هذه الشروط تحدد وفقاً للإجراء المنصوص عليه في المادة 195 من القانون التجاري الجزائري⁹.

وبالتالي يجوز للمؤجر التخلص من التزامه بدفع التعويض الاستحقاقي للمستأجر، بعرضه محل تجاري مطابقاً لحاجات وإمكانيات، ومقر المحل السابق.

كما يجوز للمؤجر أن يؤخر تجديد الإيجار لمدة أقصاها ثلاثة (3) سنوات، إذا كان نيته تتجه إلى الارتفاع بالعمارة وأن هذا الارتفاع يتطلب طرد المستأجر مؤقتا. فيحق لهذا الأخير في هذه الحالة الحصول على تعويض يساوي الضرر اللاحق به دون أن يزيد هذا التعويض عن بدل إيجار ثلاث (3) سنوات¹⁰

II. رفض تجديد الإيجار في ظل القانون الجديد

إن القانون رقم 05-02 المؤرخ في 6 فبراير 2005، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون التجاري. وفي مجال الإيجارات جاء هذا القانون بتعديلات جديدة، لا سيما في إيجار المحلات التجارية.

أولا: الإعفاء القانوني للالتزامات المؤجر

لقد جاء التعديل الجديد فيما يخص تجديد إيجار المحل التجاري، بإعفاء المؤجر من التزاماته عند عدم رغبته في تجديد الإيجار والمتمثلة في التنبيه بالإخلاء والتعويض الاستحقاق، وهذا ما سنراه فيما يلي:

1. التنبيه بالإخلاء:

في ظل التعديل الجديد أصبح يلزم المستأجر بمغادرة المكنة المستأجرة بانتهاء الجل المحدد في العقد دون الحاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلاء ودون الحق في الحصول على تعويض الاستحقاق المنصوص عليه سابقا، ما لم يشترط الأطراف خلاف ذلك¹¹.

وبالتالي فإن المشرع الجزائري أعفى المؤجر من تقديم التنبيه بالإخلاء في حالة رفضه تجديد عقد الإيجار والذي كان إجراء إلزاميا سابقا يقوم به المعني في حالة رفض تجديد عقد الإيجار. إلا إذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك.

2. التعويض الاستحقاق:

لقد أعفى المشرع الجزائري في القانون الجديد المؤجر من تقديم التعويض

الاستحقاق للمستأجر في حالة رفضه تجديد إيجار المحل التجاري وهذا عكس ما كان سائداً في هذا المجال سابقاً. إلا إذا اشترط الطرفان خلاف ذلك.

ثانياً: الالتزام العقدي

لقد أعطى المشرع الجزائري للمؤجر والمستأجر حرية التعاقد بوضع بنود غير مخالفة للنظام العام والآداب العامة باعتبار العقد شريعة المتعاقدين¹².

وبذلك للمتعاقدان إشتراط التنبيه بالإخلاء بعد انتهاء مدة الإيجار وكذا التعويض الاستحقاق، بكل حرية، لكن اشترط المشرع أن يكون عقد الإيجار رسمياً وعلى الطرفان أن يلتزما ببنود العقد المبرم وإلا اعتبر ذلك إخلالاً بالالتزامات العقدية¹³.

وتجدر الإشارة أن مجال تطبيق هذا القانون الجديد يكون في عقود الإيجار المبرمة من تاريخ نشر هذا القانون، فلا يسري بأثر رجعي على العقود المبرمة قبل النشر، والتي تبقى خاضعة للقانون القديم¹⁴.

وبالتالي إن تجديد عقد الإيجار بعدما كان في السابق أساسه القانون وكان يأخذ بالتنبيه بالإخلاء والتعويض الاستحقاق في حالة رفض المؤجر تجديد عقد الإيجار أصبح الآن وبعد التعديل الأخير الذي جاء في مجال الإجراءات التجارية أساء العقد وبالتالي رضا الطرفين. وتحرير المعاملات التجارية المتعلقة بعقود الإيجار تماشياً مع مقتضيات السرعة والائتمان، لتحرير وتشجيع أصحاب المحلات التجارية على إيجارها، عن طريق إعطائهم الضمانات المذكورة. وبذلك توفير الجو الملائم للتجار المستأجرين لممارسة نشاطاتهم التجارية نظراً للصعوبات التي وجدها سابقاً قبل هذا التعديل لإيجار محلات تجارية أو الاستمرار في استغلالها.

الهوامش:

- 1- تنص المادة 78 من القانون التجاري الجزائري على ما يلي: «تعد جزءاً من المحل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري ويشمل المحل التجاري إزامياً عملاءه وشيرته. كما يشمل أيضاً سائر الأموال الأخرى اللازمة لاستغلال المحل التجاري كعنوان المحل والاسم التجاري والحق في الإيجار والمعدات والآلات والبضائع وحق الملكية الصناعية والتجارية كل ذلك ما لم ينص على خلاف ذلك».
- 2- تنص المادة 172 فقرة 1 من القانون التجاري الجزائري على ما يلي: «لا يجوز التمسك بحق التجديد إلا من طرف المستأجرين أو المحول - ليهم أو ذوي الحقوق الذين يثبتون بأنهم يستغلون متجراً بأنفسهم أو بواسطة تابعيهم إما منذ سنتين متتابعتين وفقاً لإيجار واحد أو أكثر متتالية شغاهية كانت أو كتابية».
- 3- أنظر المادة 176 من القانون التجاري الجزائري.
- 4- أنظر المادة 173 من القانون التجاري الجزائري.
- 5- أنظر المادة 177 من القانون التجاري الجزائري.
- 6- أنظر المادة 185 من القانون التجاري الجزائري.
- 7- أنظر د. فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التجاري الجزائري - المحل التجاري والحقوق الفكرية، القسم الأول، نشر وتوزيع ابن خلدون EDIK، 2001، ص 56 وما يليها.
- 8- أنظر المادة 177 من القانون التجاري الجزائري.
- 9- أنظر المادة 178 من القانون التجاري الجزائري.
- 10- أنظر المادة 181 من القانون التجاري الجزائري.
- 11- أنظر المادة 3 من قانون 05-02 المؤرخ في 6 فبراير 2005 المتمم للأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري؛ المادة 187 مكرر.
- 12- أنظر المادة 106 من القانون المدني الجزائري.
- 13- تنص المادة 187 مكرر فقرة 1 من قانون 05-02 المؤرخ في 6 فبراير 2005 بالمادة 3 على ما يلي: «تحرر عقود الإيجار المبرمة ابتداءً من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية لجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية في الشكل الرسمي، وذلك تحت طائلة البطلان، وتبرم لمدة يحددها الأطراف بكل حرية».
- 14- تنص المادة 187 مكرر من قانون 05-02 المؤرخ في 6 فبراير 2005 بالمادة 3 على ما يلي: «يبقى تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل النشر المذكور في المادة 187 مكرر أعلاه، خاضعاً للتشريع الساري المفعول بتاريخ إبرام عقد الإيجار».