

تاريخ القبول: 2026-06-07

تاريخ الاستلام: 2024-11-30

إلغاء التنبيه بالإخلاء والتعويض الاستحقاقى في الإيجارات التجارية في ظل تعديلات القانون التجارى

*Cancellation of eviction notice and compensation due in commercial rentals
In light of the amendments to the Commercial Law.*

بوعيس يوسف

تجيني عبد القادر*

المركز الجامعي نور البشير البيض، الجزائر

المركز الجامعي نور البشير البيض، الجزائر

y.bouais@cu-elbayadh.dz

a.tedjini@cu-elbayadh.dz

ملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى الحديث عن إمكانية عدم تجديد الإيجار المتعلق بالمحل التجارى دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء ولا حتى الحصول على تعويض استحقاقى. بعد تعديل الأمر 59-75 المتعلق بالقانون التجارى بموجب القانون 05-02 لم يعد عدم تجديد عقد المحل التجارى مشروطا بضرورة تنبيه بالإخلاء أو دفع تعويض استحقاقى. فبعد أن كان من اللازم على المؤجر إذا ما رفض تجديد عقد الإيجار أن يقوم بتوجيه إنذار بالإخلاء إلى المستأجر إضافة إلى دفعه لتعويض يسمى بالتعويض الاستحقاقى مقابل هذا الرفض لتجديد الإيجار التجارى. وبعد تعديل القانون التجارى تم إلغاء هذا الإجراء، أين أصبح التنبيه بالإخلاء وضرورة دفع التعويض الاستحقاقى أمرا جوازا يمكن أن يتفق عليه الأطراف المتعاقدة. كلمات مفتاحية: المحل التجارى، الإيجار التجارى، تعويض استحقاقى، تنبيه بالإخلاء.

Abstract:

This study aims to discuss the possibility of non-renewal of a commercial lease without the need for a notice of eviction or the payment of compensation for entitlement. Following the amendment of Ordinance 75-59 related to the Commercial Law through Law 05-02, the non-renewal of a commercial lease is no longer conditional on issuing an eviction notice or paying entitlement compensation.

Previously, landlords who refused to renew a commercial lease were required to issue an eviction notice to the tenant and pay compensation known as entitlement compensation for their refusal to renew the lease. However, after the amendment to the Commercial Law, this requirement was abolished. Issuing an eviction notice and paying entitlement compensation has become optional, subject to agreement between the contracting parties.

Keywords: Commercial premises, Commercial lease, Entitlement compensation, Eviction notice.

مقدمة:

أعطت عقود إيجار المحلات التجارية التي تم عقدها قبل 2005، أي قبل تعديل القانون التجاري بموجب القانون 05-02 مركزاً قانونياً مميزاً لمستأجر المحلات التجارية، وجعلهم في أريحية كبيرة مقارنة بمؤجري تلك المحلات التجارية. ونظراً لتلك الوضعية المريحة التي أعطيت لمستأجري المحلات التجارية مقارنة بمؤجري تلك المحلات، أصبح مجرد التفكير في تأجير المحل التجاري أمراً محفوفاً بالمخاطر بالنسبة للمؤجر. وقد مس هذا التخوف من تأجير المحلات التجارية من قبل المؤجر بعنصري الثقة والائتمان اللذين يميزان القانون التجاري، وهذا ما أثر سلباً على المصالح الاقتصادية للأفراد والمؤسسات.

وعند مقارنة النظام القانوني القديم بما جاء به التعديل، يتضح أن النظام السابق كان يُكرّس حماية مفرطة للمستأجر، إذ كان يتمتع بحق شبه مطلق في تجديد عقد الإيجار، مع إلزام المؤجر بدفع تعويض استحقاق مهمما كانت ظروف إنهاء العقد، باستثناء حالات محدودة جداً. أما في ظل النظام الجديد، فقد تم تقليص هذه الحماية، وأصبحت سلطة المؤجر في عدم التجديد أكثر مرونة، بشرط احترام مبررات مشروعة، كما لم يعد التعويض الاستحقاق يُمنح بشكل آلي، بل يُشترط توفر ضرر فعلي وعدم وجود إخلال من جانب المستأجر. وهكذا، فإن التعديل أدخل توازناً مطلوباً بين مصالح الطرفين، بما يتماشى مع تطورات الحياة الاقتصادية والتجارية.

فالتعديل الذي أدخله القانون 05-02 أعاد النظر في شروط منح هذا التعويض، حيث لم يعد يُعتبر حقاً مكتسباً بشكل مطلق، بل أصبح مرتبطاً بتحقيق شروط معينة تتعلق بطبيعة العلاقة بين الطرفين، وسبب إنهاء العقد، وما إذا كان رفض التجديد قائماً على مبرر قانوني مشروع.

ففي ضوء مبدأ سلطان الإرادة الذي يُعد من الركائز الأساسية في القانون المدني، فإن القانون الجديد سعى إلى إعادة الاعتبار لهذا المبدأ، ولكن في إطار من التنظيم والتوجيه الذي يمنع الاستغلال أو التعسف في استعمال الحق من أي طرف. وقد كان من الضروري، في هذا السياق، إعادة النظر في آليات تجديد عقد الإيجار وشروط التعويض، لضمان عدالة تعاقدية أكثر توازناً.

وقبل تعديل القانون التجاري، كان هذا التعويض يُمنح بشكل يكاد يكون تلقائياً، بحيث يصبح من شبه المستحيل على المؤجر استرجاع محله دون دفعه، ما لم يكن هناك خطأ جسيم من طرف المستأجر يبرر عدم منحه إياه. وكان هذا يُثقل كاهل المؤجرين، ويجعلهم مقيدين حتى بعد انتهاء العلاقة التعاقدية.

فينبغي التساؤل عن الجديد الذي أتى به القانون 05-02 الذي عدل القانون التجاري، لاسيما ما تعلق منه بكل من التعويض وكذا التنبيه بالإخلاء.

فالإشكالية التي حاولنا معالجتها في مقالنا هذا هي ما إذا كان يجب تنبيه مستأجر المحل التجاري قبل إجباره على إخلاء المحل، وهل يجب عرض تعويض عليه في حالة قرر المستأجر عدم تجديد عقد إيجار المحل التجاري.

فإلى أي مدى ساهم التعديل الذي جاء به القانون 05-02 في تحقيق التوازن بين حقوق المؤجر والمستأجر في عقود الإيجار التجاري، لا سيما من حيث تنظيم مسألة رفض تجديد العقد والتعويض الاستحقاق، دون الإخلال بمبدأ حماية النشاط التجاري والاستقرار في المعاملات؟

فهذه الدراسة تهدف إلى تبيان مصير عقود إيجار المحلات التجارية في الوقت الراهن، وهل يمكن للمؤجر أن يرفض تجديد عقد الإيجار دون تنبيه بالإخلاء ودون عرض دفع تعويض عن ذلك.

وتتجلى أهمية الدراسة في كون أن عقود الإيجار المتعلقة بالمحلات التجارية أثارت وإلى وقت ليس ببعيد العديد من الإشكالات القانونية فيما يتعلق بكل من التعويض الاستحقاقى الذي يضطر المؤجر إلى عرضه على المستأجر إذا قرر عدم تجديد عقد الإيجار إضافة إلى تقيده بضرورة توجيه تنبيه بالإخلاء.

لتحليل هذه الإشكالية بشكل دقيق ومتكامل، يُستحسن الاعتماد على المنهج التحليلي والمنهج المقارن. فالمنهج التحليلي يسمح بتحليل مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالتنبيه بالإخلاء ودفع تعويض استحقاقى في القانون 75-59 المتعلق بالقانون التجاري قبل وبعد تعديله.¹

كما يسمح ذات المنهج بفهم النصوص القانونية المنظمة لعقود الإيجار التجاري، سواء قبل تعديلها أو بعده، من خلال تفكيك مضامينها وتفسير غايات المشرع.

أما المنهج المقارن، فيُعد ضرورياً للكشف عن الفروقات الجوهرية بين النظام القانوني السابق والنظام الحالي بعد صدور القانون 05-02، مما يساعد في تقييم مدى تحقق التوازن بين طرفي العلاقة التعاقدية.

ويمكن كذلك الاستئناس بالمنهج الاستدلالي في مرحلة التقييم، لتسليط الضوء على الثغرات المحتملة في التطبيق العملي للتعديل، واقتراح حلول قانونية أو اجتهادية لضمان فعالية أكبر في حماية حقوق كل من المؤجر والمستأجر.

ومن أجل الإجابة عن الإشكالية المطروحة في مقالنا هذا، اعتمدنا على خطة ثنائية تتكون من مبحثين، حيث تطرقنا في المبحث الأول لكل من فكرة التعويض الاستحقاقى وكذا التنبيه بالإخلاء قبل تعديل القانون التجاري، ثم وضحنا الأمر بعد تعديله، وبالتالي اعتمدنا على الخطة التالية:

المبحث الأول : التنبيه بالإخلاء والتعويض الاستحقاقى قبل تعديل القانون التجاري.
المطلب الأول: ضرورة التنبيه بالإخلاء.

المطلب الثاني: التعويض الاستحقاقى كتعويض عن عدم تجديد إيجار المحل التجاري.

المبحث الثاني : التنبيه بالإخلاء والتعويض الاستحقاقى في ظل القانون 05-02 المتضمن تعديل القانون التجاري.

المطلب الأول: إلغاء القانون 05-02 لفكرة إلزام المؤجر بتوجيه تنبيه بالإخلاء إلى المستأجر.

المطلب الثاني: عدم اشتراط دفع تعويض جراء رفض تجديد إيجار المحل التجاري.

المبحث الأول : التنبيه بالإخلاء والتعويض الاستحقاقى قبل تعديل القانون التجاري.

سنحاول في هذا المبحث أن نتطرق إلى التعويض الاستحقاقى والتنبيه بالإخلاء في ظل القانون التجاري قبل تعديله سنة 2005 بموجب القانون 05-02 الذي عدل القانون التجاري.²

حيث سنرى أن إجراء التنبيه بالإخلاء أمر إلزامي في ظل القانون التجاري بصيغته السابقة قبل تعديل سنة 2005، كما سنرى أن المشرع خص تلك العملية بشروط وقيود دقيقة وجب احترامها وإلا عد الأمر لاغيا.

المطلب الأول: ضرورة التنبيه بالإخلاء.

سيتم أولا التركيز على استعراض مفهوم التنبيه بالإخلاء، ثم بعد ذلك سيتم تبين قيود والمتطلبات الواجب توافرها في عملية التنبيه بالإخلاء وذلك وفق ما يلي:

الفرع الأول: المقصود بالتنبيه بالإخلاء.

لم يتضمن القانون الجزائري تعريفاً واضحاً لإشعار الإخلاء، لكنه أورد شروطاً لتنفيذه ضمن المواد من 73 بعد المائة إلى غاية المادة 75 بعد المائة من القانون التجاري.

حيث يُعرف التنبيه بالإخلاء بأنه ذلك الإجراء القانوني الذي تم اتخاذه بشكل فردي وبه يتم بإنهاء العلاقة التعاقدية دون الحاجة إلى قبول الطرف الآخر أو تصديقه.

فإشعار الإخلاء هو إجراء إلزامي يجب على المؤجر القيام به عندما يعلن عن رغبته في عدم تجديد عقد الإيجار، وذلك مقابل دفع تعويض يُعرف بالتعويض الاستحقاق، هذا التعويض يُمنح للمستأجر مقابل إخلائه للمحل التجاري.

الفرع الثاني: الشروط الشكلية الواجب توافرها أثناء القيام بالتنبيه بالإخلاء.

يُعد الإشعار أو التنبيه بالإخلاء وثيقة غير قضائية تُرسل بواسطة محضر قضائي، يعبر فيها المالك عن رفضه تجديد عقد الإيجار مقابل تقديم تعويض.

ويجب أن تتوفر مجموعة من الشروط كي تعد عملية التنبيه بالإخلاء عملية صحيحة من الناحية القانونية، ويمكن إيجازها في شروط شكلية وأخرى موضوعية:

أولاً: الشروط الشكلية الواجب توافرها في التنبيه بالإخلاء:

يجب أن تتضمن الوثيقة غير القضائية الموجهة من قبل المؤجر إلى المستأجر المطلوب منه إخلاء المحل التجاري المعلومات الضرورية التي ذكرها المشرع في مواد القانون التجاري سابقاً وقبل تعديله، وهي:

- تحديد طرفي الإيجار المتعلق بالمحل التجاري بما لا يدع لبس في هوية الأطراف، فيجب أن يحمل المستند كافة التفاصيل المتعلقة بالأطراف المعنية، ويتم توقيعه من قبل المحضر القضائي.
- ضرورة ذكر سبب عدم الرغبة في تجديد إيجار المحل التجاري، فيجب على المؤجر أن يذكر بوضوح الأسباب التي دفعته إلى رفض تجديد إيجار المحل التجاري.
- فإذا احتوى الإشعار على أسباب قانونية، كإخلال المستأجر بالتزاماته فيمكن أن يتم إخلاء المحل التجاري دون دفع تعويض استحقاق، وإلا وجب دفع تعويض استحقاق يعرضه المؤجر على المستأجر يدفع قصد إخلاء المحل إذا لم يقيم هذا المؤجر بأي مخالفة قانونية من أجل تمكين المالك من استرجاع العقار، وقد أثارت هذه النقطة المتعلقة بإمكانية إخلاء المحل مقابل دفع تعويض حتى لو لم يرتكب المستأجر أي خطأ جدالاً فقهيًا وقانونياً لمدة طويلة خاصة لدى الفقه والقضاء الفرنسيين.
- التنبيه بالإخلاء مقيد بأجل ستة أشهر قبل انقضاء المدة المذكورة في عقد إيجار المحل التجاري، فيتعين على المالك إبلاغ المستأجر ضمن فترة زمنية محددة قانوناً قبل انتهاء العقد، كما هو موضح أعلاه.³

ثانياً: الشروط الموضوعية الواجب توافرها في التنبيه بالإخلاء:

من الضروري أن تحتوي وثيقة التنبيه بالإخلاء مجموعة من المعلومات هي:

- اسم ولقب المؤجر، واسم ولقب وصفة المستأجر.
- عنوان المحل المعني بعملية التنبيه بالإخلاء.

- ضرورة ذكر مضمون المادة 194 تحت طائلة البطلان.

المطلب الثاني : التعويض الاستحقاقى كتعويض عن عدم تجديد ايجار المحل التجارى.

قبل تعديل سنة 2005، كان التعويض الاستحقاقى فى القانون التجارى الجزائرى يعد حقا للمستأجر فى حالة إنهاء عقد الإيجار التجارى من قبل المؤجر. هذا التعويض كان يُمنح للمستأجر كتعويض عن الخسائر التى قد يتكبدها نتيجة لإخلائه للمحل التجارى بسبب قرار المؤجر بعدم تجديد عقد الإيجار. وفقا للقانون السارى آنذاك، كان المؤجر ملزما بدفع هذا التعويض إذا قرر عدم تجديد العقد قبل انقضاء مدته، خاصة إذا كان القرار غير مبرر أو لم يتم وفق الشروط القانونية. وكان التعويض الاستحقاقى يُحتسب بناءً على الأضرار الفعلية التى يتكبدها المستأجر بسبب الإخلاء، مثل فقدان الدخل الناتج عن نشاطه التجارى فى المحل المستأجر.

سنوضح فى هذا المطلب المقصود بالتعويض الاستحقاقى، إضافة إلى تبيان العناصر التى تسمح بتقدير قيمة هذا التعويض وفقا للمشرع الجزائرى لاسيما القانون التجارى وذلك قبل تعديل سنة 2005، وسنخرج فى الأخير إلى ذكر شروط الحصول على التعويض الاستحقاقى وفقا للمشرع الجزائرى.⁴

الفرع الأول: المقصود بالتعويض الاستحقاقى.

يمكن تعريف التعويض الاستحقاقى طبقا للمادة 176 من القانون التجارى الجزائرى قبل تعديله، بأنه ذلك التعويض الذى يدفعه المؤجر إلى المستأجر بنتيجة الضرر الذى لحق به جراء رفض المؤجر إعادة تجديد عقد إيجار المحل التجارى.

ويسمح هذا التعويض من جبر الضرر الذى قد يتعرض له المؤجر نتيجة هذا الرفض، ويملك القاضى السلطة التقديرية فى تقدير مقدار الضرر الذى تعرض له المستأجر.

ويجدر التنويه إلى أن السلطة التقديرية للقاضى فى تقدير قيمة التعويض الاستحقاقى ليست مطلقة، بل هى مقيدة وفق مجموعة من العناصر التى تسمح بتقدير قيمة التعويض الاستحقاقى.⁵

الفرع الثانى: المعايير التى تسمح للقاضى بتقدير قيمة التعويض الاستحقاقى.

إذا ما رفض المؤجر تجديد عقد المحل التجارى دون ارتكاب خطأ من المستأجر، وجب عليه أن يدفع تعويضا استحقاقيا يختلف باختلاف المحل التجارى، أين يمكن ذكر مجموعة من المعايير التى تسمح بتقدير هذا التعويض، وقد تم ذكرها فى المادة 176 من القانون التجارى الجزائرى:⁶

أولا: القيمة السوقية للمحل التجارى وفق أعراف المهنة:

و لا تتمثل قيمة المحل التجارى فى مجموع مختلف عناصر المحل أثناء بيعها وتصفيتها، إذ أنه فى حالة تصفية المحل التجارى وبيع مختلف عناصره المعنوية والمادية فإن هذه القيمة قد تكون منخفضة فى حال تجزئتها.

إلغاء التنبيه بالإخلاء والتعويض الاستحقاق في الإيجارات التجارية في ظل تعديلات القانون التجاري.

لذلك وجب الأخذ بعين الاعتبار بعناصر المحل التجاري مجتمعة مع ما يترتب من ذلك من قيمة سوقية وفق قيمة النشاط وأعراف المهنة المشغولة ضمنها المحل التجاري.

وقد يأخذ القاضي المناط إليه تقدير قيمة المحل التجاري بمعايير موضوعية دقيقة لتقدير قيمة المحل التجاري، تسمح بتقدير حقيقي، وكمثال على ذلك، يمكن للقاضي أن يعود إلى مبلغ الإيجار في المنطقة التي يقع ضمنها المحل التجاري وفقا لبدل الإيجار المرجعي المعتمد والمذكور في قانون المالية للمتر المربع حسب كل منطقة، والذي وفقه يتم فرض ضريبة التأجير على المؤجرين، وهو معيار حقيقي يمكن من تقدير قيمة إيجار المحل التجاري في المنطقة.

ثانيا : أتعاب ومصاريف نقل المؤجر لمحله التجاري إلى مكان آخر.

قد يجد المستأجر الذي رفض المؤجر تجديد عقد تأجير محله التجاري بين عشية وضحاها ودون خطأ منه نفسه أمام حتمية وأعباء غير متوقعة، تتمثل في مصاريف الانتقال إلى محل تجاري آخر، وهذه المصاريف تتنوع بين مصاريف متعلقة بالعناصر المادية للمحل التجاري، من سلع وأجهزة وآلات مطلوبة لممارسة تجارته.

كما قد تتمثل هذه المصاريف بتلك المتعلقة بعناصر المحل التجاري المعنوية، لاسيما السمعة التجارية التي اكتسبها التاجر في المحل التجاري الذي فقدته نتيجة عدم تجديد إيجاره، إذ سيضطر من جديد إلى صنع اسم له في المحل الجديد وجلب عملاء جدد واكتساب قاعدة جماهيرية جديدة أو على الأقل استقطاب تلك التي كان يملكها في المحل التجاري سابقا.⁷

الفرع الثالث: شروط الحصول على التعويض الاستحقاق.

ذكر المشرع الجزائري في القانون التجاري قبل تعديله مجموعة من الشروط والقيود الواجب توافرها كي يتمكن المؤجر من طلب التعويض الاستحقاق.

ويمكن إيجاز هذه الشروط فيما يلي:

أولاً: اقتصار التعويض الاستحقاق على التاجر.

من المنطقي أن التعويض الاستحقاق مرهون بعدم تجديد تأجير المحل التجاري، وهذا الأمر متعلق بالتاجر أو الصناعي أو الحرفي، دون غيرهم.

فلا يمكن لأصحاب المحلات السكنية أو المهنية من محامين وأطباء المطالبة بالحصول على تعويض استحقاق إذا ما رفض المؤجر تجديد عقد الإيجار.

وقد كانت المادة 169 من القانون التجاري واضحة بخصوص اقتصار الحصول على التعويض الاستحقاق على المحلات التجارية والممارس فيه أنشطة تجارية، وبالتالي استبعاد المحلات المستغلة للسكن أو أنشطة أخرى غير تجارية.

ويجدر التنويه أن الحصول على التعويض الاستحقاق قبل تعديل القانون التجاري سنة 2005 لم يكن مرهونا بضرورة توافر عقد تجاري محرر بشكل رسمي، بل يكفي أن يكون حتى شفويا.

وهذا ما تغير بعد القانون 05-02 الذي أصبح يشترط الرسمية.

ثانيا: عدم استحقاق التعويض دون استيفاء مدة سنتين.

في ظل الأمر 59-75 لم يكن هناك مجال لطلب تعويض استحقاقه إلا إذا تم استغلال المحل التجاري بموجب عقد مكتوب لمدة سنتين متتاليتين.⁸

وقد كان العديد من المؤجرين يتحايلون على ذلك، عبر تأجير محلاتهم لمدة تقل عن 24 شهرا حتى لا يتم إلزامهم بدفع تعويض استحقاقه، إذ أن الالتزام بدفع مبالغ ضخمة نتيجة رفض تجديد المؤجر لتأجير المحل التجاري جعل العديد من أصحاب العقارات يرفضون تأجيرها وتركها مغلقة، وهذا ما أدى إلى التأثير سلبا على السوق التجارية والعقارية.

ثالثا: هينة المحل التجاري.

لا يمكن المطالبة بتعويض استحقاقه على عقارات غير مهيأة، فلا يمكن مثلا المطالبة بالحصول على تعويض استحقاقه على قطع أراضي مهما كان النشاط الممارس عليها لكونها غير مهيأة للاستغلال التجاري.

رابعا: ضرورة القيد في السجل التجاري.

إذا ما تم ممارسة العمل التجاري أو النشاط الحر في دون التقيد بالتزامات التاجر، لا سيما ضرورة القيد في السجل التجاري، أو سجل الحرف بالنسبة للحرفي.

فلا يمكن في العديد من الأحيان إثبات ممارسة المعنى للنشاط التجاري وبالتالي الحرمان من الحصول على تعويض استحقاقه بسبب هذا التحايل.⁹

خامسا: عدم وجود استثناءات تحول دون الحصول على تعويض استحقاقه.

قد تستثني نصوص خاصة التاجر من إمكانية الحصول على التعويض الاستحقاقه، وبالتالي لا مجال للمطالبة به، ففي حالة الاعتماد الإيجاري فإنه تم استبعاد تطبيق المواد من 160 إلى 214 والمتعلقة بالعقود الإيجارية، وهذا ما يعني بصريح العبارة أن هكذا نوع من العقود لا يمكن المطالبة فيها بالحصول على تعويض استحقاقه.¹⁰

المبحث الثاني : التنبيه بالإخلاء والتعويض الاستحقاقه في ظل القانون 02-05 المتضمن تعديل القانون التجاري.

بعد تعديل القانون التجاري بموجب القانون 02-05 لم يعد هناك مجال لضرورة التقيد بتوجيه تنبيه بالإخلاء في حال رفض المؤجر عدم تأجيل المحل التجاري.

فضلا عن إلغاء اشتراط توجيه تنبيه بالإخلاء فإن المؤجر لم يعد ملزما من جهة أخرى بدفع تعويض استحقاقه إلى المؤجر نظير عدم إعادة تأجير المحل التجاري.¹¹

المطلب الأول: إلغاء القانون 02-05 لفكرة إلزام المؤجر بتوجيه تنبيه بالإخلاء إلى المستأجر.

لقد كان للقانون 02-05 الأثر البالغ في تجسيد حرية الأطراف في إبرام تعاقداتهم حسب ما يرونها مناسبة، أين تم التخلي عن تقييد المستأجر بشروط غير مذكورة في العقد المبرم كضرورة توجيه تنبيه بالإخلاء مثلا، رغم أن هذا المؤجر لم يتفق على هذا الشرط مع المستأجر في العقد المبرم بين الطرفين.

سنتطرق في هذا المطلب إلى تخلي المشرع الجزائري بعد تعديل القانون التجاري عن فكرة توجيه تنبيه بالإخلاء، ثم بعد ذلك سنتطرق إلى الحالة التي يشترط الأطراف ويتمسكون بضرورة توجيه تنبيه بالإخلاء رغم إلغائه من الناحية القانونية.

الفرع الأول: سقوط توجيه التنبيه بالإخلاء بموجب القانون التجاري المعدل.

بعد تعديل الأمر 75-59 بموجب القانون 05-02 تخلى المشرع الجزائري عن فكرة إلزام المؤجر بتوجيه تنبيه بالإخلاء إلى المستأجر والتي كانت مشترطة في ظل القانون التجاري قبل تعديله.

كان المستأجر في موضع قوة لمدة طويلة، أين كان المؤجر ملزماً بتوجيه تنبيه بإخلاء المحل التجاري لمدة طويلة قبل انقضاء عقد الإيجار، حتى ولم يتفق الأطراف على ذلك في عقد الإيجار.

اعتبر العديد من الفقهاء أن اشتراط هذا الأمر رغم عدم اتفاق الأطراف عليه أمراً منافياً لمبدأ قدسية العقد الذي يعطي الأطراف الحرية على اشتراط ما يرونه مناسباً، فطالما أنهما لم يتطرقا لفكرة أو ضرورة توجيه تنبيه بالإخلاء لفترة طويلة نسبياً قبل انتهاء العقد فلماذا إذا يتدخل المشرع لتقويض هذه الحرية التعاقدية.¹²

نص المشرع في القانون 05-02 المعدل للقانون التجاري في المادة 187 مكرر منه على أن المستأجر ملزم بمغادرة المحل المستأجر بمجرد نهاية العقد دون أن يكون المؤجر بحاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلاء، إلا إذا كان هناك اتفاق يقضي بالزام المؤجر بضرورة توجيه تنبيه بالإخلاء للمستأجر.¹³

الفرع الثاني: تمسك الطرفين بضرورة توجيه تنبيه بالإخلاء بعد إلغاء الأمر قانونياً.

قد يحدث وأن يتفق الأطراف بمحض إرادتهما على ضرورة توجيه المؤجر لتنبيه بالإخلاء إلى المستأجر قبل مدة معينة من نهاية عقد الإيجار إذا لم يكن المؤجر راغباً في إعادة تجديد عقد الإيجار، وهذا من أجل السماح للمستأجر بالبحث عن مكان آخر من أجل نقل محله التجاري وتفاذي تعرضه لعوائق اقتصادية.

في الحالة التي يتمسك فيها الأطراف بضرورة توجيه تنبيه بالإخلاء قبل انقضاء آجال العقد، فإن التنبيه بالإخلاء يكون ملزماً للمستأجر بسبب التزام عقدي وليس بسبب قانوني طالما أن المشرع الجزائري تخلى عن هذا اشتراط توجيه تنبيه بالإخلاء بموجب القانون 05-02 المعدل للقانون التجاري.

لا يتعارض تمسك الأطراف بفكرة توجيه تنبيه بالإخلاء أمراً متعارضاً مع القانون التجاري المعدل والذي تخلى عن فكرة توجيه تنبيه بالإخلاء قبل انقضاء آجال العقد لسببين اثنين:

فالسبب الأول الذي يجعل من فكرة اشتراط الأطراف بضرورة توجيه تنبيه بالإخلاء أمراً غير متعارض مع التعديل القانوني هو القانون نفسه، إذ لم تعتبر المادة 187 مكرر من القانون 05-02 فكرة توجيه تنبيه بالإخلاء أمراً من النظام العام، وذلك لما صرحت بصريح العبارة بعدم إلزام المؤجر على توجيه تنبيه بالإخلاء المستأجر إلا في حالة اشتراطها في العقد من قبل الأطراف، فقد كان بإمكان المشرع لما ألغى ضرورة توجيه تنبيه بالإخلاء أن يمنع الأطراف على الاتفاق على خلاف ذلك وهذا ما لم يقر به، مما يعني أن اتفاق الأطراف على اشتراط توجيه تنبيه بالإخلاء رغم عدم إلزاميته قانوناً أمراً شرعياً، ففي هذه الحالة يصبح مصدر الإلتزام بضرورة توجيه تنبيه بالإخلاء العقد وليس القانون كما كان في السابق.¹⁴

والسبب الثاني الذي يجعل من فكرة اشتراط الأطراف بضرورة توجيه تنبيه بالإخلاء أمراً غير متعارض مع التعديل القانوني هو السبب الذي دفع بالمشرع نفسه إلى إلغاء فكرة إلزامية توجيه تنبيه بالإخلاء، فقد كان ذلك رغبة من المشرع في احترام مبدأ قدسية العقد والتي بموجبها

ينبغي التقيد بالشروط الواردة في العقد لا غير، فإذا لم يكن الأطراف قد اتفقوا على ضرورة توجيه تنبيه بالإخلاء فلماذا يفرض القانون هذا الأمر على الأطراف ومن أجل هذا السبب تم إلغاء هذا الالتزام.¹⁵

وبما أن سبب إلغاء المادة التي تشترط توجيه تنبيه بالإخلاء كان رغبة في تجسيد واحترام إرادة الأطراف، فإنه إذا اشترط الأطراف هذا الأمر أثناء إبرام عقد تأجير المحل التجاري وجب احترام هذا الأمر لذات السبب ألا وهو ضرورة احترام رغبة الأطراف المتعاقدة تحقيقاً لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين واحتراماً لمبدأ قدسية العقد.

وقد تطرح فكرة توجيه تنبيه بالإخلاء الاتفاقي عبر اشتراط ذلك في العقد بعض الإشكالات في تجسيدها، يمكن ذكر البعض منها فيما يلي:

أولاً: إشكالية التقيد بالشروط الواردة في القانون التجاري في حال التنبيه بالإخلاء الاتفاقي:

في حال اتفاق الأطراف في العقد على ضرورة توجيه المؤجر لتنبيه بالإخلاء ورفض تجديد عقد الإيجار المتعلق بالمحل التجاري، فهل يجب في حالة وجود نزاع اللجوء إلى القانون المدني المتعلقة بنظرية العقد طالما أن التنبيه بالإخلاء هو تنبيه اتفاقي اشترطه الأطراف في عقدهم وليس بسبب قانوني، أم يجب اللجوء إلى بعض المواد الموجودة في القانون التجاري والتي نظمت عملية توجيه التنبيه بالإخلاء والتي لم يتم إلغاؤها لاسيما وأنها لازالت سارية المفعول بخصوص العقود التي تم إبرامها قبل دخول المادة 187 مكرر من القانون 05-02 حيز التنفيذ، لاسيما وأن المادة 187 مكرر 1 نصت على أن تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل نشر القانون 05-02 تظل خاضعة للتشريع السابق. يمكن تصور العودة على الإجراءات الموجودة في الفصل السادس من القانون التجاري والتي تطرقت للإجراءات الواجب اتباعها بخصوص الإخلاء والتعويض ومختلف الإجراءات المتعلقة بذلك.

إلا أنه يجب التنويه أن الأولوية تكون بالرجوع إلى أحكام العقد وضرورة تفسيره حسب رغبة الأطراف وبحسن نية، طالما أن التنبيه بالإخلاء لم يتم بقوة القانون، وإنما بسبب اتفاقي وبالتالي فالعبرة بهذا الاتفاق لا غيره.¹⁶

ثانياً: الشروط الشكلية الواجب توافرها في التنبيه بالإخلاء الاتفاقي:

تطرقنا في المبحث الأول إلى مجموعة من الشروط الموضوعية والشكلية الواجب توافرها في التنبيه بالإخلاء الذي كان يشترطه القانون التجاري قبل تعديل سنة 2005.

فهل هذه الشروط وجب التقيد بها إذا تم اللجوء إلى التنبيه بالإخلاء لا بسبب القانون وإنما بسبب اشتراط الأطراف لهذا الإجراء لاسيما بالنسبة للعقود التي أبرمت بعد دخول القانون 05-02 حيز التنفيذ، أي أن تلك العقود لم تعد مقيدة بضرورة توجيه تنبيه بالإخلاء إلا إذا اشترطه الأطراف.

إذا تم اللجوء إلى التنبيه بالإخلاء بسبب اتفاقي عن طريق اشتراط الأطراف لهذا الأمر وذلك بعد إبرام عقد لاحق لدخول القانون 05-02 حيز التنفيذ فإنه لا مجال للتقيد بالشروط الموضوعية والشكلية المذكورة في مختلف مواد القانون التجاري المتعلقة بالتنبيه بالإخلاء، إذ وجب في هذه الحالة العودة إلى مصدر التنبيه بالإخلاء وسبب وجوده وهو العقد في هذه الحالة، وبالتالي فيمكن تصور اشتراط الأطراف أن يتم التنبيه بالإخطار بشهر واحد فقط لا أكثر، ويمكن الاتفاق بأن يتم بشكل شفوي، وبالتالي فإن الأطراف لهم الحرية المطلقة في تحديد شكل التنبيه بالإخلاء ولا يمكن في أي حال من الأحوال إلزامهم بالتقيد بالقيود الواردة في القانون التجاري.¹⁷

المطلب الثاني: عدم اشتراط دفع تعويض استحقاقى جراء رفض تجديد إيجار المحل التجاري.

كما ألقى القانون 05-02 المعدل للقانون التجاري ضرورة توجيه تنبيه بالإخلاء، فإنه تم أيضاً إلغاء التعويض الاستحقاقى الذي كان واجبا على المؤجر دفعه للمستأجر في حال ما تم عدم تجديد تأجير المحل التجاري.

وفي هذا الشأن نصت المادة 187 مكرر في الفقرة الثانية منه على إمكانية عدم تجديد الإيجار وإلزام المستأجر بإخلاء المحل دون دفع أي تعويض.

ويمكن الاستناد في رغبة المشرع في عدم إلزام المؤجر في دفع تعويض للمستأجر إلى عدة أسباب، أهمها احترام مبدأ قدسية العقد، ونظرا لكون العقد شريعة المتعاقدين، فمن غير المتوقع إلزام المؤجر بدفع تعويض عن عدم تجديد عقد تأجير المحل التجاري، رغم أن الأطراف قاموا بإبرام عقد ولم يتم في اشتراط دفع تعويض عن عدم التجديد، فلما يقوم القانون بالنص على شرط مثل هذا. وقد أدى إلزام المشرع في القانون التجاري قبل تعديله المؤجر بدفع تعويض استحقاقى إلى إحداث عدم استقرار في العديد من المحلات التجارية على المستوى الوطني، أين بقيت واجهات عدة محلات بحالة مهترئة ولم يتمكن أصحابها من استرجاع المحلات وإعادة ترميمها بسبب الحكم على أصحابها بضرورة دفع مبالغ كبيرة كتعويض عن عدم تجديد عقود الإيجار، وقد يحدث أن يكون قيمة التعويض الاستحقاقى أكبر من قيمة العقار نفسه.

وبعد أن تم إلغاء ضرورة دفع تعويض استحقاقى في حالة رفض المؤجر تجديد عقد إيجار المحل التجاري، وجب التنويه أن المؤجر لا يستطيع رفض دفع تعويض استحقاقى والاحتكام إلى التعديل الجديد الذي أتى به القانون 05-02 المعدل للقانون التجاري إلا توافرت مجموعة من الشروط، هي:¹⁸

الفرع الأول: ضرورة إبرام العقد بعد تاريخ 09 فيفري 2005.

تظل العقود التي تم إبرامها قبل تعديل القانون التجاري سنة 2005 ودخول القانون 05-02 المعدل للقانون التجاري خاضعة للقيود الواردة فيه، لاسيما ضرورة دفع تعويض إلى المستأجر في حال رفض المؤجر تجديد عقد إيجار المحل التجاري. فالمادة 187 مكرر 1 نصت على أن تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل نشر القانون 05-02 ودخوله حيز التنفيذ تظل خاضعة للتشريع السابق، وبالتالي عدم خضوعها للمادة 187 مكرر من القانون 05-02 التي ألغت التعويض الاستحقاقى، وبالتالي فإن العقود التي أبرمت بعد تاريخ 09 فيفري 2005 وهو تاريخ نشر القانون 05-02 وحدها من يتم إعفاء المؤجر فيها من دفع تعويض استحقاقى في حال رفض هذا الأخير تجديد الإيجار، بينما تظل العقود المبرمة في ظل القانون السابق خاضعة لضرورة دفع التعويض الاستحقاقى.¹⁹

الفرع الثاني: تحرير عقود الإيجار التجاري في الشكل الرسمي.

حتى يستفيد المؤجر من إمكانية إلزام المستأجر بإخلاء الأماكن دون دفع تعويض استحقاقى بكل سهولة وجب أن يكون العقد الإيجاري المتعلق بالمحل التجاري محررا بشكل رسمي، لاسيما أن القيد في السجل التجاري مقرون بضرورة وجود عقد رسمي، كما أن العقد الرسمي يسمح بالتأكد من تاريخ إبرام العقد، والتحقق من أنه وارد بعد تاريخ 09 فيفري 2005، أي بعد دخول القانون 05-02 المعدل للقانون التجاري حيز التنفيذ.²⁰

الفرع الثالث: انقضاء أجل الإيجار.

حتى يتمكن المؤجر من إلزام المستأجر بإخلاء المحل التجاري دون دفع التعويض الاستحقاقى ينبغي أن يكون عقد الإيجار محدد المدة، وأن يحل أجل انتهائها.

فالمؤجر ملزم بطيلة فترة الإيجار بعدم التعرض إلى المستأجر، وإلزامه بإخلاء المحل التجاري قبل حلول الأجل يعد تعرضا وحرمانا له من التمتع بحق استعمال واستغلال المحل التجاري الذي قام باستئجاره.

الفرع الرابع: عدم وجود شرط مخالف.

أشارت المادة 187 مكرر أن تحمل المؤجر من ضرورة دفع تعويض استحقاقى جراء عدم تجديد العقد مرهون بعدم اتفاق طرفي العقد على ما يخالف المادة 187.

فيمكن تصور اتفاق طرفي العقد على التزام المؤجر بتجديد عقد الإيجار لمرات معينة والاتفاق على ضرورة دفع تعويض معين إذا رفض المؤجر تجديد الإيجار، كما قد يتم الاتفاق على عقد إيجار مفتوح غير محدد المدة، وإذا ما أراد المؤجر فسخه يتوجب عليه دفع تعويض معين، فالتعويض الذي يدفعه المؤجر في هذه الحالة جراء رفضه تجديد عقد إيجار المحل التجاري راجع لشرط تعاقدى وليس لسبب قانوني طالما أنه تم إلغاء هذا التعويض.

وقد أكدت المادة 187 مكرر أن إخلاء الأمانة دون إلزام المؤجر بدفع التعويض الاستحقاقى مرهون بعدم وجود اتفاق من قبل الأطراف يشترط غير ذلك.

خاتمة:

شكّل دخول القانون رقم 05-02، الذي جاء لتعديل بعض أحكام القانون التجاري، منعطفًا مهمًا وتحوّلًا جوهريًا في الإطار القانوني المنظم لعقود الإيجار الخاصة بالمحلات التجارية.

فقد أحدث هذا التعديل تغييرات عميقة أثّرت بشكل مباشر على العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر، لا سيما من حيث التوازن في مراكز القوة القانونية بين الطرفين.

ففي السابق، أي قبل دخول هذا التعديل حيز التنفيذ، كانت الوضعية القانونية تصب في مصلحة المستأجر بشكل كبير، حيث كان يتمتع بحماية قوية تجعل من الصعب على المؤجر إنهاء العلاقة التعاقدية أو الامتناع عن تجديد عقد الإيجار دون الالتزام بشروط صارمة. فقد كان المستأجر يُعتبر في موقع قوة قانونية تضمن له نوعًا من الاستقرار والاستمرارية في استغلال المحل التجاري، وهو أمر كان يُنظر إليه على أنه يشجع على الاستثمار في الأنشطة التجارية داخل المحلات المؤجرة.

ومن بين الشروط التي كانت مفروضة على المؤجر في حال رغبته في عدم تجديد عقد الإيجار، أنه كان ملزمًا بتوجيه تنبيه رسمي إلى المستأجر بضرورة إخلاء المحل، ويجب أن يتم ذلك التنبيه في وقت محدد يسبق تاريخ انتهاء العقد، حتى لا يُفاجأ المستأجر بالقرار.

ولم يكتفِ القانون بذلك، بل أوجب أيضًا على المؤجر، في كثير من الحالات، دفع تعويض مالي يُعرف بـ "التعويض الاستحقاقى"، يُقدّم للمستأجر مقابل فقدانه لحقه في تجديد الإيجار وخسارته للاستقرار التجاري الذي بناه داخل ذلك المحل.

بهذا، كان القانون السابق يُكرّس حماية شبه مطلقة للمستأجرين، مما جعل من تعديلاته عبر القانون 05-02 خطوة حاسمة لإعادة التوازن في هذه العلاقة، وضبط حقوق والتزامات كل طرف بما يتماشى مع مبادئ العدالة التعاقدية وحماية المصالح المتبادلة.

وفي ختام هذه الدراسة، توصلنا إلى مجموعة من النقاط يمكن أن نوجزها فيما يلي:

- بعد تعديل القانون التجاري بموجب القانون 05-02 لم يعد هناك مجال لضرورة التقيد بتوجيه تنبيه بالإخلاء في حال رفض المؤجر عدم تأجيل المحل التجاري.
- فضلًا عن إلغاء اشتراط توجيه تنبيه بالإخلاء فإن المؤجر لم يعد ملزمًا من جهة أخرى بدفع تعويض استحقاقى إلى المؤجر نظير عدم إعادة تأجير المحل التجاري.
- تظل العقود التي تم إبرامها قبل تعديل القانون التجاري سنة 2005 خاضعة لضرورة توجيه تنبيه بالإخلاء وكذا تقديم تعويض استحقاقى.

إلغاء التنبيه بالإخلاء والتعويض الاستحقاق في الإيجارات التجارية في ظل تعديلات القانون التجاري.

- إن المواد المتعلقة بإلغاء التنبيه بالإخلاء والتعويض الاستحقاق ليست من النظام العام، وبالتالي يمكن للأطراف الاتفاق على مخالفتها، واشتراط ضرورة توجيه تنبيه بالإخلاء و منح تعويض استحقاق.
- إذا تم اشتراط تنبيه بالإخلاء ومنح تعويض استحقاق وجب التقيد بهذه الشروط لا بسبب القانون وإنما بسبب اشتراط الأطراف لهذا الإجراء لاسيما بالنسبة للعقود التي أبرمت بعد دخول القانون 05-02 حيز التنفيذ، أي أن تلك العقود لم تعد مقيدة بضرورة توجيه تنبيه بالإخلاء أو تعويض استحقاق إلا في حالة اشتراط الأطراف ذلك.
- وبناء على النتائج المتوصل إليها أعلاه، يمكن اقتراح مجموعة من الاقتراحات:
- يجب على المشرع أن يوضح مصير العقود الواردة على إيجار المحلات التجارية المبرمة بعد سنة 2005 والتي اشترط الأطراف فيها توجيه تنبيه بالإخلاء ومنح تعويض استحقاق، فكيف يتم تقدير هذا التعويض وما هي المدة المشترطة في التنبيه بالإخلاء، فهل يتم الرجوع إلى المواد المذكورة في القانون التجاري لاسيما وأن المشرع لم يقرر بإلغاء جميع المواد المتعلقة بالتنبيه بالإخلاء والتعويض الاستحقاق، إذ تركها سارية المفعول بالنسبة للعقود التي تم إبرامها قبل 09 فيفري 2005، فهل يجب الرجوع إلى مواد القانون التجاري، أو مواد القانون المدني باعتبار أن هذين الأمر كان بموجب اتفاق طرفي العقد طالما أن القانون التجاري قد ألغاهما بالنسبة للعقود المبرمة بعد سنة 2005 وذلك بعد دخول القانون 05-02 حيز التنفيذ.
- كان لزاما على المشرع إيجاد حلول فيما يخص العقود التي تم إبرامها قبل 09 فيفري 2005 ، فيما أنها ظلت مقيدة بالتنبيه بالإخلاء والتعويض الاستحقاق فإنه لوحظ مبالغة القضاة في تقدير التعويض الاستحقاق والذي يفوق في بعض الحالات قيمة العقار الذي يحوي تلك المحلات التجارية نفسها، فيتم العزوف عن استرجاع تلك المحلات، ويظل المستأجر قابعا في تلك المحلات التجارية دون صيانتها لأنه يخشى أنه لو قام بذلك فيتم طرده من ذلك المحل التجاري دون تعويض لسبب خطير طبقا لنص المادة 177 من القانون التجاري، ونتج عن هذا الأمر بقاء العديد من واجهات المدن الجزائرية والشوارع التجارية القديمة بواجهات مهترئة دون إمكانية التدخل لا من المؤجر ولا المستأجر بسبب فكرة المحل التعويض الاستحقاق المتعلق بالمحلات التجارية.

الهوامش:

1. لأمر رقم 75-59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 الذي يتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية 101، مؤرخة في 19 ديسمبر 1975، ص 1306.
2. القانون رقم 05-02 المؤرخ في 27 ذو الحجة عام 1425 الموافق ل 06 فبراير 2005 الذي يعدل ويتمم الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 الذي يتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية 11، مؤرخة في 09 فبراير 2005، ص 08.
3. عبد القادر لبقيرات، مبادئ القانون التجاري، الأعمال التجارية، نظرية التاجر، المحل التجاري، الإصدار 03، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 29.
4. الأمر رقم 75-59 الذي يتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم، مرجع سابق.
5. بومخيلة سميرة، الإيجارات التجارية في ظل القانون القديم والتعديلات الجديدة له في ظل القانون 05-02، الإصدار الأول، دار الكتاب العلمية، الجزائر، ص 123.
6. الأمر رقم 75-59 الذي يتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

7. شروانة علي، **الإيجار التجاري على ضوء التشريع والقضاء**، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2012، ص 129.
8. الأمر رقم 59-75 الذي يتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم، مرجع سابق.
9. عبد القادر لبقيرات، مرجع سابق، ص 45.
10. مبروك بلعزام، **النظام القانوني للاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة في القانون الجزائري**، مجلة طبنة للدراسات العلمية والأكاديمية، المركز الجامعي الشهيد سي الحواس، بركة، العدد الثالث، ديسمبر 2019، ص 56.
11. بلخير هند، **تعويض الاستحقاق، دراسة مقارنة**، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2014، وهران، ص 134.
12. الأمر 58-75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم 78، مؤرخة في 30 سبتمبر 1975، ص 990.
13. القانون رقم 02-05 الذي يعدل ويتمم الأمر رقم 59-75 الذي يتضمن القانون التجاري، مرجع سابق.
14. القانون رقم 02-05 الذي يعدل ويتمم الأمر رقم 59-75 الذي يتضمن القانون التجاري، مرجع سابق.
15. راشد راشد، **الأوراق التجارية والإفلاس والتسوية القضائية في القانون التجاري الجزائري**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 78.
16. سميحة القليوبي، **الحل التجاري، بيع الحل التجاري، رهنه، تاجر استغلاله، دار النهضة العربية، الطبعة الرابعة، مصر، 2000، ص 113.**
17. بوحامدي عبد الكريم، **التنبية بالاخلاء وتعويض الاستحقاق في ظل تعديلات القانون التجاري الجزائري**، مجلة القانون والتنمية المحلية، المجلد 05، العدد 01، العدد التسلسلي 09، مخبر القانون والتنمية المحلية، جامعة أدرار، الجزائر، ص 103.
18. القانون رقم 02-05 الذي يعدل ويتمم الأمر رقم 59-75 الذي يتضمن القانون التجاري، مرجع سابق.
19. بوحامدي عبد الكريم، مرجع سابق، ص 103.
20. بومخيلة سميرة، مرجع سابق، ص 127.