



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1  
كلية الحقوق

Faculté Droit  
Université Mentouri Constantine  
موقع كلية الحقوق - جامعة الإخوة منتوري قسنطينة

## شهادة مشاركة

يتشرف السيد الأستاذ الدكتور طاشور عبد الحفيظ، عميد كلية الحقوق - جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1،  
أن يقدم هذه الشهادة إلى، **د. العيساوي حسين** لمشاركته (ها) الفعالة في الملتقى الوطني الافتراضي عبر تقنية التحاضر عن بعد  
والموسوم بـ " **الحق في تجديد الإيجارات التجارية و أثره على المحل التجاري و التنمية الاقتصادية** "  
المنعقد يوم الاثنين 28 ديسمبر 2020.  
بمداخلة معنونة بـ " **منازعات الإيجارات التجارية بين القانونين القديم و الجديد** "



عميد كلية الحقوق  
ع. منتوري

Bone

4711-B



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الإخوة منتوري- قسنطينة |  
الدكتور كلو هاشم  
رئيس الملتقى الوطني الموسمي  
الحق في تجديد الإجراءات التجارية وأثره  
المحل التجاري والتنمية الإقتصادية

بتاريخ 12/28 / نضمت كلية الحقوق بجامعة قسنطينة ملتقى وطنيا تحت عنوان  
الحق في تجديد الإجراءات التجارية وأثره على المحل التجاري والتنمية  
الاقتصادية .

مداخلة الدكتور العيساوي حسين

أستاذ محاضر بجامعة محمد بوضياف بالمسيلة

المعونة ب / منازعات الايجارات التجارية بين القانونين القديم والجديد  
التي تضمنت /

مقدمة

المبحث الأول/ عقود الإيجار المعقودة قبل 2005/02/06

المطلب الأول/ مجال تطبيق الإجراءات التجارية

المطلب الثاني /الأحكام المتعلقة بالإيجارات التجارية تتعلق بالنظام العام

الفرع الأول/ إجراءات التنبيه بالإخلاء

الفرع الثاني / التعويض الاستحقاق

المبحث الثاني/ عقود الإيجار التجاري المحررة طبقا للقانون 02/05

المطلب الأول/ اشتراط الرسمية في عقد الإيجار التجاري

المطلب الثاني/ منازعات الإخلاء بسبب غموض بنود عقد الإيجار

المطلب الثالث/ تنازع القوانين من حيث الزمان في مادة الإيجار

خاتمة

الهوامش

## المنازعات المتعلقة بالإيجارات التجارية بين القانونين القديم والجديد



العصور إلى يوم الناس هذا. عرفها الإنسان الأول منذ قديم الزمان مروراً بجميع

و قد يكون التاجر مالكا للمكان أو المقر أو المحل le local الذي يمارس فيه نشاطه التجاري و هنا لا يطرح الوضع أي مشكلة ما دام لا يزاحمه ولا يزحزحه أحد من مكانه لكن هذه النعمة ليست متاحة للجميع فكثيرا ما نجد تجارا وصناعيين و حرفيين يمارسون أنشطة تدر عليهم أرباحا طائلة لكنهم لا يملكون المقر أو المحل حيث يمارسون أنشطتهم التجارية ، و بعبارة أدق يملكون المحل التجاري<sup>1</sup> le fonds de commerce ولا يملكون المقر أو المحل أو الجدران les murs حيث يمارسون أنشطتهم التجارية و سبب تواجدهم بعقارات يملكها غيرهم و ينتفعون هم بها هو عقد الإيجار التجاري .

هذا العقد ينعقد كسائر العقود الأخرى بتبادل الإيجاب والقبول بين طرفين ويجب خلوه من عيوب الإرادة المعروفة في أي عقد وهو ينصب على منفعة لمدة زمنية محددة يتم الاتفاق عليها بحرية بين مالك الجدران أو المحل le local من جهة و بين تاجر أو صناعي أو حرفي من جهة أخرى مقابل مبلغ أو أي خدمة أخرى.

و يفترض أنه بانتهاء مدة العقد يغادر التاجر المستأجر ذلك المحل و يسلم مفاتيحه للمؤجر. غير أن المسألة ليست بهذه البساطة ، لأن التاجر بتواجده بالمكان يبعث فيه حياة اقتصادية و تجارية و نشاطا قوامه تردد العملاء على المحل التجاري فتصبح له قيمة مضافة هي القيمة التجارية أو الاقتصادية ، و يصبح مكانا تقصده

### المطلب الثالث : تنازع القوانين من حيث الزمان في مادة الإيجار .

نظم المشرع مسألة تنازع القوانين من حيث الزمان لمعرفة القانون الواجب تطبيقه على عقود الإيجار السابقة لنشر التعديل القانوني للقانون التجاري في 2005/02/06 بموجب المادة 187 مكررا بقوله : "يبقى تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل النشر المذكور في المادة 187 مكرر أعلاه خاضعا للتشريع الساري المفعول بتاريخ إبرام عقد الإيجار".

واستنادا إلى النص المذكور فإن عقود الإيجار المحررة قبل تاريخ 2005/02/06 تبقى خاضعة للقانون القديم باعتبارها مراكز عقدية نشأت في ظلها لا سيما ما تعلق منها بتجديد العقود القديمة ووجوب التنبيه بالإخلاء لمغادرة المحل مع عرض التعويض الاستحقاقي والكف عن المخالفات وعموما تبقى تلك العقود خاضعة للقانون السابق بكل تفاصيله سواء كانت في صالح المؤجر أو في صالح المستأجر وهذا أمر طبيعي أريد به الحفاظ على الحقوق المكتسبة في ظل القانون القديم أما العقود التي يقع إبرامها في ظل القانون الجديد فتخضع لأحكامه تطبيقا كذلك لمبدأ الإثبات الفوري للقانون وعدم رجعيته.



حاشية  
اعتبارات عملية وتشجيعا من المشرع لأصحاب العقارات التي تصلح لإيواء مشاريع ومؤسسات تجارية أو صناعية أو حرفية ، قصد استغلالها بالنظر لما تعود به على الاقتصاد الوطني من خلال توفير فرص للشغل وتقليص البطالة ، والمساهمة في تمويل الخزينة بالضرائب والرسوم المتنوعة التي تجبى من المؤجرين ومن التجار أيضا ... ونظرا لما سببه القانون القديم من متاعب لأصحاب العقارات المؤجرة الذين يصعب عليهم في كثير من الحالات استرجاعها من المستأجرين إلا



الدكتور كلو هشام  
رئيس الملتقى الوطني الموسوم بـ:  
الحق في تجديد الإيجارات التجارية و أثره على  
المحل التجاري و التنمية الاقتصادية

## برنامج الجلسات:

الجلسة الأولى: من الساعة 09.30 الى الساعة 10.30

تمنح خمسة دقائق لكل متدخل.

نائب رئيس الجلسة: د/ريبيعي حسين

رئيس الجلسة: أ.د/ حوادي عصام

الاسم واللقب	عنوان المداخلة	الجامعة
د/ مراد الزهرة	تعريف الإيجار التجاري و إثباته	جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1
د/ بوقندول سعيدة د/ خرووفة غنية	الأركان المكونة لعقد الإيجار التجاري في التشريع الجزائري	جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2 جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1
د/قصاص سليم د/هوشات فوزية	آثار الإيجار التجاري	جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1
د/ بوجوئن هشام د/ شريط مسهيلة د/ العتيوي حسين	التعويض الاستحقاقى وكيفية تقديره	جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1
د/ بوجوئن هشام د/ العتيوي حسين	منازعات الإيجارات التجارية بين القانونين القديم و الجديد	جامعة محمد بوضياف المسيلة
د/ بوجوئن هشام ط.د/سايفي أسماء	الحق في تجديد الإيجار التجاري أداة قانونية لحماية الملكية التجارية	جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1
د/ بلعزام ميروك	أحقية الموزع في الاستفادة من تشريع الإيجارات التجارية	جامعة امحمد لمين دباغين سطيف 2
ط.د/بوشارب سعيدة ط.د/بن زردة عائشة	منازعات الإيجار التجاري-دراسة قضائية-	جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1
ط.د/بن الشيخ الفقون سمية ط.د/عبد الدايم هاجر	منازعات تجديد الإيجار التجاري بين القبول والرفض تحت ظل جائحة كورونا	جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1

مناقشة عامة