

الأسباب الخاصة لانتهاء عقد إيجار المحل التجاري في التشريع الجزائري

## The specific causes of the end of the lease-management contract in Algerian legislation

ناصر موسى<sup>1</sup>

أستاذ محاضر صنف "ب" جامعة التكوين المتواصل مركز معسكر،  
الجزائر.

البريد الإلكتروني: naceurmoussa@yahoo.com

moussa.naceur@univ-sba.dz

تاريخ الاستلام: 2020 / 01 / 25 تاريخ القبول: 2020 / 04 / 19 تاريخ النشر: 2021 / 05 / 23

### الملخص

يترتب على خصوصية عقد إيجار المحل التجاري أن ينتهي العقد لمجرد حرمان المستأجر المسير من استغلال المتجر المؤجر بنفسه، فإذا توفي المستأجر المسير، أو قضى بشهر إفلاسه أو فقد أهليته أو منع من مزاولة التجارة انتهى العقد تبعا لذلك.

الكلمات المفتاحية : المؤجر، المستأجر المسير، الأسباب الخاصة، انتهاء العقد إيجار المحل التجاري.

### **Abstract**

It follows from the specific nature of the lease-management contract that the contract ends in the event of deprivation by the lessee

المؤلف المرسل: ناصر موسى.

managing the business of exploiting the business by himself, if the lessee managing dies, or he is judged in the event of bankruptcy, either he becomes incapable, or he is forbidden to practice a commercial profession, the contract of management lease ends accordingly.

**Keywords:** the lessor, lessee-manager, special reasons, end of the lease-management contract.

## مقدمة

على الرغم من أن قواعد القانون التجاري بدأت عرفية ومنذ العصور القديمة، إلا أن فكرة المحل التجاري كمفهوم قانوني ظهرت متأخرة جدا، سواء في نطاق العرف بين التجار أو تقنين المشرع لها، أما بالنسبة لتأخر تطورها في عرف التجار، فذلك يرجع إلى عدم اكتمال عناصر المحل التجاري في أذهانهم، فكانوا ينظرون إلى المحل التجاري من جوانبه المادية فقط كالبضائع والمهمات والآلات والأثاث، باعتبار أن هذه العناصر لها دور محسوس في الاستغلال التجاري.(1)

وتجب الإشارة إلى أن لمفهوم المحل التجاري طابع شمولي، يجعله في ارتباط وثيق مع العديد من المؤسسات القانونية التي نجدها في العلوم القانونية والاقتصادية، كما أن قيمته الاقتصادية لا تستقر على حال، بل تتأثر بالتقلبات الاقتصادية التي تجعله قابلا للاندثار والهلاك السريع.(2)

خص المشرع المحل التجاري بقواعد خاصة ودقيقة ضمنها صلب القانون التجاري نظرا للأهمية التي يتميز بها ونظرا للطابع الديناميكي والمتطور باستمرار لعالم المال والأعمال، وبدراستنا لهذه النصوص التشريعية الخاصة، نجد أن المشرع الجزائري لم يقدم تعريفا صريحا وواضحا لمفهوم المحل التجاري لا في صلب القانون 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، ولا ضمن القانون 05-02 المؤرخ في 06/02/1975 المتعلق بالتنقيح الخاص بالمحل التجاري.

إذا كان عقد إيجار المحل التجاري ينتهي بأحد الأسباب العامة، سواء كان الانتهاء عادياً يرجع إلى انقضاء العقد بانتهاء مدته، أو طارئاً عصف بالعقد قبل نهاية المدة المتفق عليها بأن المحل متى توافر له سبب من أسباب الانحلال، أو بطل العقد نظراً لاختلال ركن من أركانه أو شرط من شروط صحته، أو زال العقد بسبب انقضاء الالتزام. فإنه يختص عن باقي العقود الأخرى بنهايات غير طبيعية قبل نهاية مدته.(3)

وتدور الأسباب الخاصة لانتهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته كلها حول شخصية المستأجر المسير، فأى خلل قد يصيب هذه الشخصية يرفع عنها حق إدارة المتجر يؤدي إلى انتهاء الإيجار، فإذا توفي المستأجر المسير لم يحق لورثته أن يحلوا محله بعد موته، وإذا أفلس المستأجر المسير غلت يده عن إدارة أمواله،(4) فلا يستطيع أن يباشر التصرف في أمواله أو إدارتها بنفسه، وأولى ألا يستطيع ذلك بوكيل، فكان لا بد من القضاء بانتهاء الإيجار.(5)

وقد يطرأ على المستأجر المسير أثناء فترة الإيجار، ما ينقص أهليته أو يعدمها، فيحرم بالتالي من حق إدارة تجارته بنفسه، الأمر الذي يؤدي إلى انتهاء الإيجار لأن الإدارة كانت ستؤول للقيم أو المقدم من بعده، وهو شخص لم يكن محل اعتبار عند إبرام عقد إيجار المحل التجاري، ولذلك كانت النتيجة الطبيعية لفقد المستأجر المسير أهليته هي انقضاء العقد.(6)

وإذا منع المستأجر المسير من الاشتغال بالتجارة لأي سبب كان، انتهى الإيجار، لأن إدارة المتجر إذا ما استمر الإيجار ستؤول للغير الذي لم يكن محل اعتبار عند إبرام العقد.(7)

ولما كانت الوفاة تؤدي إلى غياب الشخصية القانونية تماما عن المستأجر المسير، إضافة إلى أن أثر الوفاة على العقد تغير تبعاً للتعديل الذي أجراه المشرع على القانون المدني بموجب القانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، بخلاف الأسباب الأخرى التي تبقى معها الشخصية القانونية للمستأجر المسير قائمة، كما أن أحكامها لم تتغير ولم تتبدل، ولذلك آثرنا أن نقسم هذا المطلب إلى قسمين نتطرق في الأول إلى أثر وفاة أحد طرفي العقد على عقد إيجار المحل التجاري، ونتطرق في الثاني إلى أثر إفلاس المستأجر المسير، فقد أهليته أو منعه من مزاوله التجارة على عقد إيجار المحل التجاري.

### المبحث الأول: وفاة أحد طرفي العقد

عقد الإيجار من العقود التي يمتد أثرها عبر الزمن، ولذلك فإن احتمال وفاة أحد طرفي العقد أثناء سريان عقد إيجار المحل التجاري من الأمور التي تحدث كثيراً، ولذلك كان لزاماً على المشرع أن يتطرق إلى حكم هذا الفرض، وهو ما نص عليه في المادة: 469 مكرر 02 من القانون المدني، المستحدثة بموجب القانون 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني، ولذلك فإننا سنتطرق إلى أثر وفاة أحد طرفي عقد إيجار المحل التجاري على العقد قبل تعديل أحكام عقد الإيجار سنة 2007 أولاً، ونتطرق بعدها إلى أثر وفاة أحد طرفي عقد إيجار المحل التجاري على العقد طبقاً لأحكام القانون الحالي.

المطلب الأول: أثر وفاة أحد الطرفين على عقد إيجار المحل التجاري قبل

تعديل أحكام عقد الإيجار سنة 2007

بالنسبة لعقد إيجار المحل التجاري، ونظرا لكون شخصية المستأجر المسير تكون دائما محل اعتبار، فالمؤجر إنما أقدم على العقد بالنظر إلى صفات المستأجر المسير الشخصية لا إلى صفات الورثة، وذلك على خلاف القواعد العامة، ولذلك فإن عقد إيجار المحل التجاري ينتهي بوفاة المستأجر المسير، أيا كان سبب الوفاة فلا يلتزم ورثته بالعقد من بعده، ولا يحق لهؤلاء الورثة أن يلزموا المؤجر بأن يحل محل مورثهم، ويرجع ذلك إلى أن شخصية المستأجر المسير محل اعتبار في هذا العقد، بحيث لا يتصور -بعد وفاته- حلول ورثته محله فيه، ولذلك يتحقق الانفساخ بهذا السبب بمجرد الوفاة تلقائيا، ودون حاجة إلى أن يظهر ورثته أو يظهر المؤجر إرادته في اعتبار العقد منتهيا، فالانتهاء يتم تلقائيا من وقت الوفاة، ومن هذا الوقت تنحل الرابطة العقدية التي كانت تربط المؤجر بالمستأجر المسير، وتبدأ في السريان المدة المقررة لتقادم الدعاوى الناشئة عن عقد إيجار التسيير. (08)

وكما ينتهي عقد إيجار المحل التجاري بالوفاة الحقيقية للمستأجر المسير، ينتهي بوفاته الحكمية متى ثبتت وفقا للقواعد المقررة قانونا. وإذا كان من بين الورثة من يرغب في الاستمرار في استغلال المتجر الذي كان يستغله مورثه، فإن ذلك لا يكون إلا بعقد إيجار جديد بينه وبين المؤجر. (9)

على أنه لا يوجد ما يمنع من أن ينص في عقد الإيجار على أنه في حالة موت المستأجر المسير يبقى عقد الإيجار قائما بين المؤجر والورثة، فيحل الورثة محل مورثهم الذي مات. (10)

وتجدر الإشارة إلى أنه إذا كان المستأجر المسير شخصا معنويا انتهى العقد بحله ولو كان هذا الحل اختياريا، لأن الحل بالنسبة للشخص المعنوي هو

بمثابة الموت بالنسبة للشخص الطبيعي. وانتهاء الإيجار بموت المستأجر المسير ليس من النظام العام، فيجوز الاتفاق على ما يخالف هذا الحكم.(11) **المطلب الثاني: أثر وفاة أحد الطرفين على عقد إيجار المحل التجاري طبقاً للقانون الحالي**

تنص المادة 469 مكرر 2 من القانون المدني على أن: "1- لا ينتقل الإيجار إلى الورثة. 2- غير أنه في حالة وفاة المستأجر، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك، يستمر العقد إلى انتهاء مدته، وفي هذه الحالة، يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ ستة (06) أشهر، إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة إلى مواردهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم. 3- تجب ممارسة حق إنهاء الإيجار خلال ستة أشهر من يوم وفاة المستأجر. 4- ويجب إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعاراً لمدة شهرين."

وبخلص من الفقرة الأولى من المادة: 469 مكرر 2 أن عقد الإيجار ينتهي بموت أحد طرفيه، فلا يحل ورثته محله، وهذا الحكم ينطبق مع أحكام الشريعة الإسلامية المتعلقة بالإجارة. فالإيجار في الشريعة الإسلامية ينتهي بموت المؤجر أو المستأجر.

وتعليل ذلك أن الالتزام في الشريعة الإسلامية لا يورث بل ينقضي بموت الملتزم.(12)

وقد جعل المشرع موت المستأجر أيضاً، في الأصل، سبباً من أسباب انتهاء عقد الإيجار(13)، حيث تنص المادة: 469 مكرر 02 بحيث جاء فيها بأنه: "لا ينتقل الإيجار إلى الورثة."

فإيجار المحل التجاري ينتهي الآن بوفاة المستأجر المسير، دون حاجة منا إلى القول بأن شخصية المستأجر المسير محل اعتبار في عقد إيجار المحل التجاري، وأن عقد إيجار المحل التجاري يعد من العقود المؤسسة على الاعتبار الشخصي، ولذلك يجب أن ينتهي عقد الإيجار بوفاة المستأجر مواءمة مع ما جاءت به القواعد العامة في عقد الإيجار، لأن القواعد العامة في عقد الإيجار أصبحت تماثل ما كان استثناء من قبل، وتعفيينا من التدليل للأمر والتحجج له. (14)

وتحدر الإشارة في الأخير إلى أن قاعدة انتهاء عقد الإيجار بموت أحد المتعاقدين، ليست قاعدة آمرة، فيجوز للمتعاقدين أن يتفقا في العقد على عدم انتهائه بوفاة أحد طرفيه، فإذا اتفق المتعاقدان على ذلك، انتقل للوارث أثر العقد من بعد وفاة المتعاقد، كل هذا ما لم يكن هذا الشرط مخالفا للنظام العام أو للآداب. (15)

**المبحث الثاني: إفلاس المستأجر المسير، فقد أهليته أو منعه من مزاوله التجارة**

إن عقد إيجار المحل التجاري مبني على الاعتبار الشخصي في جانب المستأجر المسير، ويترتب على ذلك أن أي اهتزاز في هذه الشخصية بما يؤدي إلى عدم قدرة المستأجر المسير على مزاوله التجارة باسمه وحسابه الشخصي، يؤدي إلى انتهاء عقد إيجار المحل التجاري. (16)

ولعل من بين أكثر الأسباب المؤدية إلى اهتزاز الثقة في شخص التاجر في عالم التجارة هو شهر إفلاسه، فهو يؤدي بالضرورة إلى انهيار الثقة التي كانت قائمة من قبل في شخصه، ذلك أن حكم الإفلاس يمثل نقطة تحول خطيرة في

حياة المدين التجارية، إذ بصدور الحكم يتغير الهدف الذي ترمي إليه تجارة المدين، فبدلاً من تهيئتها للاستمرار والرواج والزيادة، لا بد أن تنتهي للتصفية الجماعية، وتوزيع الثمن الناتج على الدائنين. (17)

ومن بين الأسباب التي تمنع الشخص عن إدارة المتجر المأجور أيضاً، فقد المستأجر المسير أهليته، أو منعه من مزاوله التجارة لأي سبب من الأسباب، فهذه الأسباب كلها تلتقي في كون الشخص لا يزال موجوداً إلا أنه غير قادر على إدارة متجره بنفسه، وبما أن شخصية المستأجر المسير محل اعتبار، فإن العقد ينتهي متى استحال على هذا الأخير أن يدير تجارته بنفسه. (18)

#### المطلب الأول: إفلاس المستأجر المسير

إن استئجار المستأجر المسير المحل التجاري ليس من أجل الاستئجار فقط، بل من أجل مزاوله التجارة، الأمر الذي يجعل من المستأجر المسير تاجراً ينطبق عليه ما ينطبق على التجار من أحكام، ولعل أهم نظام يطبق على التجار هو نظام الإفلاس، هذا النظام الذي يهدف إلى تنظيم التنفيذ الجماعي على أموال المدين التاجر الذي توقف عن دفع ديونه في مواعيدها، وذلك حماية للدائنين من المدين المفلس ذاته والذي أصبحت أمواله لا تكفي للوفاء بحقوقهم، وتجنبيهم ما قد يحاوله هذا المدين من تهريب أمواله كلها أو بعض منها إضراراً بهم، وحماية للدائنين أنفسهم بعضهم من بعض، فقواعد الإفلاس تهدف إلى تحقيق المساواة بينهم وتنظيم توزيع أموال المدين عليهم تنظيمًا يضمن عدالة التوزيع. (19)

وإذا كانت العقود مبنية على الاعتبار الشخصي، كما هو الحال بالنسبة لإيجار المحل التجاري المبني على الاعتبار الشخصي في جانب المستأجر المسير، وكما هو الأمر أيضا في شركة الأشخاص أو الوكالة أو الحساب الجاري أو فتح الاعتماد، فمثل هذه العقود تنفسخ بقوة القانون عندما يصدر حكم الإفلاس إذ تغل يد المدين عن تنفيذ الالتزامات التي يربتها العقد على عاتقه، ولا يمكن أن يحل الوكيل المتصرف القضائي محله في تنفيذها، ويلحق بهذه العقود، العقود التي يشترط المتعاقدان فيها صراحة فسخ العقد في حالة إفلاس أحدهما، لأنهما بهذا الاتفاق يدلان على اعتدادهما بالاعتبار الشخصي في تنفيذ العقد، فيسري الفسخ الذي اشترطه بقوة القانون عند صدور حكم الإفلاس. (20)

ومعنى ما تقدم أنه يترتب على صدور حكم الإفلاس غل يد المدين المفلس (المستأجر المسير) عن إدارة أمواله، ولا ينفذ في حق الدائنين أي عمل قانوني يقوم به المفلس بعد صدور حكم الإفلاس سواء كان هذا العمل من أعمال الإدارة أو التصرف، ويحل محله في ذلك الوكيل المتصرف القضائي. فأمر استغلال المتجر كان سيؤول إلى الوكيل المتصرف القضائي في الأصل، ولكن بما أن شخصية المستأجر المسير محل اعتبار في إدارة المتجر المأجور واستغلاله، فإن إفلاس المدين وتحوّل هذه الإدارة إلى غيره (الوكيل المتصرف القضائي) يترتب عليه انتهاء عقد إيجار المحل التجاري. (21)

وإذا كان انقضاء عقد إيجار المحل التجاري بالإفلاس إنما يقوم على نفس الاعتبارات التي يقوم عليها انقضاء الإيجار بموت أحد الشركاء، فكما لا يجوز أن يحل الورثة محل المستأجر المسير في عقد الإيجار لأن المستأجر المسير قد

لوحظت شخصيته، فإنه لا يجوز أن يحل محل المستأجر المسير الوكيل المتصرف القضائي أو غير ذلك من الممثلين. (22)

### المطلب الثاني: فقد الأهلية

إيجار المحل التجاري (إيجار التسيير، التسيير الحر) هو عمل تجاري بحسب الشكل وفقا للقانون التجاري الجزائري، (23) إذ تقضي بذلك الفقرة الرابعة من المادة الثالثة من القانون التجاري بقولها: "يعد عملا تجاريا بحسب شكله...: العمليات المتعلقة بالمحلات التجارية،..."

واستنادا إلى ذلك يجب أن يكون المؤجر متمتعا بالأهلية التجارية وهي وفقا للقانون الجزائري تسعة عشر سنة كاملة، أو يكون مأذونا له في مزاوله التجارة، فإذا أُذِنَ للقاصر في التجارة كان له أن يباشر أعمال التصرف والإدارة التي تدخل في نطاق الإذن، ويجوز له تأجير الأشياء التي يتاجر فيها بما في ذلك المحل التجاري الذي يزاول فيه تجارته. (24) وإذا كان الإذن الممنوح للقاصر مقيدا، فلا يمكن للقاصر أن يتعدى حدوده، فإن تعدى حدود الإذن، يقع التصرف باطلا بطلانا نسبيا لمصلحته. (25)

واستئجار المحل التجاري يعدّ من أعمال التصرف، لأن الاستئجار هنا يعتبر عملا مستقلا لا تابعا لعمل آخر، وقد قصد به منذ البداية استغلال المال من أجل المضاربة، وهو ما يقتضي في المستأجر أهلية التصرف، ولا تكفي أهلية الإدارة، (26) ويترتب على ذلك أيضا أن عقد استئجار المحل التجاري يحتاج إلى توكيل خاص حتى يستطيع الوكيل إبرامه، ولا يجوز أن يعقد الوكيل إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات طبقا لنص المادة: 468 من القانون المدني. (27)

ونقول في الأخير بما أن إيجار المحل التجاري هو عمل تجاري بحسب الشكل، فإن الأهلية اللازمة لإبرامه هي الأهلية التجارية.

وتحدر الإشارة في الأخير إلى أنه لا يجوز للمتعاقدين أن يتفقا في عقد الإيجار على أنه في حالة إفلاس المستأجر المسير يبقى عقد إيجار المحل التجاري قائما، على أن يمثل المحجور عليه القيم أو المقدم. كما جاز ذلك عند موت المستأجر المسير، وبقاء العقد مع ورثة المستأجر المسير. ذلك أن المستأجر المسير يستطيع أن يلزم ورثته بالحلول محله في عقد الإيجار، ولكنه لا يستطيع أن يلزم مثله بذلك إذا حجر عليه. ولكن يجوز أن ينص في عقد إيجار المحل التجاري على أن الحجر على أحد المستأجرين إذا كانوا متعددين لا يؤدي إلى انتهاء العقد، بل يبقى العقد قائما بين المؤجر وباقي المستأجرين المسيرين. (28)

### المطلب الثالث: منع المستأجر المسير من مزاولة التجارة

قد يبلغ الشخص سن الرشد القانوني، ويصبح بالتالي متمتعا بالأهلية التجارية، ومع ذلك يحظر عليه القانون مباشرة التجارة عموما أو في بعض فروعها لأغراض أو لأسباب معينة، وهذا الحظر أو المنع لا شأن له تماما بالأهلية ومناطقها، ولا يعد انتقاصا منها بأي حال، وقد يكون أي من هؤلاء الأشخاص كامل الأهلية وخاليا من أي عارض من عوارض الأهلية، ومع ذلك يحظر عليهم بموجب القوانين واللوائح الاشتغال بالتجارة لأسباب وغايات خاصة، تتعلق بالمصلحة العامة وحماية الغير، وتتركز حول درء مظنة استغلال النفوذ من جانبهم والحفاظ على استقلالهم في أداء وظائفهم وأعماله وتفرغهم لها وقيامهم بها على نحو يتفق وكرامتها، هذا الحظر لا يعدوا أن يكون حظرا إداريا يتعرض مخالفه فقط

لتوقيع جزاء إداري عليه كشطب اسم المحامي من جدول القيد بنقابة المحامين أو فصل الموظف من وظيفته، غير أنه إذا احترف المخالف التجارة، ولو مستترا وراء شخص آخر، فإنه يكتسب صفة التاجر بكل ما يترتب على هذه الصفة من آثار قانونية. (29)

وتحدر الإشارة إلى أن حرية التجارة لا تستثني أحدا، فيجوز لكل شخص أن يحترف التجارة، إلا أنه حماية للجمهور ولا سيما المستهلكين منع القانون بعض الأشخاص من الاشتغال بالتجارة إذا ثبت أنهم لا يتمتعون بما يفترضه القانون في التاجر من نزاهة وأمانة، (30) وفي ذلك نصت المادة: 08 من القانون 04-08 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية حيث جاء فيها: "دون الإخلال بأحكام قانون العقوبات، لا يمكن أن يسجل في السجل التجاري أو يمارس نشاطا تجاريا، الأشخاص المحكوم عليهم الذين لم يرد لهم الاعتبار لارتكابهم الجنايات والجناح الآتية: اختلاس الأموال، الغدر، الرشوة، السرقة والاحتيال، إخفاء الأشياء، خيانة الأمانة، الإفلاس، إصدار شيك بدون رصيد، التزوير واستعمال المزور، الإدلاء بتصريح كاذب من أجل التسجيل في السجل التجاري، تبييض الأموال، الغش الضريبي، الاتجار بالمخدرات، المتاجرة بمواد و سلع تلحق أضرارا جسيمة بصحة المستهلك." فمرتكبو الجرائم التي عدتها المادة 08 من القانون 04-08 محرومون من مباشرة التجارة بمقتضى نص قانوني، وتبعا لذلك لا يمكنهم القيام باستتجار محل تجاري من أجل استغلاله وإدارته.

فإذا كان المستأجر المسير حال استتجاره المحل التجاري من أجل استغلاله غير ممنوع من ممارسة التجارية سواء للأسباب التي عددناها أو لأسباب

أخرى، وطرأ أثناء مدة الإيجار ما يمنعه (31) من ممارسة التجارة كأن أصبح نائباً في البرلمان، أو موظفاً عمومياً أو قاضياً أو موثقاً، أو ارتكب جريمة من الجرائم التي يحظر عليه معها دون رد اعتبار أن يمارس التجارة كالرشوة أو السرقة أو النصب، فإن عقد إيجار المحل التجاري ينتهي، لأن الحظر يقتضي من المستأجر المسير أن يتوقف عن إدارة المتجر، الأمر الذي يترتب معه مع الوقت انصراف العملاء عنه وبالتالي انقضاؤه، إضافة إلى أنه لا يجوز للمستأجر المسير أن يعهد بإدارة المتجر إلى الغير، لأن إيجار المتجر من العقود المبنية على الاعتبار الشخصي في جهة المستأجر، ولذلك كان مصير العقد إلى الانتهاء.(32)

### الخاتمة

إذا كان عقد إيجار المحل التجاري ينتهي بأحد الأسباب العامة في العقود فإن لهذا العقد أسباباً يختص بها، تتعلق بالاحتلال الذي يصيب الشخصية التي كانت محل اعتبار في العقد وهي شخصية المستأجر المسير، فإذا توفي المستأجر المسير لم يحق لورثته أن يحلوا محله بعد موته، وإذا أفلس المستأجر المسير غلت يده عن إدارة أمواله، فلا يستطيع أن يباشر التصرف في أمواله أو إدارتها بنفسه، وأولى ألا يستطيع ذلك بوكيل، فكان لا بد من القضاء بانتهاء الإيجار.

وإذا طرأ على المستأجر المسير أثناء فترة الإيجار، ما ينقص أهليته أو يعدمها انتهى العقد، وكذلك الأمر إذا منع المستأجر المسير من الاشتغال بالتجارة لأي سبب كان، انتهى الإيجار، لأن إدارة المتجر إذا ما استمر الإيجار ستؤول للغير الذي لم يكن محل اعتبار عند إبرام العقد.

وتجدر الإشارة إلى أن موت المؤجر خلافا لما كان عليه الأمر قبل تعديل سنة 2007، أصبح سببا من أسباب انقضاء عقد الإيجار، لأن المشرع نص بصريح العبارة وبما لا يدع مجالا للتأويل، على أن الإيجار لا ينتقل من المورث إلى الورثة.

وهذا الحكم يسري على عقد إيجار المحل التجاري مثله مثل عقد الإيجار في قواعده العامة.

### قائمة الهوامش

- 1- أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري (نظرية الأعمال التجارية- صفة التاجر- الدفاتر التجارية- المحل التجاري)، الطبعة الثانية، الجزء الأول، جامعة قسنطينة- الجزائر، 1980، ص 175.
- 2- زكرياء بن عبو، الشكلية في الأصل التجاري، مقال منشور على شبكة الانترنت على الموقع التالي:  
<http://www.marocdroit.com>. Visitez le 11/12/2016 à 16/37 m.
- 3- زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، تأجير المحل التجاري (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، دار الراية، عمان، 2011 م/ 1432 هـ، ص 239.
- 4- JEAN DERRUPPE, Le fonds de commerce, sans édition, Dalloz, Paris, 1994, p 51.
- 5- نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري (الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري)، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص 155.
- 6- عمورة عمار، العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري، بدون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، بدون سنة، ص 259.

- 7- طراد إسماعيل، النظام القانوني لعقد تأجير تسيير المحل التجاري (مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص)، جامعة أبي بكر بلقايد- تلمسان، الجزائر، 2007-2008، ص 166.
- 8- نادية فضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، مرجع سابق، ص 155.
- 9- زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص 243.
- 10- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - العقود التي تقع على الملكية (الهبة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح)، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، الجزء الخامس، بيروت- لبنان، 2000، ص 364.
- 11- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، الجزء السادس، المجلد الأول، بيروت، لبنان، 2000، ص 875.
- 12- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد- العقود الواردة على الانتفاع بالشيء- الإيجار والعارية، الجزء السادس، المجلد الأول، مرجع سابق، ص 870.
- 13- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، جانفي 1431 هـ- 2010م.
- 14- يرى الدكتور هلال شعوة بأن المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 469 مكرر 2 خرج على ما تقتضيه القواعد العامة من انصراف أثر العقد إلى الخلف العام (هلال شعوة، مرجع سابق، ص 236). ويرى الدكتور سمير

شيهاني أن الفقرة الأولى من نص المادة: 469 مكرر 2 لا محل لها من الإعراب، وبالتالي ينتقل الإيجار إلى ورثة المستأجر كما ينتقل إلى ورثة المؤجر على حد سواء، ويسري في المدة المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر، ما لم يتفق على عدم انتقاله إلى ورثتهما (سمير شيهاني، الوجيز في عقد الإيجار المدني فقها وتشريعا وقضاء، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، 1438هـ-2017م، ص 236). ونحن نعتقد أن المشرع كان يهدف من وراء النص الحكم بإنهاء الإيجار متى توفي المستأجر فقط، وقرينة ذلك أنه ساق استثناءات تتعلق به وحده. ولكن صراحة النص ووضوحه يجرمان أي شارح من حق التأويل. فيكون على الشراح إذن الرضوخ لحكمه وإعلاء الصوت من أجل تعديله.

15- مصطفى محمد الجمال، عبد الحميد محمد الجمال، النظرية العامة للقانون، بدون طبعة، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1991، ص 293.

16- سميحة القليوبي، تأجير استغلال المحل التجاري (الإدارة الحرة للمتجر)، بدون طبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1984، ص 276.

17- محمد السيد الفقي، القانون التجاري (الأوراق التجارية- الإفلاس- العقود التجارية- عمليات البنوك)، بدون طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- لبنان، 2003، ص 337.

18- نادية فضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، مرجع سابق، ص 155.

19- علي البارودي، محمد السيد الفقي، القانون التجاري (الأوراق التجارية والإفلاس)، الجزء الأول، بدون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2000، ص 223.

20- علي البارودي- محمد السيد الفقي، القانون التجاري (الأوراق التجارية والإفلاس)، مرجع نفسه، ص 332.

- 21- طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 167.
- 22- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية (الهبة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح)، الجزء الخامس، مرجع سابق، ص 367.
- 23- نادية فضيل، مرجع سابق، ص 115.
- 24- نادية فضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، مرجع سابق، ص 136.
- 25- محمد فريد العريني- هاني محمد دويدار، مبادئ القانون التجاري، بدون طبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2003، ص 83.
- 26- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد- العقود الواردة على الانتفاع بالشيء- الإيجار والعارية، منشورات الحلبي الحقوقية، الجزء السادس، المجلد الأول، مرجع سابق، ص 114.
- 27- سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، طبعة جديدة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1997-1998، ص 58.
- 28- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - العقود التي تقع على الملكية (الهبة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح)، الجزء الخامس، مرجع سابق، ص 368.
- 29- YVES GUYON, Droit des affaires, Tome 1, Delta, 12 édition, Paris, 2003, p 45.
- 30- YVES GUYON, op cit, p 44.
- 31- طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 167.
- 32- عمورة عمار، العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 259.

## المؤلفات باللغة العربية

1. أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري (نظرية الأعمال التجارية- صفة التاجر- الدفاتر التجارية- المحل التجاري)، الطبعة الثانية، الجزء الأول، جامعة قسنطينة- الجزائر، 1980، ص 175.
2. زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، تأجير المحل التجاري (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، دار الراية، عمان، سنة: 2011 م / 1432 هـ، ص 239.
3. نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري (الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري)، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.
4. عمورة عمار، العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري، بدون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، بدون سنة، ص 259.
5. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - العقود التي تقع على الملكية (الهبة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح)، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، الجزء الخامس، بيروت- لبنان، 2000.
6. الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، الجزء السادس، المجلد الأول، بيروت، لبنان، 2000.

7. هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، جانفي 1431 هـ - 2010م.
8. سمير شيهاني، الوجيز في عقد الإيجار المدني فقها وتشريعا وقضاء، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، 1438هـ - 2017م.
9. مصطفى محمد الجمال، عبد الحميد محمد الجمال، النظرية العامة للقانون، بدون طبعة، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1991.
10. سميحة القليوبي، تأجير استغلال المحل التجاري (الإدارة الحرة للمتجر)، بدون طبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1984.
11. محمد السيد الفقي، القانون التجاري (الأوراق التجارية- الإفلاس- العقود التجارية- عمليات البنوك)، بدون طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- لبنان، 2003.
12. علي البارودي، محمد السيد الفقي، القانون التجاري (الأوراق التجارية والإفلاس)، الجزء الأول، بدون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2000.
13. محمد فريد العربي- هاني محمد دويدار، مبادئ القانون التجاري، بدون طبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2003.
14. سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، طبعة جديدة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1997-1998.

## المقالات

1- زكرياء بن عبو، الشكلية في الأصل التجاري، مقال منشور على شبكة

الانترنت على الموقع التالي:

<http://www.marocdroit.com>. Visitez le 11/12/2016 à 16/37 m.

## الرسائل الجامعية

1- طراد إسماعيل، النظام القانوني لعقد تأجير تسيير المحل التجاري (مذكرة

لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص)، جامعة أبي بكر بلقايد-

تلمسان، الجزائر، 2007-2008.

## Bibliographie en langue française

1- JEAN DERRUPPE, Le fonds de commerce, sans édition, Dalloz, Paris, 1994.

2- YVES GUYON, Droit des affaires, Tome 1, Delta, 12 éditions, Paris, 2003.