

عقد الإيجار في ظل آخر التعديلات القانونية الواردة عليه

The Lease Contract In Light Of the Latest Legal Amendments

قاسي نجاة

طالبة في صف دكتوراه علوم/ كلية الحقوق والعلوم السياسية. جامعة وهران 2

تاريخ الإستلام: 2020/01/08 تاريخ القبول: 2020/02/10 تاريخ النشر: 2020/02/24

ملخص:

عرف عقد الإيجار سواء المدني أو التجاري عدة تعديلات بموجب نصوص قانونية مختلفة مست مسائل جوهرية تعلقت بشكل هذا العقد ومدته وإثباته ونفاذه والحق في البقاء، وقد أدخلت هذه التعديلات القانونية بموجب كل من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالترقية العقارية والقانون 07-05 المعدل والمتم للقانون المدني فيما يخص الإيجارات المدنية، والقانون 05-02 المعدل والمتم للقانون التجاري فيما يخص الإيجارات التجارية.

الكلمات المفتاحية: الإيجار المدني، الإيجار التجاري؛ المرسوم التشريعي 93-03؛ القانون 05-07؛ القانون 05-02؛ تعديلات عقد الإيجار.

Abstract :

The Lease contract whether its civil or commercial has undergone several amendment in different legal texts, concerning some of the substantive matters related to its form, duration, proving, enforcement and right to stay in the asset. This changes were introduced by the legislative decree 93-03 related to real estate promotion; the law 07-05 amending and supplementing the Civil Code in regard of civil rents; and the law 05-02 amending and supplementing the Commercial Code in relation to commercial rents.

Keywords: Civil rent; Commercial rent; the legislative decree 93-03; law 07-05; law 05-02; lease amendments.

مقدمة:

يمثل عقد الإيجار -سواء تعلق الأمر بإيجار العقار أو المنقول وسواء كان تجارياً أو مدنياً- أحد أهم التصرفات القانونية التي يلجأ الأفراد لإبرامها، نظراً لوظيفته الاجتماعية والإقتصادية، ذلك أن الإيجار قد تختلف وظيفته حسب الغرض أو الغاية المرجوة منه، فقد يكون إيجاراً سكنياً فيؤدي وظيفة إجتماعية، كما قد يكون تجارياً أو حرفياً أو مهنياً فيؤدي وظيفة إقتصادية. وقد عرف عقد الإيجار عدة تعديلات تماشيت والتطورات التي شهدتها الدولة عبر مختلف مراحلها، كونه مرآة عاكسة للتغيرات السياسية والإقتصادية التي كان أبرزها التخلي عن النظام الإشتراكي وتبني نظام السوق.

إذ أصبح تعديل الأحكام الناظمة لعقد الإيجار مسألة ضرورية أمام ما آلت إليه الأوضاع في ظل الأحكام السارية آنذاك والتي كانت مجحفة في حق المؤجر وأدت إلى عدم تكافؤ التوازن في العلاقة الإيجارية، وعزوف الملاك عن تأجير محلاتهم وسكناتهم لتجنب الخضوع لهذه الأحكام، الأمر الذي أدى في نهاية المطاف إلى تفاقم أزمة السكن.

ومن أهم التعديلات التي طرأت على عقد الإيجار، تلك المدخلة بموجب المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 1993/03/01 والمتعلق بالترقية العقارية¹، والقانون 07-05 المؤرخ في 2007/05/13 المعدل والمتمم للقانون المدني² بالنسبة للإيجارات السكنية؛ والتعديلات التي جاء بها القانون 05-02 المؤرخ في 2005/02/06 المعدل والمتمم للقانون التجاري³ بالنسبة للإيجارات التجارية.

¹ الجريدة الرسمية المؤرخة في 1993/03/03، العدد 14، ص 4.

² الجريدة الرسمية المؤرخة في 2007/05/13، العدد 31، ص 6.

³ الجريدة الرسمية المؤرخة في 2005/02/09، العدد 11، ص 8.

وفي سبيل التفصيل في هذا الموضوع إرتأينا تقسيمه إلى قسمين: التعديلات الواردة على الإيجارات المدنية (أولا)، والتعديلات الواردة على الإيجارات التجارية (ثانيا).

أولا: التعديلات الواردة على الإيجارات المدنية

عرف عقد الإيجار المدني عدة تعديلات أدخلت عليه بموجب المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالترقية العقارية والقانون 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني، إذ جاء هذا الأخير بتعديل جذري مس 90% من المواد المنظمة له ما عدا ثمانية مواد. وتعلقت أهم التعديلات بالمسائل التالية: شكل العقد وإثباته؛ مدته؛ والحق في البقاء.

1. شكل عقد الإيجار المدني

كان عقد الإيجار فيما قبل يخضع لمبدأ الرضائية في الفترة الممتدة بين [1962-1975] وهي فترة كان يطبق فيها القانون الفرنسي، وذلك إلى غاية صدور القانون المدني الجزائري بموجب الأمر 75-58¹ أين كان المشروع يعترف بالعقد العربي وحتى الشفهي، إذ إكتفت المادة 467 من هذا القانون بالنص أنه: "ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر"، دون بيان الشكل الذي ينبغي أن يفرغ فيه هذا التصرف.

غير أنه بصدور المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري نص على أن يتم عقد الإيجار وفقا للنموذج الذي يحدده التنظيم²، كما إشتراط أن يجر كتابيا وبتاريخ مسمى. وعليه يعتبر هذا المرسوم بداية دخول الشكلية على عقد الإيجار المدني.

¹ الجريدة الرسمية المؤرخة في 1975/09/30، العدد 78، ص.990.

² المرسوم 94-69 المؤرخ في 1994/03/19 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 1993/03/01 والمتعلق بالنشاط العقاري.

ثم جاء القانون 07-05 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل والمتمم للقانون المدني، هذا التعديل جاء بحكم جديد يقضي بأن عقد الإيجار عقد شكلي يجب أن ينعقد بالكتابة وبالتالي جعل من الكتابة شرطاً للإنعقاد، وهو ما تضمنته المادة 467 مكرر من القانون 07-05 بنصها: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً". غير أن هذه المادة لم تبين طبيعة هذه الكتابة وعليه يستوي أن تكون رسمية أو عرفية¹؛ وذلك خلافاً لما ذهب إليه المشرع التجاري حينما نص على أن يتم الإيجار في الشكل الرسمي. وقد جاء هذا التعديل تماشياً مع الحكم الذي تضمنته المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03 السالفة الذكر، وذلك ضماناً لاستقرار المعاملات وحماية الأطراف والغير، وقد جعل المشرع من الكتابة ركناً للإنعقاد وبالتالي رتب على غيابها البطلان.

2. إثبات عقد الإيجار ونفاذه

فيما يخص إثبات عقد الإيجار، فقد كان في ظل الأمر 75-58 يخضع للقواعد العامة في الإثبات، وكون عقد الإيجار في ظل هذا القانون لا يشترط أن يكون مكتوباً فنطبق ما جاءت به المادة 333 و334 من القانون المدني، والتي تتعلق بقيمة التصرف وكيفية إثباته. والملاحظ في هذا السياق أن هذه المواد طرأ عليها تعديل بموجب القانون 05-10 المؤرخ في 20/06/2005 المعدل والمتمم للقانون المدني² والذي رفع من قيمة التصرف من 1000 دج إلى 100.000 دج³.

¹ راجع: عفرة حياة، التعديلات القانونية الواردة على عقد الإيجار في القانون الجزائري والتعليق عليها، مجلة صوت القانون، المجلد 6، ع1، أبريل 2019، ص-ص، 117-118.

² الجريدة الرسمية المؤرخة في 26/06/2005، العدد 44، ص17.

³ هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، دار جسر للنشر والتوزيع، 2010، ص76.

أما في ظل المرسوم التشريعي 93-03 فيشترط لإثبات الإيجار الكتابة المتمثلة في النموذج المحدد لهذا الغرض -السابق الذكر- كما لا بد أن يكون له تاريخ ثابت، إلا أن هذه الكتابة ليست لا رسمية ولا شرطاً للإنعقاد فلا يترتب على عدم توافرها بطلان العقد، كما لا تنتفي العلاقة الإيجارية بين المتعاقدين بل يمكن إثباتها عن طريق الوصلات التي تسمح لحائزها بالبقاء بالعين المؤجرة مدة سنة منذ معاينة المخالفة كعقوبة لمخالفة شرط الكتابة¹؛ وهو ما نصت عليه المادة 3/21 من المرسوم التشريعي 93-03 بنصها: "ومن جهة أخرى، ودون المساس بالعقوبات التي يتعرض لها المؤجر بسبب إنعدام العقد، فإن أي وصل يجوز شاغل الأمكنة يخوله الحق في عقد الإيجار لمدة سنة ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة".

أما إثبات عقد الإيجار في ظل القانون 07-05 فإنه من البديهي لما جعل المشرع بموجب هذا القانون من الكتابة ركناً للإنعقاد فإنها متطلبة لإثباته.

فيما يخص نفاذ عقد الإيجار فإن الأحكام في هذا الشأن لا تختلف، إذ يكون العقد نافذاً بين طرفيه بالكتابة متى أشرطت كما أن العقد المحرر في شكل عرقي حجة على أطرافه ولو لم يكن له تاريخ ثابت؛ أما بالنسبة لنفاذ عقد الإيجار في مواجهة الغير فيشترط أن يكون له تاريخ ثابت²؛ وأن يكون هذا التاريخ سابقاً عن نشوء حق الغير؛ ولا بد أن يكون هذا الغير حسن النية³.

¹ هلال شعوة، المرجع السابق، ص-ص، 78-79.

² المادة 328 من القانون المدني.

³ هلال شعوة، المرجع السابق، ص-ص، 83-84.

والجدير بالذكر أن المشرع قد فرق في مجال نفاذ عقد الإيجار حسب محل العقد ومدته فجعل أحكاما خاصة لنفاذه في مواجهة الغير متى كان واردا على عقار وزادت مدته عن إثني عشرة (12) سنة، وهو ما نصت عليه المادة 17 من الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹، والتي إشتطت شهر الإيجارات الواردة على العقار والتي تفوق 12 سنة، ذلك لأن هذه الإيجارات تعتبر عبئا على العقار وتثقله وبالتالي تنقص من قيمته، مما يتوجب معه إعلام الغير المتعامل مع صاحب العقار بهذا التصرف².

3. مدة عقد الإيجار

الملاحظ في هذا المجال أن الأمر 75-58 لم يعتبر المدة ركنا لإنعقاد الإيجار بل كان يميز إنعقاده دون تحديد مدة الإيجار، وسمح بتحديدتها بوقت لاحق عن العقد عن طريق الإنذار وهو ما نصت عليه المادة 474 من هذا القانون: "إذا عقد الإيجار دون إتفاق على مدة أو عقد لمدة غير محدودة أو تعذر إثبات المدة، فلا يجوز لأحد المتعاقدين أن يرسل إلى الآخر إنذارا بالتخلي إلا بناء على الآجال التي تحددها المادة 475 من هذا القانون. فإذا إنعقد الإيجار كتابة فينتهي بإنهاء المدة المتفق عليها، إلا أنه إذا بقي المستأجر في المحل أو أبقى فيه بعد إنقضاء تلك المدة ينعقد إيجار جديد تجري عليه المادة 509 الخاصة بالإيجار المنعقد لمدة غير محددة".

¹ نصت المادة 17 من الأمر 74-75 على ما يلي: "إن الإيجارات لمدة (12) سنة لا يكون لها أثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها، مع مراعاة أحكام المادة 165 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية".

² هلال شعوة، المرجع السابق، ص-ص، 86-88.

أما فيما يخص التجديد فقد نصت المادة 509 على التجديد الضمني للإيجار بعد إنتهاء عقد الإيجار بنصها: "إذا إنتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة مع علم المؤجر أعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير محددة. وتسري على الإيجار أحكام المادة 474 إذا تجدد على هذا الوجه. ويعتبر هذا التجديد الضمني مجرد إمتداد للإيجار الأصلي ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها ضمانا في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الإشهار العقاري، أما الكفالة الشخصية أو العينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا بموافقة الكفيل".

وبصدور المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري فقد إشتراط هذا الأخير تحديد مدة الإيجار وهو ما يظهر جليا من المرسوم الذي جاء لتحديد نموذج عقد الإيجار والذي تضمن تحديد مدته [المادة 02 من النموذج]، كما أن هذا المرسوم إستبعد صراحة تطبيق أحكام المادتين 474 و 509 من القانون المدني، وهو ما نستقرأه من نص المادتين 20 و 22، حيث نصت المادة 22 على وجوب مغادرة المستأجر العين المؤجرة بإنقضاء أجل العقد، والتي جاء فيها: "إذا إنقضى أجل عقد إيجار مبرم قانونا يتعين على المستأجر أن يغادر"؛ كما أضافت المادة 22 أن تجديد عقود الإيجار المخصصة للسكن والمرممة قبل تاريخ صدوره تبقى خاضعة لأحكام القانون المدني".

وقد سار القانون 07-05 في نفس سياق المرسوم التشريعي 93-03 السالف الذكر، إذ إعتبر المدة ركنا من أركان العقد يتطلب تحديدها، وهو ما جاءت به المادة 1/467 منه بنصها: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة، مقابل بدل إيجار معلوم". كما لا بد من التقييد بهذه المادة إذ ينتهي العقد بإنتهائها وهو ما نصت عليه المادة 469 مكرر 1: "ينتهي الإيجار بإنقضاء المدة المتفق عليها دون

حاجة إلى تنبيه بالإخلاء".¹ وعليه لم يأخذ المشرع بالتجديد الضمني، كما أنه جعل تحديد المدة يتم بكل حرية بين طرفيه كقاعدة عامة، فلم يضع حدا أدنى أو حدا أقصى للإيجار إلا ما إستثنته المادة 468 المتعلقة بالوكيل الذي له حق القيام بأعمال الإدارة فلا يجوز أن تتجاوز الإيجارات التي يبرمها ثلاث (03) سنوات. كما منع المشرع في كل الأحوال أن يكون الإيجار مؤبدا أو على وجه التأييد¹.

4. الحق في الإيجار

نص المشرع على الحق في البقاء بموجب الأمر 75-58 في المواد من 514 إلى 537 منه، وهو حق يمنح بمقتضاه للمستأجر الحق في التمسك بالبقاء في الأماكن المؤجرة بعد إنتهاء مدة الإيجار دون اللجوء إلى إجراءات خاصة، وقد أخذ المشرع الجزائي بهذا النظام لمواجهة أزمة السكن آنذاك نظرا للحاجة الماسة للإيواء، وهو نظام مجحف في حق المؤجر إذ جاء لمصلحة المستأجر وجعله في مركز قانوني يشابه مركز المالك. غير أن هذا النظام أدى إلى إمتناع الملاك عن تأجير سكناتهم مما نتج معه شغور قرابة نصف مليون وحدة سكنية في مقابل تزايد الحاجة إلى السكن، الأمر الذي نجم عنه في نهاية المطاف إلى تفاقم أزمة السكن، وتطلب الأمر التدخل لتدارك الوضع.

وتمهيدا للتغيير جاء المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري وألغى تطبيق حق البقاء بالنسبة للبناياات الجديدة التي أُنجرت أو جزء منها والتي كانت محل عقد إيجار وذلك بعد تاريخ صدور هذا المرسوم، وهو ما نصت عليه المادة 20 من المرسوم صراحة: "لا تطبق المواد 471 و472 و473 و474 و509، وكذا المواد من 514 إلى 537 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمذكور أعلاه، والمتعلقة بحق

¹ هلال شعوة، المرجع السابق، ص71؛ عفو حياة، المرجع السابق، ص112.

البقاء في الأمكنة على عقود الإيجار ذات الإستعمال السكني المبرمة بعد تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي.

يظل تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي خاضعا للتشريع السابق المطبق على هذه العقود".

وعليه، يستنتج من هذه المادة أن هذا الإلغاء ليس عاما وإنما يقتصر على السكنات المنجزة من قبل المتعاملين الخواص في الترقية العقارية والتي تمت في إطار المرسوم التشريعي 93-03، أما باقي الإيجارات وتجديدها فيبقى خاضعا للقانون المدني، أي تبقى أحكام حق البقاء سارية عليها¹.

وقد تواصل العمل بهذا النظام إلى غاية صدور القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن القانون المدني والذي ألغى العمل به صراحة بمقتضى المادة الثامنة (08) منه التي نصت: "تلغى المواد 471 و472 و473 و474 و509، وكذا المواد من 514 إلى 537 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمذكور أعلاه، وتلغى كذلك المادة 20 والفقرتان 2 و3 من المادة 21 و22 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق لأول مارس سنة 1993 والمذكور أعلاه".

إذن تراجع المشرع عن تطبيق حق البقاء وقام بإلغائه غير أن هذا الإلغاء لم يكن له أثر رجعي، ذلك أن المادة 07 من القانون 07-05 نصت على أن تبقى الإيجارات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له مدة عشر (10) سنوات، وبالنسبة للأشخاص الطبيعيين

¹ عبد العالي بوشهدان، المجال الزمني لحق البقاء في إيجار الأماكن المعدة للسكن في القانون الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، عدد 35، سبتمبر 2013، ص-ص، 138-139.

البالغين ستين (60) سنة كاملة يقون يستفيدون من حق البقاء إلى حين وفاتهم، وتبعا لذلك ينتهي حق البقاء بإنهاء هذه المدة والتي إنقضت في 13 ماي 2017، أو عند وفاة الشاغل.

وفي الأخير فقد توحد النظام القانوني للإيجار المدني في نصوص القانون 07-05 بعد تاريخ 2017/05/13، ولم يعد حق البقاء يطرح أي إشكال إلا فيما يخص الأشخاص البالغين ستين (60) سنة عند صدور القانون 07-05.

ثانيا: التعديلات الواردة على الإيجارات التجارية

عقد الإيجار التجاري هو الآخر عرف عدم إستقرار في العلاقة بين المؤجر والمستأجر والإنجياز للمستأجر، ضف إلى ذلك عدم تماشي أحكام هذا القانون والتوجه الجديد للنظام الإقتصادي للدولة، ومنه جاءت ضرورة تعديله وهو ما تم بموجب القانون 05-02 المعدل والمتمم للقانون التجاري، والتي جاء لتكريس مبدأ حرية التعاقد وتحقيق التكافئ والتوازن بين طرفي العلاقة، وأهم هذه التعديلات خصت النقاط التالية: مجال تطبيق الإيجار التجاري، الشكل؛ المدة؛ التنبيه بالإخلاء والتعويض الإستحقاق.

1. مجال تطبيق أحكام الإيجارات التجارية

بموجب التعديل الجديد الذي جاء بمقتضى القانون 05-02 تم تعديل أحكام المادة 1/169 من القانون 75-59 فأصبح نصها: "تطبق الأحكام الآتية على إيجار العمارات أو المحلات التي يستغل فيها محل تجاري سواء كان هذا الأخير مملوكا لتاجر أو لصناعي أو حرفي أو لمؤسسة حرفية مقيدين قانونا في السجل التجاري أو سجل الحرف والصناعات التقليدية حسب الحالة...". ويفهم من مضمون هذه المادة أن المشرع لم يعد

يفرق بين الإيجار التجاري والمهني أو الحرفي بل أخضعها كلها لأحكام القانون التجاري - وحسنا ما فعل-. كما تم تعديل المادة 170 من القانون 75-59 والمتعلقة بتحديد الأماكن الخاضعة لأحكام الإيجارات التجارية من خلال إستبدال عبارة "المؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الإقتصادي" بـ "المؤسسات العمومية الإقتصادية"، ذلك لأن الدولة تخلت عن النظام الإشتراكي وإنتهجت نظام الرأسمالية.

2. شكل عقد الإيجار التجاري

فصل المشرع بموجب تعديل 2005 في شكل الإيجارات التجارية ونص على وجوبية إفراغها في قالب رسمي، وهو ما جاء في نص المادة 187 مكرر من القانون 05-02: "تحرر عقود الإيجار المبرمة ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية في الشكل الرسمي"؛ وعليه لا بد من إبرام الإيجارات التجارية منذ تاريخ صدور هذا القانون أمام الموثق وذلك تماشيا مع أحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني التي توجب الشكل الرسمي في الإيجارات التجارية والتي جاء في نصها: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي،...".

3. المدة في عقد الإيجار التجاري

كان المشرع في ظل الأمر 75-59 المتضمن القانون التجاري يأخذ ببعض أحكام القانون الفرنسي في مجال مدة الإيجار والتي كانت محددة بثلاثة (03) سنوات يتم تجديدها لمدة لا تتجاوز تسعة (09) سنوات، وهو ما كانت تنص عليه المادة 175 من الأمر 75-59: "يجب في حالة تجديد الإيجار وفيما عدا حصول إتفاق بين الطرفين أن تكون مدة الإيجار الجديد مساوية لمدة الإيجار الذي حل أجله دون أن تزيد عن تسعة سنوات". غير أن المادة 187 مكرر من تعديل 2005 أقرت إتفاق الأطراف على مدة الإيجار بكل حرية: "... وتبرم لمدة يحددها الأطراف بكل حرية". وعليه يفهم أنه تم إلغاء الحد الأدنى الذي كان يؤخذ به والمحدد حسب الحالة بستين أو أربعة سنوات [م172 / 75-59]، وكذا الحد الأقصى المقرر بتسعة سنوات؛ إذ جاء هذا التعديل تكريسا لمبدأ حرية التعاقد.

4. التعويض الاستحقاق والتنبية بالإخلاء

فيما يخص تجديد الإيجار، كان في إطار الأمر 75-59 تحكمه قاعدتين:

القاعدة الأولى: تتعلق بوجوب توجيه تنبيه بالإخلاء قبل ستة (06) أشهر على الأقل من نهاية الأجل المحدد له، وهو ما كانت تنص عليه المادة 173 من الأمر 75-59: "لا ينتهي إيجار المحلات الخاصة بهذه الأحكام إلا بإثر تنبيه بالإخلاء حسبما جرت عليه العادات المحلية وفي مدة ستة أشهر قبل الأجل على الأقل".

أما القاعدة الثانية: فقد جاءت بها المادة 176 من الأمر 75-59 والتي تتعلق بوجوب دفع تعويض للمستأجر في حالة عدم تجديد الإيجار، إلا في حالات إستثنائية جاءت بها المادة 177 وما يليها، إذ جاء في نص المادة 176: "يجوز للمؤجر أن يرفض تجديد

الإيجار غير أنه ينبغي عليه فيما عدا الاستثناءات المنصوص عليها في المادة 177 وما يليها أن يسدّد للمستأجر المخلّى التعويض المسمى تعويض بالإستحقاق الذي يجب أن يكون مساويا للضرر المسبب نتيجة عدم التجديد".

وقد أدت هذه الأحكام بالملاك سواء إلى عدم تأجير محلاتهم التجارية أو إستغلال ثغرات قانونية لتفادي تطبيق هذه المواد عليهم من خلال إبرام عقود إيجار تقل مدتها عن سنتين متتاليتين وهي المدة الدنيا التي تسمح للمستأجر بالمطالبة بتعويض الإستحقاق¹. وفي سبيل إعادة التوازن إلى العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر تدخّل المشرع بموجب القانون 02-05 المعدل والمتمم للقانون التجاري، ونص في المادة 187 مكرر 2 منه على أنه: "يلزم المستأجر بمغادرة الأمكنة المستأجرة بإنتهاء الأجل المحدد في العقد دون حاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلاء ودون الحق في الحصول على تعويض الإستحقاق المنصوص عليه في هذا القانون، ما لم يشترط الأطراف خلاف ذلك".

والملاحظ على هذا النص أن المشرع قام بإلغاء الحق في التمسك بتجديد الإيجار والتذرع بكونه منشأ للقاعدة التجارية حسب ما كانت تنص عليه المادة 172 من القانون 59-75؛ كما قام المشرع بموجب هذه المادة بإلغاء التنبيه بالإخلاء والتعويض الإستحقاق، لكن ليس بطريقة نهائية وإنما جعله إختياريا راجعا لحرية الأطراف وهو ما يستشف من المادة: "ما لم يشترط الأطراف خلاف ذلك"، وفي هذا تكريس لمبدأ سلطان الإرادة المنصوص عليه بموجب المادة 106 من القانون المدني. كما لم يبق مجال لتطبيق أحكام المادتين 174 و175 من القانون 59-75 المتعلقة بإجراءات التجديد الضمني لعقد الإيجار في حالة عدم التنبيه بالإخلاء. غير أن هذه الأحكام لا تسري إلا على الإيجارات المبرمة بعد تاريخ صدور

¹ المادة 172 وما يليها من الأمر 59-75.

هذا القانون وهو ما نصت عليه صراحة المادة 187 مكرر1: "يقتضى تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل النشر المذكور في المادة 187 مكرر أعلاه خاضعا للتشريع الساري المفعول بتاريخ إبرام عقد الإيجار"، وفي ذلك تجسيد لمبدأ عدم رجعية القوانين.

وعليه، أصبح الأطراف يحددون بكل حرية الشروط التي تحكم العلاقة الإيجارية القائمة بينهما فيما يخص مدة الإيجار وإنتهائها، لاسيما إذا تم الإتفاق على تعويض إستحقاقى فلا بد من تحديد قيمته أو معايير تحديده على الأقل.

الخاتمة:

في الختام يمكن القول أن التعديلات التي طرأت على عقد الإيجار المدني والتجاري جاءت مساندة للتحويلات السياسية والإقتصادية التي عرفتها البلاد، والتي جاءت تجسيدا لمبدأ حرية التعاقد وتكريس الملكية الخاصة، كما جاءت لمحاولة حل الأزمة السكنية التي كانت تعاني منها البلاد نظرا لعزوف المالكين عن إبرام عقود الإيجار خوفا من الأحكام السارية آنذاك والمتعلقة بحق البقاء؛ التنبيه بالإخلاء والتعويض الإستحقاقى، والتي جعلت من المستأجر الطرف القوي في العلاقة الإيجارية وجعلت على المؤجر صعوبة في إسترجاع ملكيته. وعليه حسنا ما فعل المشرع بإدخاله لهذه التعديلات والتي كان أهمها فيما يتعلق بالإيجارات المدنية: إلغاء الحق في البقاء؛ جعل عقد الإيجار عقدا كتابيا كتابة رسمية أو عرفية -يستحسن من المشرع حسم نوع الكتابة المتطلبه كما ذهب إليه بالنسبة للإيجار التجاري-؛ إنتهاء الإيجار بإنتهاء مدته دون حاجة لتنبيه بالإخلاء. أما فيما يخص الايجارات التجارية، فأهم ما ورد عليها من تعديل: إخضاع الايجارات التجارية والمهنية والحرفية لأحكام القانون التجاري؛ التخلي عن الحد الأدنى والأقصى لمدة الإيجار؛ والتخلي عن التنبيه بالإخلاء والتعويض الإستحقاقى.

والجدير بالذكر في هذا المجال، أن المشرع لم يَقم بالإلغاء الكلي لهذه الأحكام المتعلقة بالتمسك بحق التجديد والتنبيه بالإخلاء والتعويض الإِستحقاقِي، وإنما جعلها إختيارية، أي لطرفي العلاقة الحرية التامة للخضوع لهذه الأحكام إذا ما إنصرفت إرادتهم إلى ذلك، وفي هذا تجسيد فعلي لمبدأ حرية التعاقد.