

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1  
كلية الحقوق

و فرقة البحث Prfu

النظام القانوني للتعاقد الإلكتروني

في إطار القانون المدني

تنظم

ملتقى وطني بعنوان:

الحق في تجديد الإيجارات التجارية و أثره

على المحل التجاري و التنمية الاقتصادية

يوم : 28 / ديسمبر 2020

بواسطة المحاضر المرئي عن بعد عبر تقنية تطبيق (زووم)

الرئيس الشرفي للملتقى :- مدير جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1

أ.د/ لطرش عبد الهادي.

المشرف العام للملتقى: - عميد كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1

أ.د/ طاشور عبد الحفيظ.

رئيس الملتقى :الكتور/كلو هشام.

## الديباجة

يحتاج كل من يريد ممارسة تجارة أو حرفة أو صناعة أو تأسيس مؤسسات صغيرة أو متوسطة و خاصة الطلبة خريجي الجامعات، إلى مكان و عقار يزاولون فيه هذا النشاط. و لما كان معظمهم و إن لم نقل كلهم لا يملكون هذه الأماكن و العمارات فهم يلجؤون إلى إستجارها من مالكيها (المؤجرين) عن طريق عقد يسمى عقد الإيجار التجاري.

إن عقد الإيجار التجاري تنشأ عنه علاقة بين طرفيه، هذه العلاقة تثير مجموعة من المنازعات خاصة عند رفض تجديد الإيجار، فالمستأجر يضطر إلى مغادرة المكان و هذا ما سيفقده نشاطه (التجاري، الحرفي، أو الصناعي، مشروع المؤسسة الصغيرة و المتوسطة) و زبائنه و شهرته. و على العكس من ذلك فإن عدم التجديد يفيد بشكل كبير صاحب العقار الذي سيقوم باستغلال نفس النشاط أو بإعادة تأجير عقاره بسعر أكبر بكثير من الأول.

لذلك فقد نظم المشرع الجزائري أحكام الإيجار التجاري بنصوص خاصة في المواد من 169 إلى 202 من المقتان —ون التجاري، وقد كانت حماية المستأجرين متجلية بصورة واضحة، حيث أن المستأجر للعقار لمدة تزيد عن 24 شهر يشكل ويملك ما يسمى بالملكية التجارية، ولا يمكن بعدها إخراجها من طرف المؤجر صاحب العقار رغم أن هذا الأخير يملك الملكية العقارية، إلا إذا دفع تعويض إستحقاق قد تتجاوز قيمته في بعض الحالات قيمة العقار نفسه.

هذا و قد عدل المشرع القانون التجاري بموجب القانون 02-05 سنة 2005. فقد عدلت المادتين 169 و 170 المتعلقة بنطاق تطبيق الأحكام. كما عدلت المادة 192 المتعلقة بمراجعة بدل الإيجار، و أضاف هذا القانون مادتين جديدتين هما المادتين

187 مكرر، و 187 مكرر 1، اللتان أثرتا بشكل كبير على النظام

القانوني للإيجارات التجارية، و على الملكية التجارية، و أثرتا على عدة مفاهيم أخرى كالحق في الإيجار و التعويض الإستحقاق. و أثرتا أيضا بشكل أكبر على المحل التجاري و المشاريع الاقتصادية و على العمليات القانونية الواردة على المحل التجاري، كبيعته و رهنه و تأجير تسييره و تقديمه كإسهام في شركة.

ولقد شكل القضاء دائما محكما مهما عند تطبيق أحكام الإيجارات التجارية، بحيث يمكن الحكم على نجاتها و هل هي كفيلة بما يسهل ديمومة المشاريع الاقتصادية و إستقرار المحل التجاري. فالممارسات القضائية (رغم تضاربها أحيانا و توافقها أحيانا أخرى) هي التي تمكن المشرع من تدارك الأخطاء و بالتالي تحقيق العدالة التي يسعى لها القانون دائما.

## الإشكالية

من خلال كل ما تقدم طرح الإشكاليات التالية ما هي الغاية التي قصدها المشرع الجزائري من وراء تنظيم أحكام الإيجار التجاري، خاصة بعد تعديله للقانون التجاري بموجب القانون 02-05؟ و هل أراد المشرع من وراء ذلك حماية المستأجر التاجر الذي يملك الملكية التجارية، أم أراد حماية المؤجر مالك العقار الذي يملك الملكية العقارية؟ أم أنه أراد حماية المحل التجاري في حد ذاته؟

و ما مدى أهمية التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري إذا كان هذا الأخير سيؤول و ينتهي بإنتهاء مدة عقد الإيجار؟.

ثم هل سيؤثر عدم تجديد الإيجارات على مستقبل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و التنمية الاقتصادية عموما؟.

## أهداف الملتقى

تسليط الضوء على واقع الإيجار التجاري و دوره في تحقيق المشاريع الاقتصادية الشاملة. - محاولة رصد جميع المشاكل و الصعوبات المتعلقة بالعقد و أطرافه.

- التعرف على مدى تأثير عدم إستقرار و عدم تجديد هذه الإيجارات التجارية على التنمية الاقتصادية المحلية لولاية قسنطينة، و الوطنية والدولية.

- ترسيخ رؤية واضحة لجميع أحكام الإيجار التجاري تمكن الدارسين للقانون خاصة و المتعاملين عامة من التعامل مع هذا الموضوع.

التوعية بضرورة المحافظة على المحال التجارية و المشاريع الاقتصادية و ترشيد إستغلالها و تسيرها، من أجل ديمومتها و المحافظة عليها خاصة وراء سعي الدولة إلى القضاء على البطالة و توفير مناصب شغل جديدة وكثيرة.

الإطلاع على أهم القرارات القضائية المتعلقة بالموضوع، و إستبيان دورها و آثارها على مستقبل الإيجار التجاري و مستقبل المحل التجاري.

## محاو الملتقى

المحور الأول: مفاهيم عامة

أولاً: مجال تطبيق الإيجارات التجارية.

ثانياً: الملكية التجارية و الملكية العقارية.

ثالثاً: الحق في الإيجار و الإيجار من الباطن.

رابعاً: في المحل التجاري و العمليات الواردة عليه.

المحور الثاني: التنظيم القانوني للإيجار التجاري

أولاً: تعريف الإيجار التجاري و إثباته.

ثانياً: أركان الإيجار التجاري.

ثالثاً: آثار الإيجار التجاري.

رابعاً: الحق في تجديد و رفض تجديد الإيجار التجاري.

المحور الثالث: التعويض الإستحقاقى

أولاً: تعريف تعويض الإستحقاق و كيفية تقديره.

ثانياً: حالات عدم عرض تعويض الإستحقاق

المحور الرابع: أهمية و نطاق تطبيق الحق في تجديد الإيجارات التجارية وفقاً للقانون 02-05 المعدل و المتمم للقانون التجاري.

أولاً: الموازنة بين مصلحة المستأجر و المؤجر في الإيجار التجاري قبل و بعد القانون 02-05.

ثانياً: الحق في تجديد الإيجارات التجارية و تأثيره على قيمة المحل التجاري و على العمليات الواردة عليه.

ثالثاً: الحق في تجديد الإيجارات التجارية و تأثيره على مستقبل التنمية الاقتصادية..

رابعاً: في الإجراءات و المنازعات المتعلقة بالإيجارات التجارية.

خامساً: دراسة الأحكام و القرارات القضائية قبل و بعد القانون 02-05.

## أعضاء اللجنة العلمية

رئيس اللجنة العلمية: أ.د/ عمارة فوزي - د/ كلو هشام.

أعضاء اللجنة العلمية

أ.د/ بلعابد سامي..... جامعة منتوري قسنطينة1

أ.د/ عميرش نذير..... جامعة منتوري قسنطينة1

د/ بوحوش هشام..... جامعة منتوري قسنطينة1

د/ لعور حمزة حسان..... جامعة منتوري قسنطينة1

د/ بودليو سليم..... جامعة منتوري قسنطينة1

د/ كحول وليد..... جامعة منتوري قسنطينة1

د/ ربيعي حسين..... جامعة منتوري قسنطينة1

د/ بوبتر طارق..... جامعة منتوري قسنطينة1

د/ بولمكاحل أحمد..... جامعة منتوري قسنطينة1

د/ رباحي مصطفى..... جامعة منتوري قسنطينة1

د/ ريكلي الصديق..... جامعة منتوري قسنطينة1

د/ نقاش حمزة..... جامعة منتوري قسنطينة1

د/ سعدي عبد الحليم..... جامعة منتوري قسنطينة1

د/ بوقريط عمر..... جامع منتوري قسنطينة1

د/ محروق كريمة..... جامعة منتوري قسنطينة1

د/ العيسوي حسين..... جامعة محمد لمين دباغين سطيف2.

د/ بلعزام مبروك..... جامعة محمد لمين دباغين سطيف2 .

د/ شعبي عبد الجبار..... جامعة منتوري قسنطينة1

## أعضاء اللجنة التنظيمية

رئيس اللجنة التنظيمية: د/ لعور حمزة حسان.

أعضاء اللجنة التنظيمية:

أ/ بن حمودة بويكر..... جامعة منتوري قسنطينة 1

ط.د/ بوشارب سعيدة..... جامعة منتوري قسنطينة 1

ط.د/ جري رقية..... جامعة منتوري قسنطينة 1

ط.د/ بشكورة أحلام..... جامعة منتوري قسنطينة 1

ط.د/ رحموني إدريس..... جامعة منتوري قسنطينة 1

ط.د/ رماش سمية..... جامعة منتوري قسنطينة 1

أعضاء اللجنة التقنية: مفرج سفيان

## شروط المشاركة

- ضرورة التقيد بالمنهج العلمي المتعارف عليه في البحوث العلمية. - أن يكون

البحث أصيلاً و لم يسبق نشره، و يتعلق بمحاو الملتقى. - يتقبل المشاركة المزدوجة

- يقدم البحث باللغة العربية أو الأجنبية. مع تقديم الملخص باللغة العربية و اللغة الأجنبية. مع الكلمات المفتاحية للموضوع. على أن لا يتعدى الملخص صفحة واحدة.

- تحرر المداخلات باللغة العربية بخط Simplified Arabic حجم 16 للمتن و 12 للحاشية، أما المداخلات المحررة باللغة الأجنبية فتحرر بخط

Times New Roman بحجم 14 للمتن و 10 للحاشية.

لا تزيد عدد صفحات البحث عن 20 صفحة و لا تقل عن 12 صفحة.

- تخضع المداخلات للحكيم من قبل اللجنة العلمية.

- سيتم نشر أحسن المداخلات في كتاب جماعي.

## تواريخ مهمة:

تاريخ إنعقاد الملتقى: يوم 28 ديسمبر 2020 عن طريق تقنية تطبيق زووم.

- آخر أجل لإرسال المداخلات كاملة: 10 ديسمبر 2020

الرد على المداخلات المقبولة: 18 ديسمبر 2020 .

- ترسل المداخلات كاملة إلى البريد الإلكتروني التالي:

Seminaire.kellou@gmail.com