

مجلة الحقوق

طبعية علمية محكمة - تصدر عن مجلس النشر العلمي - جامعة الكويت

الإيجار التجاري
في ضوء قانون (Pinel) الفرنسي لعام ٢٠١٤
د. فؤاد شهاب شيا

جامعة
الكويت

مجلس
النشر العلمي



ISSN: 1029 - 6069

العدد ١ - السنة ٤٥

شعبان ١٤٤٢ هـ - مارس ٢٠٢١ م

الإيجار التجاري

في ضوء قانون (Pinel) الفرنسي لعام ٢٠١٤

الدكتور/ فؤاد شهاب شهاب

كلية الحقوق - جامعة طيبة - المدينة المنورة

المملكة العربية السعودية

ملخص :

يمتلك القانون التجاري الفرنسي نظاماً فريداً لعقد الإيجار التجاري، يميزه عن غيره من قوانين الاتحاد الأوروبي. وهذا النظام يقوم أساساً على حماية الملكية التجارية بإعطاء المستأجر ثلاث مزايا رئيسية، تتمثل أولاً بفرض مدة أدنى وهي تسع سنوات، وثانياً بإعطاء المستأجر الحق بتجديد العقد عند انتهاء مدته أو بدفع تعويض عن الإخلاء، وثالثاً بانتقال حق الإيجار لمشتري المحل التجاري بقوة القانون ودون حاجة لرضاء المالك. وقد تعرض هذا القانون لانتقادات عديدة لمبالغته في حماية المستأجر، واعتقد البعض أنه سيجري تعديله حتى يتواءم القانون الفرنسي مع باقي قوانين الاتحاد الأوروبي. إلا أنه وخلافاً لهذه التوقعات، قام القانون رقم ٢٠١٤-٦٢٦-٢٠١٤ ليوم ١٨/٦/٢٠١٤، والمسمى قانون بينل (Pinel)، بتعديل نظام الإيجار التجاري ليزيد بشكل ملحوظ من امتيازات المستأجر. وبالنظر لأهمية هذا النظام الفريد ولحدثة التطورات التي طرأت عليه، يهدف هذا البحث إلى شرح هذا النظام بحسب آخر التعديلات التي أحدثها قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤ الخاص بالحرف والتجارة والمتاجر الصغيرة جداً.

مقدمة:

يمتلى الأدب القانوني العربي بكتابات متنوعة في عقد الإيجار^(١) لما لهذا الموضوع من أهمية قصوى تصيب كل فئات المجتمع وكل شخص فيه إما بوصفه مؤجراً وإما بوصفه مستأجراً. ولذا، لا ننوي إجراء دراسة مستفيضة في عقد الإيجار، وإنما تقديم مادة علمية توضح مسألة محددة وغاية في الأهمية، وهي حق الإيجار التجاري، أي عندما يستأجر العقار تاجر لأغراض تجارته. وينحصر نطاق الدراسة في القانون الفرنسي حيث تظهر أهمية الموضوع خاصة مع صدور القانون رقم ٦٢٦-٢٠١٤ بتاريخ ١٨/٦/٢٠١٤، والمسمى قانون بينل (Pinel)، بخصوص الحرف والتجارة

- (١) محمد الزعبي، حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة بقوة القانون في التشريع الأردني، مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد الثامن، العدد ٤، ١٩٩٣، ص. ٩٥.
- عبد الله الزبيدي، الأساس القانوني لرجوع المؤجر على المستأجر من الباطن في القانون المدني الأردني، أبحاث اليرموك، سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد ٢٢، العدد ٣، أيلول ٢٠٠٦، ص. ٨٠٥.
- عبد الرحمن جمعة، الامتداد القانوني لعقد الإيجار وفقاً لأحكام قانون المالكين والمستأجرين الأردني، دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد ٤٠، ملحق ١، ٢٠١٣.
- أحمد علي العويدي وعبد الناصر الهياجنة، الأحكام الجديدة في قانون المالكين والمستأجرين الأردني المعدل رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩، مجلة الشريعة والقانون، العدد ٤٨، أكتوبر ٢٠١١، ص. ١١٩.
- منصور الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور: دراسة في التشريع الأردني، المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية، تصدر عن جامعة مؤتة، المجلد ٣، العدد ٢، ربيع الثاني، ١٤٣٢هـ-٢٠١١م، ص. ١٦٥.
- زيد العقابلية، آفاق الحماية القانونية للمؤجر والمستأجر في ضوء قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم ١١ لسنة ١٩٩٤ وتعديلاته: رؤية مستقبلية، مؤتة للبحوث والدراسات، سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد ٢٣، العدد ٥، السنة ٢٠٠٨، ص. ٢٢١.
- محمد الهيني، الامتداد القانوني لعقد الإيجار السكني لمصلحة المكتري الأصلي، مجلة القضاء المدني، العدد ٦، صيف/خريف ٢٠١٢، ص. ٥٦.
- فايز الكندري، الامتداد القانوني لعقد الإيجار في القانون الكويتي، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، مجلد ٢٤، عدد ٢، ٢٠٠٢، ص. ١٣.
- ابراهيم محيسن، التجديد التلقائي لعقد الإيجار في القانون الأردني، تعليق على حكم قضائي، المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية، المجلد ٥، العدد ٣، شعبان ١٤٣٤هـ/تموز ٢٠١٣م، ص. ٢٤٩.
- ليلي لبيض، الضمان في التنازل عن الإيجار في القانون المدني الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الجلفة، العدد ١٧، ٢٠١٤، ص. ٩٩.
- عبدالله خشروم وعبدالله الزبيدي، إلغاء قاعدة الامتداد القانوني وأثره على إيجار المتجر في الأردن، أبحاث اليرموك، سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد ٢٢، العدد ٤، كانون الأول ٢٠٠٦، ص. ٩٦٧.
- صاحب الفتاوى، ملاحظات على قانون المالكين والمستأجرين الأردني لعام ١٩٩٤ المعدل بالقانون الجديد لعام ٢٠٠٤، دراسة مقارنة، مجلة المنارة، مجلد ٩، العدد ٣، ٢٠٠٣، ص. ٢١٩.

والتاجر الصغيرة جداً^(٢). فهذا القانون أدخل عدداً من التعديلات الهامة، وعاد ليكرس النظام الحمائي الذي يتمتع به مستأجر العقار التجاري.

ولا ندعي أن المشرع الفرنسي يمتلك الحقيقة بكل جوانبها، ولكننا نهدف إلى إثراء البحث في هذا المجال الهام وترك الباب مفتوحاً أمام فقهاء القانون المختصين ليقروا أو لينقدوا موقف المشرع الفرنسي إما بالمقارنة مع القوانين الوضعية وإما في ضوء أحكام الفقه الإسلامي. وإذا كنا لا نرغب في عقد المقارنات مع القوانين العربية التي تتخذ موقفاً مغايراً للقانون الفرنسي، ولا إجراء المقاربات مع تلك التي تتبنى موقفاً مشابهاً، فلأن مجال البحث لا يتسع لهذا.

من جهته، تناول المشرع الفرنسي القواعد العامة لعقد الإيجار^(٣) في التقنين المدني (Code civil)^(٤). ومع ذلك، أفرد قانوناً خاصاً للإيجار السكني (Bail d'habitation)^(٥)، فقد أفرد وضعاً خاصاً للإيجار التجاري (Bail commercial)، يحكمه المرسوم (Décret) رقم ٦٩٠-٥٣ والصادر في ٣٠ ديسمبر ١٩٥٣، والذي تم تنظيمه حالياً في التقنين التجاري (Code de commerce)، في الجزء الخاص بالإيجار التجاري، وهو الفصل الخامس (Chapitre V) من الباب الرابع (Titre IV) من الكتاب الأول من التقنين. ويضم هذا الجزء حالياً المواد من (1- 145 L) إلى (60- 145 L).

(٢) JORF (Journal officiel de la République française), n°0140 du 19 juin 2014 page 10105.

(٣) وهي المواد من ١٧٠٨ إلى ١٨٣١ من التقنين المدني والمنظمة في الكتاب الثالث تحت الباب الثامن منه والذي جاء بعنوان (Titre VIII: Du contrat du louage).

(٤) صدر التقنين المدني الفرنسي في ٢١ مارس لعام ١٨٠٤ بأمر من نابليون بونابرت ويحتوي هذا التقنين على مجموعة قوانين تنطبق بالأشخاص والأموال والعلاقات بين أشخاص القانون الخاص.

(٥) وهو القانون رقم ٨٩-٤٦٢ الصادر في ٦/٧/١٩٨٩ الهادف لتحسين العلاقات الإيجارية، والمعدل للقانون رقم ١٢٩٠-٨٦ الصادر في ٣٠ ديسمبر ١٩٨٦. وقد نصت المادة الأولى من القانون سالف الذكر لعام ١٩٨٩ في نهايتها على أنه «يجب أن تكون الحقوق والالتزامات المتبادلة للمؤجرين والمستأجرين متوازنة في علاقاتهم الفردية كما هو الحال في علاقاتهم الجماعية». كما منعت المادة العاشرة، والمعدلة بالقانون رقم ٢٢٣-٢٠٠٩ الصادر في ٢٥ مارس ٢٠٠٩، إبرام عقود إيجار لأقل من ثلاث سنوات إذا كان المؤجر من الأشخاص الطبيعيين أو لأقل من ستة سنوات إذا كان المؤجر شخصاً معنوياً. واستثناء من ذلك، نصت المادة ١١ على أنه «يستطيع المؤجر، إذا كان شخصاً طبيعياً استرداد المأجور إذا كان لديه حدث محدد، نتيجة لظروف مهنية أو عائلية، يبرر ذلك. في هذه الحالة، يستطيع أطراف العقد إبرام العقد لمدة أقل من ثلاث سنوات ولكن بحد أدنى سنة واحدة. يجب أن يذكر العقد الظروف والحدث المستند إليه».

وغني عن القول أن الأهمية النظرية والعملية لحق الإيجار ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالتاجر أو بالمحل التجاري. ويجب ألا يفهم من مصطلح «المحل التجاري» العقار أو المكان المخصص لممارسة النشاط التجاري، بل يستعمل مصطلح المحل التجاري في اللغة العربية والقانونية كترديد لكلمة متجر.

ومن المتفق عليه فقهاً وقضاً أن المتجر هو مجموعة من الأموال المنقولة، المادية والمعنوية التي تسهم في جذب الزبائن وتنميتهم والاحتفاظ بهم. وهذه المجموعة من الأموال تشكل وحدة متألّفة وتعتبر بحد ذاتها مالياً منقولاً معنوياً ذا قيمة مالية مستقلة ومختلفة عن قيمة العناصر المكونة له. كما أن المتجر، بوصفه مالياً مستقلاً عن العناصر الداخلة في تكوينه، يخضع لقواعد قانونية خاصة به تختلف عن تلك التي تحكم كل عنصر من عناصره. ويترتب على ذلك إمكان التصرف بالتاجر ببيعاً ورهنًا كمال واحد بدلاً من بيع أو رهن كل عنصر من عناصره على حدة^(٦).

كما أن تحديد العناصر الداخلة في تكوين المتجر يختلف حسب الأحوال تبعاً لنوع النشاط التجاري، فلا يدخل في تكوين المتجر إلا العناصر التي تسهم في جذب الزبائن. أما العناصر التي لا تسهم، من قريب أو بعيد، في جذب الزبائن فلا تعد من عناصر المتجر ولا تنتقل معه إلى المشتري عند بيع المتجر، فعنصر الزبائن أو العملاء هو العنصر الجوهري، بل المحور الذي تدور حوله العناصر الأخرى.

وإذا كان عنصر العملاء أساس المتجر وجوهره، فهو ليس العنصر الوحيد بل هو مرتبط بوجود عنصر آخر يتوقف تحديده على طبيعة النشاط التجاري^(٧). وهذا ما يبرز أهمية حق الإيجار بالنسبة لمالك المتجر، فالقيمة المالية لحق الإيجار، وهو أحد عناصر المتجر المعنوية، متغيرة تبعاً لنوع النشاط الذي يمارسه التاجر وموقع العقار^(٨).

(٦) عزيز العكلي، الوسيط في شرح القانون التجاري، دار الثقافة، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، ٢٠٠٨، ص. ١٨٩-١٩٠.

(٧) كامران الصالحي، بيع المحل التجاري في التشريع المقارن، دار الثقافة، عمان، الأردن، ١٩٩٨، ص. ٤٧ وما بعدها.

(٨) عزيز العكلي، المرجع السابق، ص. ١٨٩.

والحقيقة أن عملاء المتجر على نوعين: العملاء الدائمون الذين اعتادوا التعامل مع المتجر بسبب ارتباطهم بمالك المتجر لأمانته وصدقه وحسن معاملته أو لجودة بضائعه وخدماته ورخص أثمانها، والعملاء العابرون الذين يجذبهم موقع المتجر أو مظهره الخارجي أو وسائل الدعاية له^(٩). وبالتالي، فإن بيع المتجر لا يشمل حق الإيجار إذا لم يكن لموقع المتجر أي أثر في جذب الزبائن^(١٠). وعلى العكس من ذلك، إذا كان موقع المتجر يشكل عنصراً جوهرياً في جذب الزبائن، كما هو الحال بالنسبة للمحال التجارية التي تبيع بالتجزئة، فمن المفترض أن بيع المتجر يشمل حق الإيجار إذا كان صاحب المتجر مستأجراً للعقار التجاري^(١١).

فمن الناحية القانونية، فكرة المتجر تستلزم إخضاعه إلى تنظيم قانوني خاص يتلاءم مع طبيعته، ومن الناحية الاقتصادية، يتطلب التشجيع على الاستثمار الحد من تعسف المؤجر الذي يستطيع، وفقاً للحرية التعاقدية، إخلاء المستأجر بانتهاء العقد أو جعله عرضة للارتفاعات المتكررة لبدل الإيجار. ولهذا أصدر المشرع الفرنسي، ومنذ عام ١٩٥٣، مرسوماً يضع مجموعة من القواعد الخاصة بالإيجار واصطلاح على تسميتها نظام الإيجار التجاري (Statut des baux commerciaux). وكذلك، خلافاً للانتقادات الموجهة لهذا النظام، فقد صدر القانون رقم ٦٢٦-٢٠١٤ بتاريخ ١٨/٦/٢٠١٤، والمسمى قانون (Pinel)^(١٢)، وارتبط اسمه صراحة بتحسين وضع الحرف والتجارة والمتاجر الصغيرة جداً، وأكد أيضاً على تقوية حقوق مستأجر العقار التجاري^(١٣). وتتمثل هذه الحقوق في فرض مدة إيجار لا تقل عن ٩ سنوات عند إبرام

(٩) عزيز العكلي، المرجع السابق، ص. ٢٠٣-٢٠٤.

(١٠) Cass. Com. 17 décembre 1994 : D. affaires 1997, p. 188 ; BRDA 1/1997, p. 7

(١١) أما إذا كان صاحب المتجر مالكا للعقار الذي يمارس به تجارته، فلا وجود لحق الإيجار أساساً إضافة إلى أن حق ملكية العقار لا يمكن أن يكون أحد عناصر المتجر.

(١٢) JORF (Journal officiel de la République française), n° 0140 du 19 juin 2014 page 10105.

(١٣) V. Battistini, P. «Présentation des modifications apportées au statut des baux commerciaux par la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises» : Gaz. Pal., 10 juillet 2014, n° 191, p. 7. - TEFFO F., «La réforme des baux commerciaux par la loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises du 18 juin 2014»: Petites affiches, 07 octobre 2014 n° 200, p. 4.

العقد^(١٤) وإعطاء المستأجر الحق أيضاً في تجديد الإيجار لفترة مماثلة كلما انتهت مدته. إضافة لذلك، يستتبع التنازل عن المتجر التنازل عن حق الإيجار دون موافقة المؤجر، أي أن حق الإيجار ينتقل مع المتجر بقوة القانون ما دام أنه يلعب دوراً في جذب الزبائن والاحتفاظ بهم. وبالنظر إلى أن هذه الحقوق تشكل أهم مزايا حق الإيجار التجاري، فيعرف البعض هذا الأخير بأنه حق التاجر في البقاء في العقار الذي يمارس فيه تجارته وقدرة على التنازل عن هذا الحق للغير في حالة تصرفه في المتجر^(١٥).

وبوصفه من النظام العام، يجد التنظيم القانوني للإيجار التجاري تبريراً قوياً أيضاً في الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية وما تستدعيه من قيود تصيب حق الملكية في ذاته والحرية التعاقدية في آن معاً. وكما هو معلوم فالوظيفة الاجتماعية لحق الملكية لا تقتصر على تفضيل المصلحة العامة على المصلحة الخاصة وإنما تتسع لتفاضل المصالح الخاصة فيما بينها، وتدعم تلك التي تبدو أولى بالرعاية، وهو أبلغ مظهر لمبدأ التضامن الاجتماعي^(١٦). ولا مشاحة في القول بأن حماية الملكية التجارية ينعكس حتماً في مصلحة الاقتصاد الوطني لما للمؤسسات التجارية، خاصة الصغيرة منها، من دور فعال في دعم النمو الاقتصادي^(١٧).

ومع ذلك، فالمصلحة الاقتصادية لا يجب أن تصبح ذريعة لتحميل المؤجر تكاليف هذا التنظيم القانوني، بل على العكس من ذلك، يلاحظ أن المشرع الفرنسي لا يتورع عن

(١٤) تنص المادة (4 - L.145) من التقنين التجاري على أنه «لا يمكن أن تكون مدة عقد الإيجار أقل من تسع سنوات». وهذا النص من النظام العام وهو مفروض لمصلحة المستأجر، حيث أجازت الفقرة الثانية من المادة (4 - L.145) للمستأجر أن يفسخ عقد الإيجار بعد مرور ثلاث سنوات شريطة أن يقوم بتوجيه إنذار بالترك قبل ستة أشهر من انتهاء الثلاث سنوات ما لم ينص العقد على خلاف ذلك.

(١٥) أحمد محرز، القانون التجاري، ١٩٩٥، ص. ٢٥٤، مشار إليه لدى، عبد الله خشروم وعبد الله الزبيدي، مرجع سابق، ص. ٩٧٤.

(١٦) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج/٨، حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، طبعة جديدة، ٢٠١٥، ص. ٥٥٣ وما بعدها، خصوصاً ص. ٥٥٦.

(١٧) في هذا الخصوص تشير الدراسات إلى أن المشروعات الصغيرة والمتوسطة تسهم في مكافحة البطالة وتوفير فرص العمل وتشجيع روح الابتكار وزيادة القيمة المضافة للنتائج المحلي للاقتصاد بما يزيد من قدراته التنافسية وتعزيز الازدهار والنمو الاقتصادي والاجتماعي، حول هذا الموضوع انظر: رشيد عليو، دور المشروعات الصغيرة والمتوسطة في التنمية في البلاد العربية، دراسة مقدمة إلى مجلس الوحدة الاقتصادية العربية، القاهرة، ٦ حزيران ٢٠٠٦.

- عبد الله خشروم وعبد الله الزبيدي، إلغاء قاعدة الامتداد القانوني وأثره على إيجار المتجر في الأردن، مرجع سابق.

الخوض في تفاصيل كل حالة على حدة، وحيث تعارضت مصلحة المؤجر والمستأجر، فإنه يقيم توازناً عادلاً لا سيما من خلال اهتمامه بتحديد بدل الإيجار الملائم وترسيخ الالتزام المالي والأخلاقي لمستأجر العقار. وكذلك، فهذا التنظيم القانوني الأمر لا يلغي الحرية التعاقدية بل يتعايش معها، وهو ما دفع المشرع الفرنسي دائماً، وعبر تطور قانوني طويل، إلى جني الفوائد بتأسيس نظام مربح اقتصادياً وقائم على أسس منطقية وعادلة توازن بين مصالح الطرفين في العلاقة الإيجارية.

وحتى يتيسر الفهم الواضح لأحكام الحق الذي يمنحه عقد الإيجار التجاري وما يتضمنه من مزايا، س يلتزم الباحث باتباع منهج وصفي تقليدي يقوم على شرح شروط العقد وآثاره في ضوء التعديلات التي أدخلها قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤. ومع ذلك، لن يستغني الباحث عن المنهج التحليلي والذي من خلاله سيتم فحص جدوى هذه الأحكام وضرورتها إما تبعاً لحاجات التجارة، وإما في ظل عدالة القواعد المنظمة لحقوق والتزامات الطرفين.

وبناء على ذلك، سوف نقسم البحث إلى مبحثين كما يلي:

المبحث الأول: إنشاء عقد الإيجار التجاري

المبحث الثاني: آثار عقد الإيجار التجاري

المبحث الأول

إنشاء عقد الإيجار التجاري

يقصد بعقد الإيجار التجاري العقد الخاضع لقواعد نظام الإيجار التجاري حسب مرسوم ٣٠ سبتمبر لعام ١٩٥٣ المعدل والمنظم حالياً في التقنين التجاري الفرنسي ضمن المواد من (1 - 145 L) إلى (60 - 145 L). وهذه الأحكام من النظام العام طبقاً للمادتين (15 - 145 L) و (16 - 145 L) من التقنين سالف الذكر^(١٨). ولا يعتبر عقد الإيجار تجارياً إلا إذا توافرت فيه الشروط القانونية المفروضة بواسطة الفقرة الأولى من المادة (1 - 145 L) من التقنين التجاري.

وإذا كانت هذه الشروط قد وضعت لتحديد المستفيدين من حق الإيجار التجاري، فهي مرتبة لكي تفرز من يستحق الاستفادة من هذا النظام على أسس منطقية ومعقولة. وبمعنى أكثر وضوحاً، لا تهدف هذه الشروط إلى حماية التاجر المستأجر لذاته وإنما إلى حماية المتجر والنشاط التجاري المرتبط بوجود عنصر العملاء، ومن ثم، كلما انتفى تأثير موقع العقار في ضياع عنصر العملاء، نجد أن القانون الفرنسي يستبعد عموماً أحكام الإيجار التجاري. وهذا ما سنوضحه من خلال هذا المبحث بتقسيم هذه الشروط إلى ثلاثة أنواع تتعلق بعقود الإيجار وبوجود استثمار تجاري مستقل وبأطراف عقد الإيجار.

المطلب الأول

الشروط الخاصة بعقد الإيجار

مما لا شك فيه أن إبرام عقد إيجار هو شرط أولي وبديهي حتى يستفيد التاجر من النظام الحمائي لعقد الإيجار التجاري. ومن حيث الشكل، لا يشترط أن يكون العقد مكتوباً، ومن حيث موضوع العقد ومدته، يجب أن يكون العقد مستحقاً للحماية.

(١٨) لا يستطيع المستأجر التنازل عن الحقوق التي يمنحها له القانون إلا بعد اكتسابها، فلا يجوز له التنازل عن حق التجديد إلا بعد نشوئه في ذمة المؤجر، أي بعد نهاية العقد.
(TEFFO Frédéric, "La réforme des baux commerciaux...", op. cit.).

فمن الناحية الشكلية، لا يشترط أن يكون العقد مكتوباً^(١٩)، ذلك أن القانون لم يفرض أية شروط شكلية لصحة العقد. وبالتالي، يعتبر عقد الإيجار الشفوي (Le bail verbal) صحيحاً إذا استوفى كافة الشروط الموضوعية للعقد^(٢٠) ويمكن إثباته بكافة وسائل الإثبات^(٢١). ومع ذلك، لا ينصح بإبرام العقد شفوياً ليتمكن كل طرف من إثباته وما يتضمنه من حقوق والتزامات بسهولة أكبر. ويفضل، ليس فقط أن يكون العقد مكتوباً وموقعاً من الطرفين (Acte sous seing privé)^(٢٢)، بل ويسجل أيضاً في مكتب الضرائب ليتمتع بتاريخ ثابت. كما يمكن للأطراف اللجوء إلى صيغة التصرف الموثق (Acte authentique) بتوثيق العقد لدى كاتب العدل (Notaire)^(٢٣)، فيصبح سنداً تنفيذياً ثابت التاريخ يسمح لأي من الطرفين طلب التنفيذ الجبري مباشرة، ويمكنهم أيضاً من الاحتجاج به على الغير.

فمثلاً، تنص الفقرة الأولى من المادة ١٧٤٣ من التقنين المدني على أنه: «إذا باع المؤجر الشيء المؤجر، فلا يستطيع المالك الجديد إخلاء مستأجر الأرض الزراعية (fermier ou métayer) أو المستأجر بموجب عقد موثق ثابت التاريخ»^(٢٤). وعليه، فهذا النص يدل وحده على أنه وبالرغم من عدم اشتراط الكتابة قانوناً، إلا أن كتابة العقد وتوثيقه أمر ضروري حتى لا يتعرض المستأجر للإخلاء إذا بيع العقار المأجور.

(١٩) M.P. DUMONT-LEFRAND, «Formes du bail commercial», D. 2015, Dossier 210, p. 70.

Cass. civ. 3e, 12 février 1985: Bull. civ. III, n° 29. - Cass. civ. 3e, 5 décembre 2001, AJDI 2002, p. 129, note M.-P. DUMONT.

(٢٠) وفي هذا الخصوص قررت محكمة التمييز الفرنسية أن عدم الاتفاق على مدة العقد يدل على عدم اتفاق الأطراف على إبرام العقد (Cass. civ. 3e, 5 décembre 2001: AJDI 2002, P. 129).

(٢١) والبدء بتنفيذ العقد يمكن أن يشكل دليلاً على وجود العقد (Cass. civ. 3e, 13 mars 2002: AJDI, 2002, p. 453) ولكن إشغال العقار، الذي لا يترافق مع دفع بدل إيجار، لا يكفي وحده لإثبات عقد إيجار تجاري شفوي: (Cass. civ. 3e, 12 janvier 2011, QJDI, p. 211. - Cass. civ. 3e, 23 juin 2016: AJDI, p. 832).

(٢٢) المادة ١٣٢٥ من التقنين المدني.

(٢٣) بل يجب أن يكون العقد موثقاً في حالتين استثنائيتين: الأولى، بالنسبة لعقود الإيجار التي تزيد مدتها عن ١٢ عاماً، فيجب أن يتم تسجيله لدى مكتب الرهن العقاري (Bureau des hypothèques)، وهو ما تفرضه المادة ٧٤٢ من التقنين العام للضرائب والمادة ٢٨ من مرسوم رقم ٥٥-٢٢ الصادر بتاريخ ٤ يناير ١٩٥٥ والذي أدخل بعض الإصلاحات على الشهر العقاري. وأما الحالة الثانية، فتتعلق بعقود إيجار محلات بيع المشروبات الكحولية (Débits de boissons)، كما نصت على ذلك المادة ٥٠٤ من التقنين العام للضرائب.

(٢٤) ومع ذلك، يقر القضاء الفرنسي على أن للمستأجر التجاري الاحتجاج في مواجهة مالك العقار الجديد بوجود عقد إيجار تجاري إذا أثبت معرفته بذلك:

(Ph. REMY, «La connaissance d'un bail verbal suffit à le rendre opposable à l'acquéreur de la chose louée»: RTD. civ. 1990, p. 101, à propos de Cass. civ. 3e, 20 juillet 1989).

وأما من الناحية الموضوعية، فليست كل العقود تستحق الحماية التي يفرضها نظام الإيجار. وفي هذا الصدد تجدر الإشارة إلى أن بعض الاتفاقات أو العقود تعتبر مستبعدة إما بحكم طبيعتها وإما بواسطة التقنين التجاري الفرنسي. والعقود المستبعدة بسبب طبيعتها هي التي لا تتعلق بعقد إيجار، أي إذا كان الشخص يشغل المكان بموجب عقد آخر غير عقد الإيجار، كما لو كانت العلاقة بين الطرفين تتمثل في حصة في شركة أو في حق انتفاع.

وبالنسبة للعقود المستبعدة بواسطة التقنين التجاري فتتمثل أولاً في الإيجار الأمفيثيوتيك^(٢٥) أو الإيجار طويل المدى (Emphytéose)، ويقصد به عقود الإيجار العقارية (الواقعة على عقار) والتي تمنح المستأجر حقاً عينياً قابلاً للرهن الرسمي، ويعقد لمدة لا تقل عن ١٨ عاماً ودون أن تتجاوز ٩٩ عاماً^(٢٦). وهذا ما أكدته محكمة التمييز الفرنسية بقرارها الصادر حديثاً في ١٩ فبراير لعام ٢٠١٤ بقولها: «إن أحكام المواد (L. 145 - 3) و (L. 145 - 33) من التقنين التجاري لا تطبق على الإيجار الأمفيثيوتيك المنصوص عليه في المادة (L. 145 - 3) من تقنين الريف والصيد البحري التي بموجبها لا يستفيد المستأجر، المكتسب حقاً عينياً خلال مدة العقد، لا من حق التجديد ولا من تعويض الإخلاء»^(٢٧).

(٢٥) نرى أن ترجمة مصطلح (Bail emphytéotique) بنفس اللفظة بالعربية يرجع إلى صعوبة إيجاد مرادف حقيقي لهذا الإيجار في اللغة العربية. وفي الحقيقة، فإن الإيجار الأمفيثيوتيك مستقى من القانون الروماني الذي كان يعتبره حقاً عينياً بالانتفاع، ويسمى (Jus emphyteuticum) ولا يقع إلا على العقارات الريفية مقابل دفع أقساط دورية تسمى (Canon). وكان الهدف من العقد هو السماح لأصحاب الملكيات الكبيرة بتطوير أراضيهم دون تحمل الأعباء. ولكن المشرع الفرنسي لم يقصره على الملكيات الزراعية، بل نظمها في المواد (L. 451 - 1 à L. 451 - 12) من تقنين الريف والصيد البحري وعمم أحكامه على كافة العقارات، وسواء كان الإيجار لأغراض صناعية أو تجارية أو زراعية أو لأغراض السكن. وبالتالي، فإن الأمر يرجع إلى إرادة المتعاقدين، بحيث إذا كانت مدة الإيجار المشروطة في العقد أكثر من ١٨ عاماً، فهذا يعني استبعاد نظام الإيجار التجاري من التطبيق. وبالنظر إلى أن طول المدة هو ما يمنع من تطبيق نظام الإيجار التجاري فيمكن الاصطلاح عليه أيضاً بالإيجار طويل المدى.

(٢٦) المادة (L. 451 - 1) من تقنين الريف والصيد البحري (Code rural et de la pêche maritime).

(٢٧) Cass. civ. 3e, 19 février 2014 : Gaz. Pal., 06 mars 2014 n° 65, P. 27, Le bail emphytéotique n'est pas un bail commercial. La décision en français est le suivant : «Les dispositions des articles L. 145-3 et L. 145-33 du Code de commerce ne s'appliquent pas au loyer du bail emphytéotique prévu à l'article L. 451-3 du Code rural et de la pêche maritime au terme duquel le preneur, titulaire d'un droit réel pendant sa durée, ne bénéficie d'aucun droit au renouvellement ni à indemnité d'éviction». Voir aussi, Stéphane PRIGENT, «Révision du loyer du bail emphytéotique», D. actualité, le 18 mars 2014: <http://www.dalloz-actualite.fr/>

ومن الواضح أن استبعاد هذا النوع من العقود يعود لانتفاء موضوع الحماية، فطول مدة الإيجار الأمفيثيوتيك يجعل حق التجديد فاقداً لأهميته، وكذلك فهو يُكسب المستأجر حقاً عينياً لا حقاً شخصياً، فيمكن التنازل عنه ورهنه للغير، وهو ما تقرره المادة (3- 145 L) من تقنين الريف والصيد البحري.

كما لا يطبق نظام الإيجار التجاري على الإيجار قصير الأمد، ويقصد به عقود الإيجار لأقل من ثلاثة أعوام. ففي السابق كان من الجائز للأطراف استبعاد قواعد الإيجار التجاري إذا كانت مدة العقد أو مدة مجموع العقود أقل من سنتين. ولكن قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤ رفع هذه المدة إلى ثلاث سنوات، حيث تنص المادة (5- 145 L) من التقنين التجاري الفرنسي حالياً على ما يلي: «يجوز للطرفين، عند دخول المستأجر في العقار، مخالفة أحكام هذا الفصل شريطة ألا تتجاوز كامل مدة الإيجار أو الإيجارات المتتالية ثلاث سنوات. بعد انقضاء هذه الفترة، لا يستطيع الأطراف إبرام إيجار جديد مخالف لأحكام هذا الفصل لاستثمار التجارة نفسها في الأماكن نفسها.

إذا، عند انتهاء هذه الفترة، وعلى الأكثر بعد شهر من حلول الأجل، بقي المستأجر وسمح له بالبقاء، فهذا بمثابة عقد إيجار جديد خاضع بالنتيجة لأحكام هذا الفصل».

وأخيراً، لا يطبق نظام الإيجار التجاري على اتفاقات الإشغال العرضي (conventions d'occupation précaire)، وهي الاتفاقات التي لا تعترف لمشغل العقار إلا بحق انتفاع عارض مقابل مبلغ مادي زهيد. والإشغال العرضي يتميز بضعف حق الإيجار، سواء أكانت مدة العقد قصيرة أم غير محددة؛ لأن المالك يستطيع إنهاء العقد في أية لحظة. كما يعد زهد بدل الإيجار من عناصر تكييف الإشغال العرضي. وفكرة الإشغال العرضي تكونت أولاً، كممارسة عملية أقرها القضاء الفرنسي، قبل أن يعترف بها قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤ وينظمها في المادة (1 - 5 - 145 L) من التقنين التجاري. فقبل هذا التاريخ لم يكن يوجد أي نص قانوني يحدد موضوع هذا العقد وطبيعته القانونية. ولكن، حتى يعتبر اتفاق الإشغال العرضي صحيحاً لا بد من إثبات وجود ظروف خاصة فرضت على الأطراف اللجوء إليه^(٢٨). وإذا لم يتم إثبات

Cass. civ. 3e, 19 novembre 2003, Bull. civ. III, no 2003. - Cass. civ. 3e, 20 juin 1979:

(٢٨)

JCP G 1979, IV, p. 286.

ذلك، فيتم تكييفه من قبل القاضي على أنه عقد إيجار^(٢٩). وقد قرر القضاء الفرنسي وجود اتفاق إشغال عرضي إذا تم إبرامه بانتظار إعادة البناء أو الهدم^(٣٠) أو بانتظار نزع الملكية للمنفعة العامة^(٣١).

وتجدر الإشارة إلى ضرورة عدم الخلط بين الإيجار قصير المدى واتفاقات الإشغال العرضي، حيث لا تعتبر هذه الأخيرة عقد إيجار وقد تمتد لأكثر من ثلاث سنوات بحسب الطرف الخاص الذي سمح بإبرامها، على خلاف الإيجار قصير المدى الذي يعد عقد إيجار، ولا يتميز بضعف مركز المستأجر والذي لا يمكن إخراجها إلا بانتهاء مدة العقد.

وعلى أي حال، وسواء تعلق الأمر بإيجار قصير المدى أو باتفاق إشغال عرضي، فمن الواضح أن مدة العقد وموضوعه لا يسمحان بتكوين الزبائن ونشوء ملكية تجارية حقيقية مرتبطة بموقع المتجر، وبالتالي فهذه العقود لا تستحق الحماية.

المطلب الثاني

الشروط الخاصة بالاستثمار التجاري والعقار

لا يمكن تطبيق أحكام الإيجار التجاري ما لم يمارس التاجر في العقار المأجور استثماراً تجارياً مستقلاً، وهذا أمر بديهي حيث أن المستأجر لا يستحق أية حماية خاصة إذا لم يكن لديه سمعة تجارية، ولم يكن يمارس نشاطاً تجارياً، بحيث يؤدي عدم تجديد الإيجار إلى ضياع الزبائن والعملاء. وعلى هذا فلا يستفيد من حق تجديد الإيجار من يقتصر على إيجار المحل التجاري من الباطن للغير. واشتراط وجود استثمار تجاري مستقل يعود لكون نظام الإيجار التجاري وجد لحماية المتجر وبشكل

CA Paris, 16e ch. A, 24 septembre 1991: D. 1992, somm. p. 369, obs. L. ROZÈS: JCP E 1993, (٢٩) I, 253, n° 6.3, obs. J. MONÉGER: «La précarité d'une convention d'occupation tient à la fragilité et non à la durée de l'occupation. Dès lors qu'aucune menace ne pèse sur l'occupation, que le bailleur ne dispose pas d'une faculté discrétionnaire de rupture, et que la redevance n'est pas modique, il ne suffit pas que les parties aient qualifié leurs relations de convention d'occupation précaire pour exclure l'application du statut des baux commerciaux».

Cass. civ. 3e, 20 février 1971: Bull. civ. 1971, III, no 639.

(٣٠)

Cass. civ. 3e, 12 janvier 1977: Bull. civ. 1977, III, n° 20; Gaz. Pal. 1977, I, pan. jurispr. p. 87. (٣١)

خاص زبائن التاجر، فإذا كان نشاط التاجر يقتصر على الاستفادة من زبائن تاجر آخر فلا يكون له الحق في تجديد الإيجار^(٣٢).

إضافة لذلك، يجب أن يرتبط زبائن المتجر بالعقار الذي يستأجره التاجر ويمارس فيه نشاطه التجاري^(٣٣). وكلمة عقار يجب أن تفهم بمعنى بناء بما يفيد أنه لا يمكن تطبيق نظام الإيجار التجاري إذا كان الإيجار واقعاً على أرض صليخ (فضاء أو بيضاء)^(٣٤)، كما لو أجرت أرض لأحد التجار لغايات التخميم^(٣٥) أو ككراج. ومع ذلك، لم تشترط محكمة التمييز الفرنسية في قرار حديث بتاريخ ١٠ أبريل لعام ٢٠١٤، أن يكون العقار مغلقاً ومغطى ما دام أنه ثابت ودائم^(٣٦). ولكن يمكن الاستفادة من نظام الإيجار التجاري إذا قام المستأجر بتشييد أبنية على هذه الأرض مع قبول المالك الصريح واستخدامها لأغراض تجارية. وحيث يجب أن يكون الإيجار مستقراً ودائماً غير منقطع، فلا يعد إيجاراً تجارياً وضع مكاتب أو مساحات بشكل مؤقت تحت تصرف أحد الأشخاص؛ لأن هذا العقد يعتبر تقديم خدمات أكثر منه إيجار عقار.

زد على ذلك، يجب أن يكون العقار المؤجر هو العقار الرئيسي لممارسة النشاط التجاري أو الصناعي، فيجب أن يتم استخدام العقار لأغراض تجارية. ومع ذلك، يجوز أن يكون الاستخدام مختلطاً بحيث يستخدم جزء لأغراض تجارية وجزء آخر للسكن، ومع الأخذ بعين الاعتبار أن المادة (7 - L.631) من تقنين البناء والسكن (Code de construction et de l'habitation) تفرض الحصول على رخصة إدارية مسبقة في حال رغبة المالك في تغيير صفة العقار من سكني إلى تجاري. وإذا لم يتم الحصول على الرخصة قبل العقد، فيترتب على ذلك بطلان عقد الإيجار التجاري.

وتجدر الإشارة إلى أن نظام الإيجار التجاري يطبق بحسب المادة (1 - L.145)، على العقارات أو الأماكن التي يوجد بها استثمار تجاري مستقل، فإذا وجد هذا

(٣٢) Y. GUYON, Droit des affaires, tome 1, Droit commercial général et sociétés, Economica, 12e éd. 2003, p. 713, n° 655.

(٣٣) المادة (L. ١٤٥ - ١) من التقنين التجاري.

(٣٤) Cass. civ. 3e, 22 avril 1971: Bull. civ. 1971, III, n° 248 ; Rev. loyers 1971, p. 453. – Cass. civ. 3e, 1er mars 1995: D. 1995, inf. rap. p. 79.

(٣٥) Cass. civ. 3e, 5 février 1997 : Loyers et copr. 1997, comm. 170.

(٣٦) Cass. civ. 3e, 20 mars 2014: Gazette du Palais, 10 avril 2014, n° 100, p. 21.

الاستثمار فلا يشترط أن يستطيع الزبائن الولوج إلى البناء المأجور، بحيث يستطيع المستأجر الاستفادة من نظام الإيجار التجاري إذا كان يستأجر مكاتب يبرم فيها عقوداً تجارية أو يقوم فيها بأعمال تجارية عن طريق المراسلة، حتى ولو لم يكن العملاء مرتبطين مباشرة بهذه المكاتب. وهذا أمر منتقد لأن عدم ارتباط الزبائن بموقع العقار لا يؤدي إلى ضياع الزبائن وهو ما لا يبرر حق تجديد الإيجار^(٣٧)، خاصة وأن المادة (L.145-1) تشترط لتطبيق نظام الإيجار التجاري على المخازن التابعة للعقار أن يؤثر الحرمان منها سلباً على النشاط التجاري وعلى جذب الزبائن^(٣٨). وأيضاً، تطبيقاً لهذه المادة، فالتاجر الذي يستأجر مخزناً (Entrepôt)، ليس له أن يستفيد من نظام الإيجار التجاري ما دام أن موقع العقار ليس له أثر في جذب الزبائن، بل تطبق عليه القواعد العامة المنصوص عليها في المواد (١٧٠٨-١٨٣١) من التقنين المدني^(٣٩).

وفي مقام آخر، يثور الخلاف في الفقه حول، تكييف عقد الإيواء الإلكتروني^(٤٠)

Y. GUYON, op. cit., p. 712, n° 654. (٣٧)

Voir à ce sujet, L. MAUPAS, «La soumission des locaux accessoires au bail commercial»: (٣٨)
RTD. com, 2016, p. 365.

Cass. civ. 3e, 19 septembre 2006, pourvoi n° 05-18365; <http://www.Légifrance.gouv.fr>. – Cass. (٣٩)
civ. 3e, 3 mars 1992: Rev. Loyers 1992, p. 239.

(٤٠) عقد الإيواء الإلكتروني أو المعلوماتي هو أحد عقود التجارة الإلكترونية، ولم يعرفه القانون الفرنسي صراحة ولكن باستقراء أحكام القانون والقضاء الفرنسي يمكن تعريفه بأنه عقد يضع بمقتضاه متعهد الإيواء تحت تصرف المستخدم مساحة من القرص الصلب، المتصل بشبكة الإنترنت، وتمكينه من الانتفاع بها وتسكين المعلومات عليها وبثها والتصرف فيها مقابل مبلغ مالي أو مجاناً. وحسب المادة (6-I-2) من القانون رقم ٢٠٠٤-٥٧٥ الصادر بتاريخ ٢١ يونيو ٢٠٠٤ لتعزيز الثقة بالاقتصاد الرقمي، يعرف متعهد الإيواء بأنهم : «الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الذين يتيحون، ولو مجاناً، لتوفير المعلومات للجمهور بواسطة خدمات الاتصال الإلكتروني، تخزين الإشارات، الكتابات، الصور، الأصوات أو الرسائل مهما كانت طبيعتها والتي يقدمها المستفيدون من هذه الخدمات». كما أن القضاء الفرنسي عرف متعهد الإيواء بأنه الشخص الذي يقدم خدمة دائمة لتخزين وتوطئ المعلومات على خادم خاص وجعلها متاحة ويمكن الوصول إليها من قبل الراغبين بالاطلاع عليها. كما أن نشاطه يتجاوز مجرد تقديم خدمات تقنية كقناة للمعلومات، بل هو المتعاقد مع الناشر للموقع (éditeur du Site) ويسهم في دعم حرية التعبير ولكن لا يجوز له تعدي الحقوق الشرعية للغير (Tribunal de grand instance, Nanterre 8 décembre 1999, juriscom.net).

(Contrat d'hébergement électronique) بأنه عقد إيجار أو عقد مقالة^(٤١)، وعلى فرض اعتباره عقد إيجار يتساءل بعض الفقه عن إمكانية استفادة مستأجر الموقع الإلكتروني من نظام الإيجار التجاري^(٤٢). وعلى هذا التساؤل الإجابة بالنفي تبدو جلية المعالم، فبالرغم من وجود علاقة مباشرة بين مستأجر الموقع الإلكتروني وزبائنه الإلكترونيين (Cyberconsommateurs)، فحماية الملكية التجارية ليس لديها أي داع نظراً لوجود الآلاف من متعهدي الإيواء (Hébergeurs) واختيار أي منهم لا يؤثر مطلقاً على الوصول إلى الموقع. إضافة لذلك، فتغيير متعهد الإيواء لا يؤثر على بقاء النشاط التجاري مما يقتضي استبعاد تكييف عقد الإيواء الإلكتروني بأنه إيجار تجاري^(٤٣). وهذا يقودنا إلى التأكيد بأن التاجر الإلكتروني (Cybercomerçant) الذي يقتصر على التعامل مع زبائن إلكترونيين لا يستفيد من حماية الملكية التجارية.

وأخيراً، يشار إلى أن الاستفادة من نظام الإيجار التجاري تستوجب أن يكون التاجر قد استثمر المحل التجاري لمدة ثلاث سنوات على الأقل من دون انقطاع، وبالعكس ذلك، أي في حالة الانقطاع، سيؤدي ذلك إلى عرقلة الملكية التجارية إلا إذا كان هناك سبب مشروع لهذا الانقطاع^(٤٤).

(٤١) ويستند القائلون بأنه عقد مقالة إلى أن متعهد الإيواء يلتزم بالقيام بعمل محدد وهو تسكين المعلومات على القرص الصلب المتصل بالإنترنت مع غياب رابطة التبعية بين طرفي العقد. أما القائلون بأنه عقد إيجار فيرون أن محل العقد يقع على منفعة الأجهزة المعلوماتية مع احتفاظ متعهد الإيواء بملكيتها. وبمعنى أوضح، يعد التزام متعهد الإيواء بتمكين المستخدم من الانتفاع بمساحة من القرص الصلب التزاماً رئيسياً بينما تعد باقي الالتزامات الخدمية والفنية التزامات تبعية للالتزام الأساسي والجوهري: انظر بصدد هذا الخلاف: عبد المهدي ناصر وحسين شعوات، عقد الإيواء المعلوماتي، مجلة الكوفة للعلوم القانونية والسياسية، المجلد الأول، العدد، ٢١، ٢٠١٤، ص. ١٣٦.

En doctrine française, en faveur de la qualification de bail: O. ITEANU, «Aspects juridiques du commerce électronique», Droit et patrimoine, décembre 1997, p. 53. – En faveur du contrat d'entreprise: F. OLIVET et E. BARBRY, «Les contrats entre les différents acteurs du multi-média en ligne», Légicom, n° 12, avril-juin, 1996: p. 55.

V. Th. VERBIEST et M. LE BORNE, «Le fonds de commerce virtuel: une réalité juridique»: (٤٢) Journal des tribunaux, 23 février 2002, n° 6044.

En ce sens, Th. VERBIEST et M. LE BORNE, Ibid. (٤٣)

(٤٤) المادة (8 - 145 L) من التقنين التجاري الفرنسي.

المطلب الثالث

الشروط الخاصة بأطراف العقد

يشترط لتطبيق نظام الإيجار التجاري بعض الصفات الخاصة الواجب توافرها في المستأجر أو في المؤجر.

وبالنسبة للمؤجر فليس هناك شروط خاصة غير أن مصلحته تبدو أولى بالرعاية إذا كان قاصراً، ولهذا لا يطبق نظام الإيجار التجاري على القاصر^(٤٥). وهذا النص جاء لمصلحة القاصر، فمن ناحية لا يجب أن تبقى أموال القاصر عديمة الإنتاجية مما يبيع لمثل القاصر القانوني إمكانية تأجير عقار القاصر لتأمين مصاريف حياته وتعليمه وعلاجه وغير ذلك. ومن ناحية أخرى، يبقى عقد الإيجار ملزماً للقاصر عندما يبلغ سن الرشد، ولكنه غير ملزم بقبول التجديد الدائم عند نهاية العقد، أي أنه يملك رفض حق التجديد دون دفع تعويض إخلاء للمستأجر^(٤٦). كما أن المنتفع بالعقار لا يستطيع إبرام عقد إيجار تجاري أو تجديده من دون موافقة مالك العقار؛ وذلك لأنه لا يملك إلا حقاً مؤقتاً على العقار، فلا يجوز له أن يمنح المستأجر حقاً أبدياً^(٤٧).

أما بالنسبة للمستأجر، فيشترط أن يكون مسجلاً في سجل التجارة والشركات، ومن البديهي أن المستفيد من الملكية التجارية هم فقط التجار الذين يستثمرون في المحل التجاري متجراً خاصاً بهم. ويتم تحديد صفة التاجر المستأجر للعقار وفقاً للقواعد العامة. ولكن درءاً لأي صعوبات تتعلق بتحديد صفة التاجر، فقد نصت المادة (1 - 145 L) على أن حق تجديد الإيجار يقتصر على التجار المسجلين في سجل التجارة والشركات. ومن المعلوم أن التسجيل في سجل التجارة والشركات يجب أن يتضمن تحديد نوع النشاط التجاري الممارس في المحل المستأجر، فإذا تم تغيير النشاط فيجب أن يعيد التاجر التسجيل لأن نظام الإيجار التجاري يحمي المتجر وزبائنه المرتبطين به^(٤٨).

(٤٥) المواد ٤٥٦ و ٤٩٥ من التقنين المدني.

Y. GUYON, op. cit., p. 721, n° 665.

Cass. civ. 3e, 5 avril 1995 : Bull. civ. III, n° 99, p. 67.

Cass. civ. 3e, 18 janvier 2011 : Gazette du Palais, 12 mars 2011 n° 71, P. 20 : L'inscription au

registre du commerce doit viser l'activité exploitée.

وحقيقة فإن الاعتبارات الضرائبية ليست بغريبة عن هذا النص، حيث يسمح سجل التجارة بإحصاء الملتزمين بدفع الضرائب والأعباء الخاصة بالتجار. وبالتالي فإن الذين يحاولون التهرب من التسجيل يعتبرون في وضع غير قانوني ويتحملون النتائج القانونية المترتبة على ذلك. وبالنسبة للتجار غير المسجلين، لا يعتبر العقد باطلاً ولكنهم لا يستفيدون من حق التجديد، وهذا يعني أن إجراءً شكلياً يتعلق بالإشهار يؤدي إلى نتائج موضوعية تتمثل بحرمانه من الاستفادة من نظام الإيجار التجاري. ويطبق الحكم نفسه فيما يتعلق بتسجيل الشركات في سجل التجارة والذي يمنح هذه الشركات الشخصية المعنوية^(٤٩).

وإذا كان لدى التاجر عدة محلات تجارية فيجب أن يقوم بعدة تسجيلات ثانوية حسب عدد المحلات التي يملكها، والشيء نفسه بالنسبة للشركة إذا كانت تستثمر عدة محلات تجارية.

وبالنسبة للتاجر الأجنبي فلم يكن بإمكانه إبرام عقد إيجار تجاري طبقاً للمادة (13- 145 L) من التقنين التجاري. ومع ذلك، كان بإمكان بعض الأجانب الذين يتمتعون بوضع قانوني خاص الاستفادة من حق التجديد وبالتالي من الملكية التجارية إذا كان لهم صفة محارب أو كان أبناؤهم فرنسيين^(٥٠). وكذلك يتمتع بحق الملكية التجارية الأجانب الذين تربط بلادهم بفرنسا معاهدة دولية تنص على شرط المعاملة بالمثل، وبهذا يكون من حق الأوروبيين وفقاً لمعاهدة امستردام^(٥١) الاستفادة من حق الملكية التجارية. ومع ذلك، إذا لم يكن الأجنبي يستفيد من حق التجديد، فباقي أحكام نظام الإيجار التجاري كانت تطبق عليه سواء أكانت في مصلحته أم ضدها. وتبرير عدم استفادة الأجنبي من حق الإيجار التجاري يكمن في أن الملكية التجارية تعد أحد الحقوق المدنية وفقاً للمادة ١١ من التقنين المدني الفرنسي، وهذه الحقوق لا تمنح بقوة القانون للأجانب. ولكن قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤، بموجب المادة ٥ منه، ألغى المادة (13- 145 L) سائلة الذكر بحيث أصبح نظام الإيجار التجاري يطبق على كل تاجر مهما كانت جنسيته.

Y. GUYON, Droit des affaires, tome 1, Droit commercial général et sociétés, Economica, 12e (٤٩) éd. 2003, p. 711, n° 653.

(٥٠) المادة (13- 145 L) من التقنين التجاري الفرنسي.

(٥١) تم توقيعها في ٢ أكتوبر ١٩٩٧، ودخلت حيز النفاذ في ١ مايو ١٩٩٩. أدخلت هذه المعاهدة تغييرات كبيرة في معاهدة الاتحاد الأوروبي التي تم توقيعها في ماسترخت في ١٩٩٢، وتعني بزيادة التركيز على المواطنة وحقوق الأفراد.

وإذا كان نظام الإيجار التجاري خاصاً بالتجار، فاستثناءً من هذه القاعدة يجوز لبعض الأشخاص الاستفادة من أحكامه، ولو لم يكن لديهم صفة التاجر وهؤلاء الأشخاص، حسب المادة (2 - L. 145) من التقنين التجاري، هم:

الحرفيون (Les Artisans)، إذا كانت مؤسساتهم التجارية مسجلة في سجل المهن والحرف اليدوية (Répertoire des métiers) ويمارسون نشاطاً حرفياً حقيقياً في العقار المستأجر. وتبعاً للقانون رقم ٦٠٣-٩٦ الصادر بتاريخ ٥ يوليو ١٩٩٦ المتعلق بالتطوير وتعزيز التجارة والحرف اليدوية، يعتبر حرفياً الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي لا يوظف أكثر من عشرة عمال، ويمارس بشكل رئيسي أو ثانوي نشاطاً مهنيّاً مستقلاً منصباً على إنتاج أو تحويل أو تصليح أو تقديم الخدمات المدرجة في قائمة يحددها مرسوم صادر عن مجلس الدولة. وامتداد النظام الحمائي لعقد الإيجار التجاري إلى نشاط المهن والحرف اليدوية، يعد أمراً محموداً، فعددها يقارب (٥١٠) مهنة وحرفة، موزعة على أربعة قطاعات تتعلق بالغذاء والبناء والإنتاج وتقديم الخدمات والفن. وحسب المعهد العالي للمهن (Institut supérieur des métiers)^(٥٢)، يسهم قطاع المهن والحرف اليدوية بشكل ملحوظ في حل مشكلة البطالة، حيث شكلت المؤسسات الحرفية عام ٢٠١٤ أكثر من مليون ومئتي ألف مؤسسة (١,٢٤٢,٠٠٠)، أي ثلث مؤسسات الأعمال. زد على ذلك، فهذا القطاع يشجع على التوظيف الذاتي، فأكثر من (٦٢٪) من المؤسسات الحرفية لا توظف عمالاً. وجدير بالذكر أن قانون (Pinel) لعام ٢٠١٤، أطر العمل الحرفي وعزز الرقابة في هذا الشأن، حيث لا يكفي التسجيل في سجل المهن أو الحرف اليدوية وإنما يجب الحصول على تصنيف مهني (Qualification professionnelle)، وعلى أن يحدد شروط هذا التصنيف مرسوم يصدر من مجلس الدولة^(٥٣). وقد صدر هذا المرسوم^(٥٤) في ٢ يوليو ٢٠١٥، وبموجب المادة ٢ منه، عدل المادة ٢١ من قانون ٥ يوليو ١٩٩٦، فأصبحت صفة حرفي لا تمنح

(٥٢) <http://ism.infometiers.org/ISM/Barometre-de-l-artisanat/Les-chiffres-des-entreprises-artisanales>

(٥٣) وبهذا يكون قانون (Pinel) قد ألغى أحكام قانون رقم ٣٨٧-٢٠١٢ الصادر في ٢٢ مارس ٢٠١٢ والذي كان يفرق بين المهن أو الحرف المصنفة وغير المصنفة. وبالتالي، لن يعتبر صاحب مهنة أو حرفة إلا الحاصلون على تصنيف مهني صادر عن مؤسسة رسمية.

(٥٤) وهو المرسوم رقم ٨١٠-٢٠١٥ في ٢ يوليو ٢٠١٥ الخاص بصفة الحرفي وسجل المهن أو الحرف اليدوية.

إلا للحاصلين على دبلوم أو شهادة خبرة مهنية^(٥٥). ومن ثم، فالتسجيل في السجل الوطني للمهن يتطلب أيضاً إثبات التصنيف المهني حسب المرسوم سالف الذكر لعام ٢٠٠٥^(٥٦).

المؤسسات التعليمية (Établissements d'enseignement)، حتى ولو كانت غير ربحية، وسبب ذلك أن المكان ذو أهمية كبيرة، سواء أكانت مؤسسات عامة أم خاصة^(٥٧). ولكون الحماية خاصة بـ «المؤسسات» فلا يستفيد من نظام الإيجار التجاري إلا المدارس، مهما كان التخصص التعليمي، شريطة أن يمارس النشاط التعليمي في الأماكن المستأجرة موضوع العقد. وعليه، رفض القضاء الفرنسي تطبيق نظام الإيجار التجاري على مؤسسات التعليم عن بعد التي لا تتمتع بأي تنظيم تعليمي^(٥٨). كما يشترط أن يكون المستأجر هو صاحب المؤسسة التعليمية^(٥٩). وأخيراً، إذا كان النشاط التعليمي يتطلب رخصة إدارية، فيجب الحصول عليها تحت طائلة رفض حق تجديد العقد^(٦٠).

البلديات، بالنسبة لعقود الإيجار، التي تبرمها البلدية بصفتها مستأجر، والخاصة بالنشاطات التابعة لها (Regie municipale)، ومثال ذلك بعض نشاطات المياه والنقل والكهرباء والمساح العامة. فإذا قررت البلدية أن تعهد بممارسة بعض النشاطات التجارية أو الصناعية لأحد أشخاص القانون العام، فعقود إيجار العقارات تستفيد من نظام الإيجار التجاري إذاً قبل المالك بذلك.

المؤسسات العامة والمؤسسات ذات الصفة الصناعية أو التجارية (EPIC) وهي من أشخاص القانون العام، وينصب عملها على إنتاج وتسويق بعض الأموال والخدمات، فهي تجذب الزبائن لقيامها بأحد أعمال الصناعة والتجارة، مثل الهيئة

(٥٥) وحسب المرسوم يتعلق هذا الدبلوم أو الشهادة، إما بشهادة أهلية مهنية أو شهادة دراسات مهنية صادرة عن وزارة التربية والتعليم أو لقب معتمد أو مسجل في السجل الوطني للشهادات المهنية أو خبرة مهنية لمدة ٣ سنوات على الأقل.

(٥٦) Rapport d'information sur la mise en application de la loi n° 2014-626 présenté à l'Assemblée nationale par la commission des affaires économiques, n° 3843.

(٥٧) V. Cass. civ. 3e, 16 février 2000, Defrénois 2000, p. 573, note S. DUPLAN-MIELLET.

(٥٨) Cass. civ. 3e, 26 février 1992: Bull. civ. III, 1992, n° 59.

(٥٩) Cass. civ. 3e, 16 décembre 1980: Bull. civ. III, 1980, n° 195.

(٦٠) Cass. civ. 3e, 11 juin 1992: Bull. civ. III, 1992, n° 193.

المستقلة للنقل في باريس (RATP) أو وكالة الطاقة وإدارة البيئة (ADEME) أو الشركة الوطنية للسكك الحديدية الفرنسية (SNCF) أو بنك الاستثمار العام (BIPFrance). فهذه المؤسسات تستطيع الاستفادة من نظام الإيجار التجاري حتى لو كان هناك عدم توافق بين فكرة الخدمات العامة والتسويق، وذلك لتأمين خدماتها. وبالمقابل، يستفيد من نظام الإيجار التجاري بعض الأشخاص، وهم التجار والمؤسسات التعليمية ومن يديرون الخدمات العامة لمصلحة البلدية (Regie municipale)، إذا كانوا يستأجرون عقارات من السلطات العامة، كالدولة أو السلطات المحلية. وبالتالي فإن السلطة العامة ملزمة بدفع تعويض الإخلاء إذا رفضت تجديد العقد حتى ولو كان الرفض مبرراً بالمصلحة العامة حسب المادة (26 - L.145) من التقنين التجاري.

الشركات التعاونية إذا كان شكلها أو موضوعها تجارياً. وكذلك الأمر بالنسبة للشركات التعاونية للقروض (Sociétés cooperatives de crédit) وصندوق الادخار والضمان (Caisse d'épargne et de prévoyance). فكل هذه المؤسسات، وإن لم يكن لديها زبائن بالمعنى الحرفي للكلمة، فهي تحتاج إلى الاستقرار في مقراتها لخدمة أعضائها.

مؤلفو أعمال الجرافيك والبلاستيك. واستفادة هؤلاء الأشخاص أثار بعض النقد في الفقه خاصة وأن اختيارهم من دون غيرهم لا يجد مبرراً، فمثلاً النص لم يشمل المصورين (photographes). ولكن يبرر نظام الإيجار التجاري بالنسبة لهم نتيجة لقلّة الأماكن المهيئة لأعمالهم خاصة في باريس. ومع ذلك، فتطبيق نظام الإيجار التجاري عليهم مرهون بشرطين: بأن يعترف لهم بهذه الصفة وفقاً للمادة (٧١) من الملحق (١١١) من التقنين العام للضرائب، وأن يستطيعوا التسجيل في صندوق الضمان الاجتماعي الخاص بهم (Maison des Artistes)، ولا بد أن يخصص المكان المستأجر للعمل المهني ولو جزئياً^(٦١).

الأشخاص المستفيدون من أحكام الإيجار المهني (Bail professionnel)، وهم من يمارسون أعمال المهن الحرة، كالمحامين والمحاسبين والأطباء وغيرهم، فيمكن أن

(٦١) ولهذا قضت محكمة استئناف باريس بأن ترخيص ممارسة مهنة رسام في مكان مخصص حصرياً للسكن لا يسمح بتطبيق المادة (6 - I - 145 2 - L) من التقنين التجاري ما دام أن المكان لم يخصص ولا حتى جزئياً للعمل المهني (2 - 405 - n° 1991, Loyers et copr. 1991, CA Paris 18 juin 1991).

يستفيدوا من نظام الإيجار التجاري إذا قبل مالك العقار بذلك. فكما هو واضح من النص فيإبرام عقد الإيجار التجاري معلق على موافقة المالك بشكل واضح لا يشوبه الغموض^(٦٢)، وبالتالي فهي تدخل في حالات الامتداد الاتفاقي لعقد الإيجار التجاري، وهو غير ممكن في كل الأحوال حيث يشترط أن لا يكون الهدف منه استبعاد عقد إيجار مفروض قانوناً، فلا يجوز للأفراد ولو بالتراضي إبرام عقد إيجار تجاري لاستبعاد تطبيق أحكام الإيجار الزراعي أو السكني، وهو ما أكدته القضاء الفرنسي^(٦٣).

ومن الواضح أن المشرع الفرنسي أراد أن يحمي بعض النشاطات التي تحتاج بشكل ملموس إلى الاستقرار كنشاط المؤسسات التعليمية والحرفيين ومؤلفي أعمال الجرافيك والبلاستيك والشركات التعاونية، وكذلك الأمر بالنسبة إلى النشاطات الخدمية والتسويقية التي تمارسها العديد من المؤسسات العامة كالبلديات والأشخاص المعنوية العامة.

بالمقابل، لم تدرج الجمعيات (Associations) ضمن قائمة المشمولين بهذه الحماية، مما يهدد استقرارها ويجعلها عرضة للارتفاعات المتكررة لبدل الإيجار كلما انتهت مدة العقد. وهذا الوضع أثار بشأنها سؤالاً برلمانياً^(٦٤) لوزير العمل عام ٢٠٠٥، وفيما إذا كانت الحكومة تتطلع إلى إيجاد نظام قانوني خاص بعقود استئجار العقار من قبل الجمعيات (Baux associatifs). ورغم إدراك الوزير المجيب لحاجة الجمعيات إلى نظام حمائي، فقد خلصت إجابته بأنه ليس لدى الجمعيات إلا الاستناد إلى المادة (57A) من القانون رقم ١٢٩٠-٨٦، الصادر بتاريخ ٢٣ ديسمبر ١٩٨٦، والذي يجيز لها أن تبرم

(٦٢) وقد سبق للقضاء الفرنسي أن اعتبر قبول المؤجر بتطبيق أحكام الإيجار التجاري بالنظر إلى توجيه المؤجر إشعاراً (congé commercial) وفقاً لأحكام الإيجار التجاري ومستنداً فيه إلى مرسوم ٣٠ سبتمبر لعام ١٩٥٣.
(Cass. civ., 3e, 6 décembre 1995: Rev. loyers, 1996, p. 132. – Cass. civ., 3e, 29 mars 2000, AJDI 2000, P. 555)

ولكن صدرت قرارات أخرى عن القضاء الفرنسي رفضت فيها الاستناد إلى القبول الضمني لتطبيق نظام الإيجار التجاري على العلاقة بين الطرفين، بل اشترطت وجود قبول صريح وواضح لا لبس فيه.
(Cass. civ., 3e, 14 novembre 1996, D. aff. 1997, p. 44. - Cass. civ., 3e, 6 juillet 2004, AJDI 2004, P. 640).

CA Saint-Denis de la Réunion, 18 novembre 1988: Rev. Loyers 1990, p. 192.

JO. Sénat, 20 décembre 2005, p. 9980.

(٦٣)

(٦٤)

عقد إيجار مهني (Bail professionnel)^(٦٥). كما استقر القضاء الفرنسي حالياً على رفض طلب الجمعيات الاستفادة من نظام الإيجار التجاري ما دام أنها لا تستطيع أيضاً التسجيل في سجل التجارة والشركات^(٦٦).

ومع ذلك، تستثنى من هذا المبدأ حالتان: الأولى، تتعلق بالجمعيات التي تمارس عملاً تعليمياً؛ لأنها ستعد حينئذ مؤسسة تعليمية خاضعة لنظام الإيجار التجاري^(٦٧). ولكن، في هذه الحالة يجب أن يكون النشاط التعليمي هو النشاط الرئيسي ويمارس بشكل منتظم، مما يعني أنها تملك رخصة إدارية بذلك^(٦٨). وأما الحالة الثانية، فتتعلق بالجمعيات التي تمارس نشاطات اقتصادية فعلية وتصدر سندات قرض (obligations)^(٦٩). وفي غير هذه الحالات، فالجمعيات لا يجوز لها الخضوع لأحكام عقود الإيجار التجاري إلا بموافقة المؤجر، فإذا قبل المؤجر، فينصح حينذاك أن تدل نصوص العقد بكل وضوح على هذا القبول بذكر مصطلح عقد إيجار تجاري (Bail commercial) صراحة، وبأن العقد سيكون محكوماً بنصوص المواد (1 - L.145) إلى (60 - L.145) من التقنين التجاري^(٧٠).

(٦٥) يخضع عقد الإيجار المهني بشكل جزئي لتنظيم قانوني من خلال القانون رقم ١٢٩٠-٨٦ لعام ١٩٨٦، وفيما تبقى من أحكام فيخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في المواد ١٧٠٨ - ١٧٧٨ من التقنين المدني. ولا يمكن اللجوء إلى الإيجار المهني إلا إذا كان المستأجر يباشر في العقار نشاطاً مهنيًا، كالهن الحرة، مثل الحمامة والطب والهندسة وما شابهها. وتستطيع الجمعيات اللجوء إلى هذا النوع من الإيجار إذا كانت تمارس نشاطاً مهنيًا. وحسب المادة (57A) من القانون سالف الذكر، فيجب أن يكون العقد مكتوباً ولمدة أقلها ست سنوات. وإذا كانت مدته أكثر من ١٢ سنة فيجب أن يكون موثقاً لدى كاتب العدل. ولكن نظام الإيجار المهني لا يمنح المزايا نفسها التي يمنحها الإيجار التجاري، فمن جهة، لا يمنح الإيجار المهني للمستأجر حق التجديد، بل يستطيع المؤجر إخلاء المستأجر عند انتهاء مدة العقد شريطة إخطار المستأجر (برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام أو بواسطة كاتب العدل) قبل ستة أشهر من تاريخ انتهاء العقد. ومن جهة أخرى، بدل الإيجار لا يخضع لأي تنظيم قانوني، بل للحرية التعاقدية مما يجعل الجمعية عرضة للمطالبة الدائمة برفع بدل الإيجار بما يرضي المؤجر. ولكن، في الإيجار المهني يجوز التنازل عن الإيجار أو تأجير العقار من الباطن إذا لم يدرج المؤجر شرطاً يمنع أو يقيد ذلك.

(٦٦) V. D. GIBIRILA, «Le refus d'immatriculer les associations au R.C.S.», Petites Affiches, 26 juillet 1995, n° 89, à propos de Cass. Com, 15 novembre 1995. – Toulouse, 20 février 1986 : Gaz. Pal., 1987, 222, note GUYÉNOT. – Paris, 7 mars 1989 : Rev. Soc., 1989, somm. 287. – En sens contraire, Lyon, 1 mars 1972 : Gaz. Pal., 1972, 1, p. 417.

(٦٧) المادة (1° - 2 - L. 145) من التقنين التجاري.

(٦٨) V. Cass. civ., 3e, 21 février 2007, Revue Juris Associations, 2007, n° 361, p. 11. – Ph. VIUDE, «Association locataire à bail commercial», Revue Juris Associations, 2016, n° 541, p. 36.

(٦٩) المادة (8 - L. 213) من التقنين النقدي والمالي.

(٧٠) F. SUPLISSON, «Les baux des associations», Revue Juris Associations, 1991, n° 58, p. 22.

وذلك حتى تتجنب الجمعية صعوبات إثبات القبول الضمني^(٧١).

وخلاصة القول، تبقى الجمعيات محرومة، كأصل عام، من النظام الحمائي لعقد الإيجار التجاري، حتى ولو كانت تمارس أنشطة تجارية أو اقتصادية. ويجد هذا الحل تبريره في الاختلاف الجوهرى بين نشاط الجمعيات الخيرية ونشاطات التاجر. ولكن هذا التبرير يصبح منتقداً بالنسبة للجمعيات الناشطة في المجال الاقتصادي والتي اصطلح على تسميتها بجمعيات الأعمال (Associations commerciales ou Entreprises associatives). زد على ذلك، فتشير الإحصائيات إلى أن قطاع الجمعيات يعتبر من أوائل الموظفين في فرنسا ويسهم بشكل فعال في حل مشكلة البطالة^(٧٢). ومع ذلك، هذا النوع من الجمعيات لن يعدم الحيلة القانونية، فيمكن للجمعية خلق شركة تابعة (Technique de filialisation) بتأسيس شركة شخص واحد^(٧٣) لتمارس عن طريقها نشاطاتها التجارية أو الاقتصادية^(٧٤)، ومن ثم، تستطيع شركة الشخص الواحد بصفتها تاجراً الاستفادة من نظام الإيجار التجاري بقوة القانون. ولكن، ليست الجمعية هي من يبرم عقد الإيجار وإنما شركة الشخص الواحد التي تتمتع بشخصية قانونية مستقلة.

(٧١) في الواقع، فإن القبول الضمني هو ما يثير النزاع القضائي، وقد سبق للقضاء الفرنسي أن حكم بأن عقد الإيجار الذي يتضمن شروطاً مستقاة مباشرة من نظام الإيجار التجاري أو طلب المؤجر «مراجعة الإيجار كل ثلاث سنوات وفقاً لنظام الإيجار التجاري» يعتبر قبولاً ضمناً من قبل المؤجر بتطبيق أحكام نظام الإيجار التجاري (CA Paris, 11 février 2000, AJDI 2000, 556. - Cass. civ. 3e, 29 mars 2000, AJDI, 555).

(٧٢) Conseil d'État, Rapport public, «Les associations de la loi de 1901, cent ans après», La documentation française, 2000; p. 276. - C. AMBLARD, «Cent ans de pratique associative: un point de vue juridique»: Revue internationale de l'économie sociale, février 2002, n° 283, p. 32.

(٧٣) A. ALFANDARI et M. JEANTIN, «Possibilité pour une association d'être associé unique d'une EURL»: RTD com., 1995, n° 19, p. 809. - Th. BONNEAU, «L'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée peut-il être une association déclarée ?»: Dr. Sociétés, avril 1995, chron., n° 5, p. 3.

(٧٤) وهذا ما تم إقراره بموجب جواب وزاري بشرط أن يكون محل شركة الشخص الواحد ذات المسؤولية المحدودة (EURL) متطابقاً مع محل الجمعية:

(Rép. Min., n° 8532 : JO déb. Sénat Q 2 février 1995, p. 279 ; Dr. sociétés 1995, comm. n° 57, obs. D. VIDAL)

وكذلك، أجاز القانون رقم ١١٢٤-٩٩، الصادر بتاريخ ٢٨ ديسمبر ١٩٩٩، إنشاء شركة رياضية ذات مسؤولية محدودة (EUSRL) وبحيث يكون الشريك الوحيد فيها جمعية رياضية:

V. JO. 29 décembre 1999, p. 19582. - G. AUNEAU, «Les aspects juridiques de la gestion économique des clubs sportifs professionnels : l'adoption d'une nouvelle loi»: JCP G 2000, I, no 216, p. 565.

وبالنتيجة لكل ما سبق نستنتج أن الاستفادة من نظام الإيجار التجاري مرهون بتوافر العديد من الشروط الخاصة بالعقد وأطرافه وبالمتجر والعقار المستثمر فيه، فإذا توافرت جميع شروط العقد ترتبت عندئذ آثاره، وهذا يقودنا إلى بيان كيفية تنظيم المشرع الفرنسي لآثار عقد الإيجار التجاري.

المبحث الثاني

آثار عقد الإيجار التجاري

إذا تم إبرام عقد إيجار مع تاجر لأغراض تجارته يصبح عقد الإيجار تجارياً، ويصبح حق الإيجار حقاً محكوماً بالعقد وبنصوص القانون التجاري، ومن ثم تترتب عليه جملة من الآثار، أساسها حماية الملكية التجارية المكونة من ارتباط مجموعة من الزبائن بمتجر معين، وهذه الملكية تكرسها المعاملات التجارية، فمن جهة، الانتقال القانوني لحق الإيجار تبعاً للمتجر يزيد من قيمته التجارية، ومن جهة أخرى، الملكية التجارية يكرسها حق تجديد العقد تحت طائلة دفع المؤجر لتعويض الإخلاء الذي قد يكون باهظاً.

وعلى عكس الإيجار السكني، يتمخض عن الإيجار التجاري ملكية مال منقول معنوي وهو المتجر أو المحل التجاري، فالتاجر الذي يستأجر العقار لأغراض تجارته، ليس مستأجراً فقط، وإنما يتمتع أيضاً بصفة أخرى وهي أنه مالك للمحل التجاري. ومن ثم نجد أن المشرع الفرنسي، وبالتحليل الدقيق لما وراء النصوص، ينظم علاقة بين مالكين مختلفين، أحدهما يملك العقار والثاني يملك المحل التجاري المستثمر فيه. وبالتالي، فهذه العلاقة تقتضي إقامة توازن عادل لا يتحقق بدهاة إلا بخلق نظام قانوني متميز يأخذ بالاعتبار حاجات التجارة والتجار.

وعلى فرض أن العلاقة هي علاقة بين مؤجر ومستأجر، فالمشرع الفرنسي، في هذا الشأن، لا يكرس الحرية الفردية المطلقة لمالك العقار التجاري، فلا يعطيه الحق في أن يستأثر بملكه متى يشاء أو يتصرف فيه تصرفاً مطلقاً كيفما يشاء، ولذلك فهو يبتعد عن الحرية التعاقدية لمصلحة التنظيم القانوني الأمر. ومن البديهي أن ما يدفعه إلى ذلك، هو تكريس نوع من الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية^(٧٥). ولذلك، نجد أن ما

(٧٥) انظر في هذا الاتجاه: عبدالله خشروم وعبدالله الزبيدي، مرجع سابق، ص. ٩٨١ وما بعدها.

يفرض من قيود على حق الملكية لا يعدو أن يكون إلا تنظيماً قانونياً وعادلاً تختفي وراءه رغبة المشرع في منع مالك العقار من التعسف في استعمال ملكه. وبالمقابل، فهذا التنظيم القانوني لا يوجد إلا حيث وجدت الملكية التجارية حقيقةً، وظهرت دواعي حمايتها أيضاً.

وحتى يبدو هذا التحليل مقنعاً، يجدر بنا أن ندرس الآثار التي يترتبها عقد الإيجار التجاري بين طرفي العقد، على مرحلتين، أثناء عقد الإيجار، وعند انتهاء مدة الإيجار. وبهذا سنتعرض في المطلب الأول إلى العلاقة بين المؤجر والمستأجر أثناء العقد، بينما نتناول في المطلب الثاني العلاقة بين المؤجر والمستأجر عند انتهاء العقد.

المطلب الأول

العلاقة بين الأطراف أثناء العقد

لا يهدف هذا المطلب إلى شرح حقوق وواجبات عقد الإيجار التجاري بشكل تفصيلي، لأنه وبالرغم من صفته التجارية، يبقى في كل الأحوال عقد إيجار خاضعاً للقواعد العامة. ومن الممكن أيضاً أن يتم وضع شروط خاصة بالعقد لإكمال أو تحديد الالتزامات القانونية الواجبة على الطرفين، كما لو اشترط السماح للمستأجر بتأجير المأجور من الباطن، لأنه بغير هذه الرخصة يعتبر التأجير من الباطن ممنوعاً^(٧٦). وسنقتصر في هذا المطلب على شرح القواعد الخاصة بعقد الإيجار التجاري المخالفة للقواعد العامة في الإيجار والتي تتمحور حول فكرتين وهما تمتع المستأجر التجاري بحقوق أكثر من المستأجر السكني مقابل دفع المستأجر التجاري بدل إيجار أعلى من المستأجر السكني. وسوف نتناول أولاً حقوق المستأجر قبل حقوق المؤجر.

الفرع الأول

حقوق المستأجر

من البديهي أن حق المستأجر الرئيس يتمثل في تمكينه من الانتفاع بالعقار المؤجر. ويتمتع أيضاً بثلاث ميزات أخرى، وهي:

(٧٦) المادة (31 - 145 L.) من التقنين التجاري.

أولاً - الحق في إنهاء العقد:

إذا كان الحد الأدنى لمدة الإيجار هو تسع سنوات، فهذه المدة تلزم المؤجر ولا تلزم المستأجر، حيث يحق لهذا الأخير إنهاء العقد في نهاية كل ثلاث سنوات، بتصرف انفرادي من جانبه، على أن يقوم بإشعار المؤجر حسب الأعراف المحلية قبل ستة أشهر على الأقل^(٧٧). وإذا كان من الممكن للأطراف الاتفاق في العقد على حرمان المستأجر من هذا الحق، فإن قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤، لم يجز الاتفاق على حرمان المستأجر من الحق بإنهاء العقد كل ثلاث سنوات إلا في حالات محددة وهي العقود المعقودة لأكثر من تسع سنوات، وإيجار المحلات المبنية للاستعمال مرة واحدة، وإيجار المحلات كمكاتب فقط، وإيجار الأماكن المستخدمة كمخازن والمشار إليها في المادة (231ter / III / 3) من التقنين العام للضرائب (Code général des impôts)^(٧٨).

ويمكن للأطراف الاتفاق على استحقاق المؤجر تعويضاً في حال ممارسة المستأجر لحق إنهاء العقد بشكل انفرادي، وهذا الشرط أصبح معتاداً بسبب وجود كثير من المحلات التجارية الخالية. كما يجوز أن يتفق الطرفان على حق المستأجر بإنهاء العقد كل سنة، وهذا يذكر بأن القواعد الآمرة الخاصة بعقد الإيجار التجاري هدفها حماية المستأجر ومنحه وضعاً أفضل من ذلك الذي يتمتع به مستأجر العقار السكني. وبالتالي من الممكن قانوناً أن يتم منح المستأجر بموجب العقد حقوقاً أكثر من تلك التي يمنحها القانون^(٧٩).

(٧٧) المادة (4 - 145 L.) من التقنين التجاري.

(٧٨) الفقرة ٢ من المادة (4 - 145 L.) من التقنين التجاري الفرنسي. ومن الجدير بالذكر أيضاً أن المستأجر يستطيع إنهاء العقد حتى قبل مرور مدة ثلاث سنوات إذا أراد إحالة نفسه على التقاعد أو إذا أصبح عاجزاً عن ممارسة التجارة ولكن شريطة أن يحترم الشكلية والمدة المفروضة في المادة (9 - 145 L.). والحق بإنهاء الإيجار بشكل مسبق، أي دون انتظار مرور ثلاث سنوات أصبح أيضاً جائزاً لورثة المستأجر بموجب الفقرة ٣ من المادة (L. 4 - 145) المعدلة بموجب قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤. وينسب هذا التعديل لمصلحة الطرفين، فمن جهة، قد يفاجأ الورثة بأعباء ثقيلة يتوجب إدارتها، ومن جهة أخرى، قد يتخوف المؤجر من عدم إمكانية إدارة المتجر بالشكل الجيد الذي يضمن دفع بدل الإيجار. وبهذا يرى البعض أن المشرع الفرنسي حسناً فعل عندما سمح بإنهاء عقد الإيجار بشكل مسبق أي قبل انتظار تمام مرور ثلاث سنوات من بداية العقد أو من بداية التجديد (P. Battistini, op. cit). زد على ذلك، فالمادة ٢١ من قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤ قد خففت من الشكلية المفروضة في المادة (9 - 145 L.) حيث كانت تشترط سابقاً إشعار المستأجر عن طريق موظف قضائي، أما قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤ فقد أجاز أيضاً أن يتم الإشعار بإنهاء العقد بواسطة رسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام (Lettre recommandée avec accusé de réception).

(٧٩) Y. GUYON, op. cit., p. 723, n° 667. - En ce sens, J.-P. Blatter, «Le bail commercial dans le projet de loi relatif à l'artisanat, au commerce et aux TPE» : AJDI 2014, p. 118.

ثانياً - الحق في تغيير جنس التجارة:

يلتزم المستأجر، حسب المادة ١٧٢٨ من التقنين المدني الفرنسي، باستخدام المأجور حسب الغرض الذي أجر من أجله، فهذه المادة تعني أن عقد الإيجار يحدد كيفية استعماله كالمسكن أو ممارسة مهنة حرة معينة أو غير ذلك. وتضيف المادة ١٧٢٩ بأن للمؤجر فسخ عقد الإيجار إذا استخدم المستأجر الشيء المؤجر بطريقة أخرى غير تلك المشروطة في العقد.

ولكن في المجال التجاري، أكمل القانون رقم ٣٥٦-٦٥ الصادر بتاريخ ١٢/٥/١٩٦٥^(٨٠) مرسوم ١٩٥٣/٩/٣٠ الخاص بنظام الإيجار التجاري، وذلك بهدف السماح للمستأجر التجاري بتعديل كيفية استعمال المأجور بشكل كلي أو جزئي. والمقصود بالتعديل الجزئي هو قدرة التاجر المستأجر بإضافة نشاط تجاري مكمل لتجارته أو مرتبط بها، ومع حق المؤجر برفع بدل الإيجار عندما تتم مراجعة بدل الإيجار في نهاية كل فترة ثلاث سنوات ابتداءً من تاريخ بدء عقد الإيجار. أما التعديل الكلي، فيعني ممارسة نشاط تجاري مختلف تماماً عن النشاط المحدد في عقد الإيجار، وهذا التعديل مشروط بموافقة المؤجر أو برخصة من المحكمة. وتبعاً للمادة (49 - 145 L) من التقنين التجاري، فإن محكمة البداية تمنح هذه الرخصة تبعاً للظروف الاقتصادية وضرورة إعادة التنظيم العقلاني، وبشرط أن يكون تغيير النشاط التجاري متناسباً مع المبنى بشكل عام ومصالح المستأجرين المجاورين^(٨١).

وبدراسة أحكام هذه الميزة نجد أن المشرع الفرنسي يقيم توازناً بين مصلحة المستأجر والمؤجر، فمقابل حق التعديل الجزئي لجنس التجارة يكون للمؤجر الحق في رفع بدل الإيجار. أما التعديل الكلي فمرهون بموافقة المؤجر، الذي يستطيع أن يحصل على بدل مالي أيضاً، وفي حال عدم موافقته يترك المشرع الباب موارباً ليستطيع المستأجر اللجوء إلى القضاء الذي قد يمنحه رخصة بذلك. وما من شك أن هذه الرخصة القضائية لا تجد أساسها في الحفاظ على الملكية التجارية، فتغيير نوع النشاط التجاري كلياً بإرادة المستأجر يؤدي إلى ضياع كلي للزبائن، ولكن هذه الرخصة قد تجد تبريرها

(٨٠) <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000320170&categorieLien=cid>

(٨١) المادة (49 - 145 L) من التقنين التجاري.

في منع التعسف في استعمال الحق ما دام أن تغيير جنس التجارة لا يضر المؤجر والمستأجرين المجاورين^(٨٢). فيمكن للمحكمة مثلاً أن تمنح الرخصة إذا أصبح جنس التجارة غير مجدي اقتصادياً، فيضطر المستأجر إلى ممارسة نشاط تجاري مختلف. وعليه، يبدو هذا النص عادلاً ما دام أن أي مستأجر جديد لن يمارس النشاط نفسه الذي أصبح غير مجدي اقتصادياً، وسيضطر إلى تغيير كلي لجنس التجارة، ولهذا ليس هناك ما يمنع من إعطاء الأولوية للمستأجر نفسه إذا اقتنعت المحكمة بذلك.

ثالثاً - الحق في التنازل عن الإيجار تبعاً للمتجر:

يعتبر عقد الإيجار، وفقاً للقواعد العامة، عقداً قائماً على الاعتبار الشخصي، فلا يمكن التنازل عنه من دون موافقة المؤجر، وهذا يعني أنه ليس للمستأجر أن يفرض على المؤجر شخصاً غير مرغوب به سواء تعلق الأمر بقدراته المالية أو لأي سبب آخر. ولكن الأمر مختلف بالنسبة للإيجار التجاري حيث لا يُمكن التنازل عن المتجر من دون حق الإيجار إذا كان هذا الحق يسهم في جذب الزبائن، وإلا تعذر على مالك المتجر الجديد استثمار المتجر^(٨٣). ولهذا كان من الضروري أن يؤدي انتقال ملكية المتجر إلى انتقال الحق بالإيجار تبعاً للمتجر بقوة القانون، واعتبار كل شرط مخالف باطلاً. وهذا ما كانت تنص عليه المادة (16 - L.145) من التقنين التجاري^(٨٤)، قبل تعديلها بواسطة

(٨٢) كأن يمارس المستأجر نشاطاً تجارياً مشابهاً لجاره.

(٨٣) ولا يجب الخلط بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن، فالتنازل عن الإيجار (Cession du bail) هو عقد ينقل بموجبه المستأجر (المتنازل) حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار إلى شخص آخر (المتنازل له)، إما بمقابل، فنكون بصدد عقد بيع، وإما من دون مقابل، فنكون بصدد عقد هبة. ومن ثم فالتنازل عن الإيجار يعد بمثابة حوالة حق وحوالة دين في الوقت نفسه بالنسبة للحقوق والالتزامات الناشئة بعد التنازل فقط. بمعنى أنه يترتب على التنازل عن الإيجار انتهاء عقد الإيجار بين المؤجر والمستأجر (المتنازل)، ونشوء عقد إيجار جديد بين المؤجر والمستأجر الجديد (المتنازل له) الذي تملك المنفعة بموجب عقد بيع أو هبة. أما الإيجار من الباطن (sous location) فهو عقد إيجار ثانٍ يصبح فيه المستأجر الأول مؤجراً للمستأجر الثاني، فيبقى عقد الإيجار الأول قائماً إلى جانب عقد ثانٍ بين المستأجر الأول (المستأجر الأصلي) والمستأجر الثاني (المستأجر من الباطن). وبهذا فالتنازل عن الإيجار من أعمال التصرف (بيع أو هبة) أما الإيجار من الباطن فهو من أعمال الإدارة. ويترتب على كل ذلك اختلاف الأحكام المطبقة على كل منهما. لتفصيل أكثر، انظر: عبد الله الزبيدي، مرجع سابق، ص. ٨٠٩، ليلي لبيض، مرجع سابق.

(٨٤) كانت المادة (16 - L.145) من التقنين التجاري تنص على أنه «تعتبر أيضاً باطلة، مهما كان شكلها، الاتفاقيات التي تمنع المستأجر من التنازل عن عقد الإيجار أو الحقوق التي يتمتع بها طبقاً لهذا الفصل لمتجره (fonds de commerce) أو مؤسسته التجارية (entreprise)».

قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤ الذي ذهب إلى ما هو أبعد من ذلك بحيث أصبح جزاء الشروط التي تمنع التنازل عن حق الإيجار تبعاً للمتجر غير مكتوبة (réputées non écrites)، أي كأنها لم تكن، وليس فقط باطلة (nulles)^(٨٥). وهذا من شأنه أن يقوي حق المستأجر؛ لأن اعتبار مثل هذا الشرط غير مكتوب يؤدي إلى عدم خضوعه للتقادم، فيستطيع المستأجر استبعاد تطبيقه في أي وقت يشاء.

ولكن هذا الحق يجب تفسيره بشكل ضيق، بحيث لا يستطيع المستأجر أن يتنازل عن عقد الإيجار من دون رضا المؤجر إلا إذا كان المالك الجديد يشكل استمراراً له بأن يقوم باستثمار التجارة نفسها. وبالمقابل، تبرز محكمة التمييز طابعاً متساهلاً عندما تسمح بالتنازل عن جزء من المتجر إذا كان هذا الجزء يشكل متجراً مستقلاً^(٨٦).

على أي حال، انتقال حق الإيجار بقوة القانون تبعاً للمتجر يفرض على المؤجر مستأجراً جديداً يتلقى الحقوق والالتزامات الناجمة عن عقد الإيجار مع المستأجر الأصلي. وربما لا يكون المستأجر الجديد مرغوباً به لضعف ملاءته المالية مثلاً، مما يسفر عن هضم حقوق المؤجر. ولذلك، وحتى يعيد المشرع التوازن العادل للعلاقة الإيجارية، فإنه يفتح مجال الحرية التعاقدية واسعاً أمام المؤجر الذي يستطيع وضع العديد من الشروط التي تضمن حقه، وتبين موقف المشرع الفرنسي الرافض لانتقال الديون تبعاً للتنازل القانوني عن عقد الإيجار، فالانتقال القانوني لحق الإيجار لا يمنع من اشتراط بعض القيود على ممارسة هذا الحق، أو اشتراط إعلام أو حضور المؤجر عند إبرام عقد التنازل عن حق الإيجار، وإذا لم يحترم المستأجر هذه القيود، فيحق للمؤجر فسخ العقد^(٨٧). كما يمكن أن يشترط في عقد الإيجار عدم جواز التنازل عن حق الإيجار إلا إذا كان المستأجر موفياً بكل التزاماته بدفع الأجرة وغيرها من المصاريف المترتبة عليه.

ولأنه لا يجوز أن يؤدي التنازل عن حق الإيجار إلى ضعضة التزام دفع الأجرة بوضع المؤجر أمام مستأجر ذي ملاءة مالية مجهولة، فمن الممكن أن يعطي عقد الإيجار للمؤجر الحق في التأكد من ملاءة المتنازل له.

(٨٥) انظر: المادة (16 - 145 L.) من التقنين التجاري والمادة ٦ من قانون بينل لعام ٢٠١٤.

(٨٦) Cass. civ., 3e, 24 novembre 1987 : J.C.P., 1988, II, 21025, note BOCCARA. – Cass. civ., 14 avril 1992: D. 1994, somm., 53, note ROZES.

(٨٧) المادة ١١٨٤ من التقنين المدني.

ومن حق المؤجر أيضاً أن يشترط، خلافاً للقواعد العامة، أن يصبح كل من المستأجر الأصلي والجديد متضامنين في دفع الأجرة والمصاريف^(٨٨). فالقاعدة العامة تقضي أن يلزم المتنازل عن حق الإيجار التجاري فقط بالالتزامات المترتبة عليه قبل التنازل. وهذا ما استقرت عليه محكمة التمييز الفرنسية عندما قررت أن المتنازل لا يلزم إلا بدفع بدلات الإيجار المترتبة قبل التنازل^(٨٩). ولكن يجوز أن يتضمن التنازل عن المتجر شرطاً يضمن بموجبه المتنازل دفع بدل الإيجار للمؤجر مالك العقار، إذا تخلف عن دفعه المتنازل له. كما أضاف قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤ المواد (L. 145 - 16 - 1) و (L. 145 - 16 - 2) إلى التقنين التجاري. وتنص المادة (L. 145 - 16 - 1) على أنه: «إذا صاحب التنازل عن الإيجار التجاري شرط ضمان من المتنازل لمصلحة المؤجر، فيجب على هذا الأخير أن يبلغ المتنازل (المستأجر السابق) بأي تقصير من قبل المستأجر (المتنازل له) خلال مدة شهر اعتباراً من التاريخ الذي كان يتوجب فيه دفع المبلغ من قبل هذا المستأجر»^(٩٠). وأما المادة (L. 145 - 16 - 2)، فتضيف بأنه: «إذا صاحب التنازل عن الإيجار التجاري شرط ضمان من المتنازل لمصلحة المؤجر، فلا يستطيع هذا الأخير الاستناد إلى هذا الشرط إلا خلال ثلاث سنوات من تاريخ التنازل عن الإيجار المذكور».

كما يستفيد من أن انتقال حق الإيجار التجاري تبعاً للمتجر أيضاً الشركات التي انتقل إليها نشاط تجاري عن طريق الاندماج أو بواسطة مساهمة شركة بجزء من أصولها (Apport partiel d'actif)^(٩١). وأضاف قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤

Y. GUYON, op. cit., p. 728, n° 672.

(٨٨)

Cass. civ. 3e, 12 juillet 1988: RTD com., 1989, p. 217, obs. M. PEDAMON; RTD com., 1990 p. 192 obs. M. PEDAMON. - Paris, 11 juillet 1986 : D. 1987, p. 55, note D. FABIANI ; RTD civ. 1987, p.538, obs. J. MESTRE. - V. aussi, M. BILLIAU, «Toujours pas de cession de dettes en droit positif, même à l'occasion d'une cession légale de contrat », Mélanges BEGUIN, Litec, 2005, p. 17. - M.-P. DUMONT, «Cession régulière de bail commercial et obligation d'entretien du preneur » : AJDI 2003 p. 756. - W. EL MASRI, «La libération du locataire cédant en cas de cession du locataire commercial», RTD. civ. 1995, p.737.

(٨٩)

Article L. 145-16-1, en français, « Si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier informe le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci ».

(٩٠)

(٩١) يمكن ترجمة مصطلح (Apport partiel d'actif) بـ «المساهمة بجزء من رأس المال». ويعني بالإنجليزية (the partial contribution of assets). ويقصد بها تقديم الشركة لجزء من أصولها كحصة عينية في شركة أخرى.

حالة انفصال الشركة وحالة انتقال الذمة المالية الشامل المنصوص عليه في المادة ١٨٤٤-٥ من التقنين المدني^(٩٢).

وجدير بالذكر بأن التنازل عن حق الإيجار دون التنازل عن المتجر يتطلب موافقة المؤجر، ويجب أن تتم هذه الموافقة قبل أكثر من ثلاث سنوات من انتهاء عقد الإيجار؛ لأن حق التجديد مرهون باستثمار المتجر مدة ثلاث سنوات، مما يعرض المتنازل له إلى رفض حق التجديد لعدم استثمار المتجر المدة الكافية لمنح حق التجديد^(٩٣).

ومما سبق يتضح أن المشرع الفرنسي يقيم توازناً بين حقوق المؤجر والمستأجر للعقار التجاري، فحماية الملكية التجارية لا تهضم حقوق المؤجر، فيتصاحب التنظيم القانوني مع الحرية التعاقدية، مما يسمح للمؤجر بفرض العديد من الشروط لمصلحته. وهذا التوازن هو ما سنلاحظه أيضاً عند دراسة حق المؤجر في بدل الإيجار.

الفرع الثاني

حقوق المؤجر: الأجرة

يلتزم المستأجر التجاري بكل الالتزامات المفروضة على عاتق أي مستأجر: الانتفاع بالمأجور واحترام شروط العقد وغيرها، مع الأخذ بعين الاعتبار أنه يتمتع بوضع قانوني خاص فيما يتعلق بمقدار الأجرة.

فوفقاً للقواعد العامة، يتم تحديد مقدار الأجرة بالاتفاق الحر بين الطرفين، ولا يتغير مبلغ الأجرة طوال فترة عقد الإيجار إلا إذا تم الاتفاق على شرط ربط بدل الإيجار

(٩٢) ينتج الانتقال الشامل للذمة المالية (transmission universelle de patrimoine) من الاندماج بين شركتين عندما تمتلك إحدى الشركات (شركة أم) شركة أخرى (الشركة التابعة) بشكل كامل وتقوم بحلها، فينتج عن ذلك انتقال شامل لذمة الشركة التابعة إلى الشركة الأم دون تصفية الشركة التابعة. والانتقال الشامل للذمة المالية ينتج عن تطبيق المادة ١٨٤٤-٥ من التقنين المدني التي تنص على ما يلي: «اجتماع كل حصص الشركة في يد شخص واحد لا يؤدي إلى حل الشركة بحكم القانون. كل ذي مصلحة يستطيع أن يطلب حل الشركة إذا لم يتم تصحيح الوضع خلال عام. تستطيع المحكمة منح الشركة مدة أقصاها ستة أشهر لتصويب وضعها. لا يمكن للمحكمة أن تقضي بحل الشركة إذا، في اليوم الذي ستصدر حكمها في موضوع الدعوى، تم تصويب الشركة لوضعها.

امتلاك حق الانتفاع بجميع حصص الشركة من قبل شخص واحد لا يؤثر على وجود الشركة. في حالة الحل، فسيؤدي إلى انتقال شامل للذمة المالية للشركة إلى الشريك الوحيد دون تصفيتها...».

(٩٣) المادة (٨-١٤٥) L. من التقنين التجاري.

بمؤشر رسمي (clause d'indexation)، وهو ما يسمى أيضاً شرط المؤشر أو الجدول المتغير (clause d'échelle mobile)، ولكن التنظيم القانوني لعقد الإيجار التجاري مختلف بشكل ملموس، ويقتضي التفريق بين بدل الإيجار الأولي وبدل الإيجار المعدل أو المراجع.

أولاً - بدل الإيجار الأولي:

يتم تحديد بدل الإيجار الأولي باتفاق الطرفين طبقاً لمبدأ الحرية التعاقدية. ومن الناحية الاقتصادية، يخضع تحديد بدل الإيجار أيضاً لقانون العرض والطلب، وليس هناك أي قيد مع الأخذ بعين الاعتبار أن يكون بدل الإيجار حقيقياً وجدياً^(٩٤).

لوقت طويل كان المؤجر يطلب من المستأجر مبلغاً من المال يدفع مباشرة قبل تسلم المأجور وهو ما يسمى خلو رجل (pas-de-porte). وهذا المبلغ كان مقابل حق التجديد الذي يعطي المستأجر حقاً أبدياً للبقاء في العقار، ولهذا كان مبلغ خلو الرجل عالياً. في الوقت الحاضر أصبح خلو الرجل غير معمول به؛ لأن الكثير من العقارات أصبحت خالية ولا تجد من يستأجرها. وكذلك، لأن المؤجر يريد على الأرجح تشجيع المستأجر، حتى أن البعض يعرض عدة شهور مجانية بدل طلب مبلغ كبير كخلو رجل. وأخيراً، إن طلب خلو رجل باهظ سيضطر المؤجر بالمقابل إلى تخفيض بدل الإيجار وهذا ليس في مصلحته، ذلك أن بدل الإيجار الأولي سيشكل مرجعاً للارتفاعات المتتالية لبذل الإيجار كلما تمت مراجعته^(٩٥).

ثانياً - مراجعة بدل الإيجار:

تتم مراجعة وإعادة ضبط بدل الإيجار كل ثلاث سنوات (Révision légale triennale). ويبدأ حسابها من تاريخ بداية العقد أو من تاريخ التجديد أو من تاريخ ترتب أثر المراجعة السابقة، أي إعادة تقييمه. وكل مراجعة تطلب قبل مرور مدة الثلاث سنوات تعتبر باطلة، وهذه المراجعة تستند إلى أحكام القانون، ولا يشترط النص عليها في العقد، ومن الممكن أن تقتزن هذه المراجعة بالمراجعة الاتفاقية والناجمة عن إدراج

Y. GUYON, op. cit., p. 729, n° 674.

(٩٤)

Y. GUYON, op. cit., p. 730, n° 674.

(٩٥)

شرط المؤشر المتغير (Clause d'échelle mobile). وسوف نتناول المراجعة القانونية والمراجعة الاتفاقية تبعاً. وقد لا يتفق الأطراف على مقدار بدل الإيجار الناتج عن المراجعة القانونية أو الاتفاقية مما يقتضي بيان طريقة حل النزاع بينهما.

(أ) المراجعة القانونية:

لا تتم هذه المراجعة تلقائياً بل على المؤجر أن يطالب بها^(٩٦). والهدف من مراجعة بدل الإيجار كل ثلاث سنوات هو جعله متناسباً مع القيمة الإيجارية. «وإذا لم يتفق الأطراف على مقدار القيمة الإيجارية فيتم تحديدها بالاعتماد على المعايير التالية:

- خصائص العقار.
- هدف الإيجار.
- التزامات الطرفين.
- عوامل الجدوى التجارية المحلية (Facteurs locaux de commercialité).
- الأجرة المعتادة للمحلات المجاورة.

ويتم تحديد محتوى هذه العناصر بواسطة مرسوم من مجلس الدولة^(٩٧).

ومن المفيد القول بأن هذه المراجعة تؤدي إما إلى ارتفاع بدل الإيجار أو انخفاضه. إلا أنها تفرض في الغالب ارتفاعاً من الصعب على المستأجرين تحمله، وهو ما لا يسمح بالمطالبة دائماً بتوافق بدل الإيجار مع القيمة الإيجارية.

ولهذا السبب تم ربط بدل الإيجار بمؤشر رسمي، فمنذ عام ١٩٦٥ تم فرض حد أعلى لارتفاع بدل الإيجار بحيث لا يتجاوز تذبذبات مؤشر تكاليف البناء (Indice du coût de la construction). إضافة لذلك، فقد استحدث قانون رقم ٧٧٦-٢٠٠٨ الصادر بتاريخ ٤ آب ٢٠٠٨ المتعلق بتحديث الاقتصاد، مؤشر جديد وهو مؤشر الإيجارات التجارية (Idice des loyers commerciaux) والذي يطبق على إيجار الأماكن المخصصة للأغراض التجارية، حتى لو أُستأجرت من قبل صاحب حرفة.

(٩٦) المواد (37 - L.145) و (38 - L.145) من التقنين التجاري.

(٩٧) المادة (33 - L.145) من التقنين التجاري.

وفي ٢٠١١، تم استحداث مؤشر إيجارات الأنشطة المهنية (Indic des loyers des activités tertiaires) بموجب القانون رقم ٥٢٥-٢٠١١ بتاريخ ١٧ مايو ٢٠١١ الخاص بتبسيط وتحسين نوعية الحق^(٩٨). والنشاطات التي يشملها هذا المؤشر هي المهن الحرة والمستودعات اللوجستية وتأجير مساحات كمكاتب.

أما إذا خلا عقد الإيجار من بند يتبنى مؤشراً معيناً، فكان يتم الاعتماد على مؤشر تكاليف البناء، إلا أن هذا المؤشر الأخير تعرض في السنوات الأخيرة لتقلبات غير منتظمة مما جعل الحكومة في عام ٢٠١٣ تعرب عن رغبتها في تصحيح نظام قياس بدل الإيجار. وبالفعل فقد ألغى قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤ الرجوع إلى مؤشر تكاليف البناء، فلا يمكن الاستناد إليه اعتباراً من ١/٩/٢٠١٤، ويستعاض عنه إما بمؤشر الإيجارات التجارية أو مؤشر إيجارات الأنشطة المهنية.

ولكن فرض حد أعلى لا يتم في كل الأحوال مما يعيدنا إلى تناسب بدل الإيجار مع القيمة الإيجارية، وهذا ما يتم خاصة إذا استفاد المستأجر من إمكانية تغير النشاط التجاري كلياً أو جزئياً^(٩٩). وكذلك، تخضع المراجعة القانونية للقيمة الإيجارية، إذا تم تأجير العقار من الباطن وكان بدل الإيجار من الباطن أعلى من بدل الإيجار الأصلي^(١٠٠). فمن الطبيعي في هذه الحالة أن يستفيد المؤجر من الفرق بين الإيجارين.

وأخيراً، في حالة تذبذب عوامل الجدوى التجارية المحلية بأكثر من ١٠٪، وهو ما نصت عليه المادة (38 - L.145) من التقنين التجاري. ولا توجد أية صعوبة إذا ما تطورت عوامل الجدوى التجارية والقيمة الإيجارية؛ بالاتجاه نفسه. فعلى سبيل المثال في حال حدوث تطور في الحي بحيث يؤدي إلى زيادة زبائن المحل التجاري، ففي هذه الحالة يتم رفع الإيجار ليتناسب مع القيمة الإيجارية. ولكن الصعوبة تكمن عند تطور عوامل الجدوى التجارية والقيمة الإيجارية بشكل معاكس. فعلى سبيل المثال لو تم تحويل حي مأهول بالسكان من سكني إلى تجاري، فسيؤدي ذلك إلى تطور عوامل الجدوى التجارية ولكن سيؤثر سلباً على المتاجر الصغيرة التي لا تستطيع منافسة

(٩٨) أما طرق حساب هذا المؤشر ونشره والأنشطة المشمولة به فيحددها مرسوم (décret) رقم ٢٠٢٨-٢٠١١ الصادر بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠١١.

(٩٩) المادة (47- L.145) و (50- 145) من التقنين التجاري.

(١٠٠) المادة (31- L.145) من التقنين التجاري.

المجمعات التجارية الكبيرة (Les grandes surfaces). هذه المسألة كانت مثار خلاف في الأحكام القضائية مما أدى إلى تدخل المشرع بواسطة القانون رقم ١١٦٨ / ٢٠٠١ بتاريخ ١١ كانون أول لعام ٢٠٠١ والذي عدل المادة (38 - L.145) من التقنين التجاري. منذ ذلك الوقت إذا تعارضت القيمة الإيجارية وعوامل الجدوى التجارية، فيجب أن يتم الاعتماد فقط على مؤشر تكاليف البناء^(١٠١). ولكن قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤ ألغى الاعتماد على مؤشر تكاليف البناء، وأضاف حلاً آخر يتمثل في تحديد سقف أعلى للزيادة بحيث لا يجوز أن تؤدي هذه المراجعة إلى ارتفاعات أكثر، للسنة الواحدة، من ١٠٪ من الإيجار المدفوع خلال السنة السابقة.

(ب) المراجعة الاتفاقية :

من الممكن الجمع بين المراجعة القانونية والاتفاقية بإدراج شرط المؤشر المتغير في عقد الإيجار، وهذا الشرط طبقاً للقواعد العامة صحيح إذا كان المؤشر المختار ذا علاقة مباشرة مع موضوع عقد الإيجار أو مع نشاط أحد الأطراف^(١٠٢). وطبقاً للمادة (34 - L.145) من التقنين التجاري يمكن ربط بدل الإيجار بمؤشر الإيجارات التجارية أو بمؤشر إيجارات الأنشطة المهنية. ولا بد من الإشارة إلى أن قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤ لم يلغ المادة (2 - L.112) من التقنين النقدي والمالي والتي تجيز اللجوء إلى مؤشر تكاليف البناء في حالة اشتراط المراجعة الاتفاقية بناء على مؤشر رسمي.

ويعطي ربط بدل الإيجار بمؤشر رسمي للمؤجر ميزتين: من جهة، لأنه يسمح بمراجعة بدل الإيجار ليس فقط كل ثلاث سنوات، وإنما أيضاً، حسب المادة (39 - L.145) من التقنين التجاري، كلما أصبح الإيجار الأولي قابلاً للارتفاع أو الانخفاض لأكثر من الربع عن الإيجار المحدد سابقاً بالاتفاق أو بموجب قرار قضائي. ومن جهة أخرى، لأنه يقترن بالمراجعة القانونية ولا يلغيها ويؤدي بالتالي إلى ارتفاع أكثر أهمية، وهذا يعني أن المؤجر يستطيع كل فترة ثلاث سنوات أن يقتصر على المراجعة القانونية إذا كانت أكثر قيمة من شرط المؤشر المتغير^(١٠٣). مع الأخذ بعين الاعتبار أن قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤، قد عدل المادة سالف الذكر بإضافة عبارة جديدة

Y. GUYON, op. cit., p. 730 et s, n° 675.

(١٠١)

(١٠٢) المادة ٧٩ من مرسوم رقم ٥٨-٣٧٤ الصادر بتاريخ ٣٠ كانون أول لعام ١٩٥٨، والمقننة حالياً تحت المادة (2 - L.112) من التقنين النقدي والمالي (Code monétaire et financier).

Y. GUYON, op. cit., p. 731 et s, n° 676.

(١٠٣)

تنص على أنه: «تغير الإيجار الناتج عن هذه المراجعة لا يجوز أن يؤدي إلى ارتفاعات أكثر، للسنة الواحدة، من ١٠٪ من الإيجار المدفوع خلال السنة السابقة».

وفي بعض المجمعات التجارية الكبيرة تتم جدولة بدل الإيجار بالتناسب مع المبلغ الإجمالي للمبيعات (chiffre d'affaires)، وهذا الشرط يسمى بشرط الإيرادات (clause recettes)، ويبدو هذا الشرط، للوهلة الأولى، متوافقاً مع مصلحة الطرفين، فيستطيع المستأجر ألا يدفع إلا بدل إيجار قليل عند بدء النشاط التجاري. وهذا الشرط لا يعتبر شرط مؤشر متغير بحيث يؤدي أحياناً إلى تخفيض الإيجار؛ لأن شرط الجدول المتغير يفترض إيجاراً أولاً يحدد على أساسه الإيجار المراجع، وهنا لا يوجد إيجار أولي. وبالتالي فإن تحديد بدل الإيجار لا يخضع للتقنين التجاري وإنما لاتفاق الطرفين. ولكن من الممكن أن يعد هذا الشرط دلالة على وجود شركة بحكم الواقع بين المؤجر والمستأجر، وبالتالي يشكل خطراً بالنسبة للمؤجر الذي يمكن أن يطالب بتسديد ديون المستأجر^(١٠٤).

(ج) النزاع حول مراجعة بدل الإيجار:

في الفترة السابقة على صدور قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤ كان يتوجب على الأطراف، قبل اللجوء إلى القاضي، أن يطلبوا تدخل لجنة المحافظة التوفيقية^(١٠٥) (Commission départementale de conciliation) التي يجب أن تصدر رأياً (Avis) خلال ثلاثة أشهر، وإلا ترفع يدها عن نظر النزاع^(١٠٦). أما بموجب قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤ والذي عدل المادة (34 - L.145) فقد أصبح اللجوء إلى اللجنة المذكورة اختياريّاً. ولكن، في كل الأحوال، إذا تم رفع النزاع في الوقت نفسه من قبل أحد الأطراف إلى اللجنة التوفيقية، فلا تستطيع المحكمة أن تصدر حكمها إلا بعد صدور رأي اللجنة التوفيقية والتي يجب أن تتوصل إلى قرار في غضون ثلاثة أشهر، وإلا رفعت يدها عن نظر النزاع.

Y. GUYON, op. cit., p. 732, n° 676.

(١٠٤)

(١٠٥) وهي عبارة عن لجنة موجودة في كل محافظة ومؤلفة من عدد متساوٍ من ممثلي منظمات المالكين والمستأجرين ويكون هدفها محاولة التوفيق بين الطرفين (المالك والمستأجر). وقد تم إنشاؤها بموجب المادة ٢٠ من القانون رقم ٨٩-٤٦٢ الصادر بتاريخ ٦ تموز ١٩٨٩ لسنة ١٩٨٩ والهادف إلى تحسين العلاقات الإيجارية.

(١٠٦) المادة (35 - L.145) من التقنين التجاري.

فإذا لم يتفق الطرفان على مبلغ بدل الإيجار الجديد الناتج عن المراجعة القانونية أو عن شرط ربط بدل الإيجار بمؤشر رسمي، عندئذ يتم رفع النزاع إلى رئيس محكمة البداية التي يقع فيها العقار^(١٠٧). ويجب أن تتم الإجراءات كتابة عن طريق مذكرات مكتوبة من الطرفين، وتتضمن ادعاءاتهم وإثباتاتها. وعادة ما يطلب القاضي إجراء الخبرة مما يجعل الإجراءات تأخذ وقتاً طويلاً على الرغم من أنها مستعجلة. كما يستطيع الأطراف أيضاً، في حال عدم اتفاقهم على بدل الإيجار الجديد، تحديده بواسطة خبير معين من قبلهم، فعلى الرغم من أن قواعد الإيجار التجاري من النظام العام، مما يستبعد اللجوء فيها إلى التحكيم، إلا أن تحديد بدل الإيجار يبقى خاضعاً للحرية التعاقدية^(١٠٨).

وأخيراً حتى نستكمل فهم نظام الإيجار التجاري يجدر بنا تناول العلاقة بين الطرفين عند انتهاء العقد، حيث تثور أيضاً من جديد مسألة تحديد بدل الإيجار.

المطلب الثاني

العلاقة بين الأطراف عند انتهاء العقد

عند انتهاء عقد الإيجار يكون من حق المؤجر إما تجديده بالشروط نفسها (باستثناء مقدار بدل الإيجار) أو عدم تجديده، وفي هذه الحالة الأخيرة يكون من حق المستأجر الحصول على تعويض الإخلاء (Indemnité d'éviction)، شريطة أن يكون من حقه تجديد العقد.

وهذا الحكم مخالف للقواعد العامة الواردة في التقنين المدني والتي تقضي بأن العقد شريعة المتعاقدين مع التفريق بين عقد الإيجار محدد المدة وغير محدد المدة: فإذا كان عقد الإيجار محدد المدة يتوجب على المستأجر إخلاء المأجور عند انتهاء مدته، أما إذا كان العقد غير محدد المدة، فيستطيع المؤجر فسخ العقد في أي وقت بشرط إعلام المستأجر بذلك.

(١٠٧) المادة (4-211 R.) من تقنين التنظيم القضائي (Code de l'organisation judiciaire) والمادة (23-145 R.) من التقنين التجاري.

Y. GUYON, op. cit., p. 732 et s, n° 677.

(١٠٨)

ووفقاً للقواعد الخاصة بالإيجار السكني يستطيع المؤجر أن يسترد المأجور ضمن شروط معينة (استرداد بسبب البيع أو السكن فيه هو أو أحد أفراد عائلته)^(١٠٩). وهذا الاسترداد يتم دون دفع تعويض عن الإخلاء. وفيما يتعلق بالإيجار الزراعي، يتمتع المزارع بحق التجديد ولا يستطيع المؤجر أن يسترد الأرض إلا إذا أراد أن يقوم باستغلالها شخصياً، وإذا تم استرداد الأرض، فلا يحصل المستأجر على تعويض إخلاء.

وبهذا يكون المستأجر التجاري الوحيد الذي يستطيع الحصول على تعويض إخلاء، وهذا ما يميزه عن أشكال الإيجار الأخرى، ويجعل من تجديد عقد الإيجار التجاري حقاً للمستأجر^(١١٠). زد على ذلك، فقد عدل قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤ الجزاء المترتب على الشرط الذي يحرم المستأجر من حق التجديد. في السابق، كان يعد الشرط باطلاً، أما منذ قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤، فقد أصبح جزاء مثل هذا الشرط اعتباره غير مكتوب. وجليد بالذكر أن الفرق بين بطلان الشرط واعتباره غير مكتوب هو أن هذا الجزاء الأخير لا يجعل الشرط خاضعاً للتقادم ويمكن دحضه في أي وقت.

ولكن حق التجديد يفترض توافر عدة شروط حتى تترتب آثاره. وبناء على ذلك، سنبحث أولاً شروط حق التجديد قبل التعرض لآثاره.

(١٠٩) المادة ١٥ من القانون رقم ٤٦٢-٨٩ الصادر بتاريخ ٦ تموز ١٩٨٩.

(١١٠) ولا يجب الخلط بين حق التجديد والامتداد القانوني لعقد الإيجار، فالامتداد القانوني يعني استمرار العقد بقوة القانون كلما انتهت مدته بشروطه الأولى نفسها وخاصة فيما يتعلق بمقدار الأجرة ومدة العقد، ولا يملك المؤجر إنهاء العقد إلا بموافقة المستأجر (فايز الكندري، مرجع سابق، ص. ٢٣ وما بعدها؛ محمد الزعبي، مرجع سابق). أما تجديد عقد الإيجار التجاري فيترتب عليه مراجعة بدل الإيجار، ويستطيع المؤجر إنهاء العقد إذا اختار دفع بدل الإخلاء، والذي قد يكون باهظاً أو زهيداً أو معدوماً إذا لم يترتب على رفض التجديد ضرر للمستأجر. وبهذا فالتنظيم القانوني لحق التجديد في القانون الفرنسي يبدو أكثر عدالة من الامتداد القانوني، فهذا الأخير يمكن أن يشكل، في حقيقته، تنظيماً لإفقار المالك وإثراء المستأجر على حساب الغير دون وجه حق، وهو ما ذكره قرار المحكمة الدستورية العليا المصرية، والذي جاء فيه أيضاً «أن هذا التوازن لا يجوز أن يكون صورياً أو متحلاً، وكلما كان هذا التنظيم متحيزاً، بأن مال بالميزان في اتجاه أحد «الأطراف» تعظيماً للحقوق التي يدعيها أو يطلبها كان ذلك انحرافاً عن إطار الحق» (انظر، قرار المحكمة الدستورية العليا المصرية، الجريدة الرسمية، العدد ١٠، ٦ مارس ١٩٩٧، مشار إليه لدى، فايز الكندري، مرجع سابق، ص. ٩٧-٩٨؛ محمد الهني، مرجع سابق، ص. ٦٨). ومع ذلك، فالامتداد القانوني وحق التجديد ينطويان، كلاهما، تحت نظرية التنظيم القانوني الحمائي للمستأجر، في حين يشير الفقه إلى أن الحرية التعاقدية لا تحقق التوازن المنشود بين مصالحتي المؤجر والمستأجر ولا الأمن الاجتماعي في الدولة (زيد العقيلة، مرجع سابق)، كما يمكن أن تشكل «إخلاءً بالتوازن العقدي وزيادة إفلاس وتصفية المحال التجارية وزيادة البطالة وارتفاع أسعار السلع والخدمات» (عبد الله خشروم وعبد الله الزبيدي، مرجع سابق). ولهذا فالتنظيم القانوني لحق التجديد في القانون الفرنسي يشكل حلاً وسطاً بين طرفي نقيض، فلا هو استسلم لظلم الامتداد القانوني، ولا وقع في براثن الحرية التعاقدية.

الفرع الأول

شروط حق التجديد

حتى يستفيد المستأجر من حق التجديد فلا بد من توافر جميع شروط تطبيق نظام الإيجار التجاري والتي سبق شرحها. وأيضاً، ولأن عقد الإيجار التجاري يمنح حقاً مستمراً بالتجديد تحت طائلة دفع المؤجر تعويض الإخلاء، فقد اهتم المشرع الفرنسي بضرورة إقامة توازن عادل لمصلحة المؤجر، ومن ثم ينبغي أيضاً أن يكون المستأجر ملتزماً مالياً وأخلاقياً.

وعليه، جاء في المادة (17 - L.145) بأن المؤجر يستطيع رفض تجديد الإيجار، من دون أن يكون ملزماً بدفع تعويض الإخلاء، إذا أثبت وجود سبب جدي ومشروع (motif grave et légitime)، أي إثبات تصرف صادر عن المستأجر جدير باللوم بحيث يحرم المستأجر من حق التجديد بعد انتهاء العقد.

وليس المقصود من هذا المصطلح الخطأ الفادح الذي يبرر إخلاء المأجور خلال فترة تنفيذ العقد، فلا يجب الخلط بين الحرمان من حق التجديد والشرط الفاسخ المفهوم ضمناً في كل العقود الملزمة للجانبين، والذي يسمح بفسخ العقد خلال فترة تنفيذه إذا ما قدرت المحكمة أن المستأجر قد ارتكب خطأ جسيماً^(١١١). كما لا يجب الخلط أيضاً مع شرط الفسخ الناتج عن الخرق المستمر للعقد، فهذا الشرط، المشروط صراحة، ينهي، من حيث المبدأ، عقد الإيجار تلقائياً إذا ما تم إشعار المستأجر بالخرق المستمر للعقد^(١١٢).

ولسوء الحظ، فإن مرسوم الإيجار التجاري لم يحدد لا طبيعة ولا مدى أو نطاق هذا السبب الجدي والمشروع، تاركاً الأمر للقضاء، ومن المستقر قضاء أن السبب الجدي والمشروع يتعلق بأحد التصرفات التالية^(١١٣):

— خطأ مرتبط بتنفيذ عقد الإيجار، والذي يرجع أمر تقديره للمحكمة، وعادة ما يتم الاستناد إلى التأخر المتكرر في دفع الإيجار من دون أن يعتبره المؤجر كافياً

(١١١) انظر : المادة ١١٨٤ من التقنين المدني

Y. GUYON, op. cit., p. 734, n° 679.

(١١٢)

GUYON, op. cit., p. 734, n° 679.

(١١٣)

لطلب الفسخ. ولكن بالنظر إلى صرامة العقوبة، لا يمكن الاستناد إلى هذه المخالفة المنسوبة للمستأجر إلا إذا استمرت أو تجددت لأكثر من شهر بعد إشعار المستأجر بذلك، وهذا الإشعار يجب أن يتم بواسطة كاتب العدل (Exploit d'huissier) وبيّن المخالفة المنسوبة للمستأجر. وحتى لو لم ينص على ذلك مرسوم الإيجار التجاري، فالإشعار بواسطة كاتب العدل غير ضروري إذا كانت المخالفة ثابتة ولا يمكن درؤها^(١١٤).

— التوقف عن استثمار المتجر دون سبب جدي ومشروع، وتبرير ذلك أن توقف المستأجر عن استثمار المتجر سيؤدي إلى اختفاء الزبائن، فلا يحتاج إذن لحماية خاصة، وفي هذه الحالة أيضاً يعتبر الإشعار ضرورياً إلا إذا كان التوقف عن استثمار المتجر أمراً قاطعاً لا يمكن إنكاره، أما التوقف بشكل وقتي فلا يلغي حق التجديد لأنه لا يؤدي إلى اختفاء الزبائن^(١١٥).

— الخطأ غير التعاقدي (une faute extra-contractuelle)، وهذا السبب الحارم من حق التجديد يبدو مستغرباً لأنه يعتمد على أفعال ليس لها علاقة مع الاستثمار التجاري كالتشاجر مع المؤجر أو مع المستأجرين الآخرين^(١١٦). ومع ذلك، هذا السبب يبرز أن هذه الميزة، أي حق التجديد، لا تمنح إلا لأصحاب السلوك الجيد^(١١٧).

وتجدر الإشارة إلى أنه في كل الحالات السابق ذكرها يستفيد المستأجر من فرصة أخيرة؛ لأن المؤجر لا يستطيع رفض التجديد إلا بعد شهر من إشعاره بتصحيح وضعه دون استجابة^(١١٨)، كما أن القاضي يستطيع تمديد هذه المدة^(١١٩).

وفي مقام آخر، وفقاً للمادة (L. 145 - 17) لا يتمتع المستأجر بحق التجديد إذا كان المبنى غير صحي أو مهدداً بالهدم، ورغم أن المالك غير مجبر على إعادة البناء ولا بتهيئته ليكون تجارياً لو أعاد البناء، فالمستأجر يتمتع بأولوية الاستئجار. ومع ذلك،

Y. GUYON, op. cit., p. 734.

(١١٤)

Y. GUYON, op. cit., p. 734, n° 679.

(١١٥)

Lyon, 18 janvier 1945: S., 1945, 24.

(١١٦)

Y. GUYON, op. cit., p. 735, n° 679.

(١١٧)

Article L.145-17 du Code du commerce.

(١١٨)

Cass. civ., 3e, 9 janvier 1991: D. 1992, 133, note M. SANTA-CROCE.

(١١٩)

إذا ثبت أن حالة المبنى غير الصالحة للاستئجار مرجعها عدم قيام المؤجر بالإصلاحات اللازمة، فيجوز الحكم بتعويض المستأجر بسبب فقدانه حق التجديد^(١٢٠).

وأخيراً، وفقاً للمادة (22 - 145 L.) يستطيع المؤجر رفض حق التجديد بالنسبة فقط إلى «ملحقات العقار المأجور الصالحة للسكن»، ودون دفع تعويض الإخلاء، إذا أراد أن يستعملها للسكن هو أو زوجته أو أحد أصوله أو فروعها، وهذا بشرط ألا يكون لدى المستفيد من حق استرداد المأجور سكن يتلاءم مع حاجاته المعتادة أو حاجات أفراد عائلته الذين يعيشون معه. ولكن، يشترط في هذه الحالة ألا يؤدي الحرمان من هذه الملحقات المدة للسكن إلى الإضرار بالتاجر ضرراً فاحشاً، أو أن تؤلف هي والعقار التجاري وحدة واحدة بحيث لا يمكن الفصل بينهما.

وبالنهاية، إذا توافرت شروط الاستفادة من نظام الإيجار التجاري إضافة إلى عدم وجود أية حالة تمنع من تجديد العقد، فيتوجب على المؤجر حينئذ تجديد الإيجار وإلا تعرض لدفع تعويض الإخلاء.

الفرع الثاني

آثار حق التجديد

عند انتهاء مدة عقد الإيجار التجاري نكون أمام أحد حلين، وهما إما أن يقبل المؤجر تجديد العقد، ويترتب على ذلك بعض الآثار خاصة تلك التي تتعلق بمقدار بدل الإيجار، وإما أن يرفض تجديد العقد، فهو غير ملزم بقبول التجديد، ولكن يترتب على ذلك آثار أهمها دفع تعويض الإخلاء. وسوف نتناول هذه الآثار لكل حالة على حدة.

أولاً - آثار قبول تجديد الإيجار :

إذا قبل المؤجر تجديد العقد، فيجب أن يكون ذلك بشكل فوري، أي لا يؤدي إلى انقطاع في استغلال المتجر؛ لأن كل توقف قد ينتج عنه خسارة عدد من الزبائن أو العملاء. ويجب أن يستمر العقد الجديد بشروط العقد السابق نفسها إلا فيما يخص إعادة ضبط بدل الإيجار، فإذا قبل المؤجر تجديد العقد، وهو ما يتم عادة كل ٩ سنوات، فمن المنطقي أن تتم إعادة النظر بمقدار بدل الإيجار بشكل أكثر جدية من ذلك الذي يتم

Cass. civ. 3e, 17 avril 1985: Bull. civ., III, n° 63, p. 49.

(١٢٠)

كل فترة ثلاث سنوات. لقد أرسى مرسوم عام ١٩٥٣ ولفترة طويلة مبدأ تحديد بدل الإيجار الجديد حسب القيمة الإيجارية (La valeur locative)^(١٢١). وفي حالة الخلاف حول القيمة الإيجارية، يتم تحديدها بواسطة المحكمة. ويبدو تدخل المحكمة في تحديد القيمة الإيجارية أمراً منطقياً؛ لأنه لو تركنا أمر تحديد بدل الإيجار الجديد للمؤجر، فسوف يعمد بشكل غير مباشر إلى تعطيل حق التجديد عن طريق طلب بدل إيجار باهظ^(١٢٢).

وبما أنه تم تحديد سقف أعلى فيما يتعلق ببديل الإيجار المراجع كل ثلاث سنوات، كان المؤجر يتدارك ذلك في نهاية عقد الإيجار بفرض بدل إيجار أعلى بكثير. ولكن مرسوم ٣ تموز لعام ١٩٧٢ حدد أيضاً سقفاً أعلى لبديل الإيجار المجدد. ومن حيث المبدأ، يجب ألا يكون مقدار بدل الإيجار الجديد أعلى من القيمة الإيجارية أو من المبلغ المحسوب بتطبيق معامل تذبذب على الإيجار الأصلي، والذي يحسب بناءً على المؤشر الوطني لتكاليف البناء المنشور بواسطة المركز الوطني للإحصاء والدراسات الاقتصادية (INSEE).

إلا أن قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤ قد عدل المادة (34 - L.145) من التقنين التجاري بحيث منع الاعتماد على مؤشر تكاليف البناء والذي تم استبداله بمؤشر الإيجارات التجارية الذي تم تبنيه منذ عام ٢٠٠٨، أو مؤشر إيجارات الأنشطة المهنية الذي استحدث منذ عام ٢٠١١^(١٢٣)، وتعد هذه المؤشرات بشكل عام أفضل للمستأجر.

وطريقة التقييم السابق ذكرها، التي تفرض حداً أعلى لارتفاع بدل الإيجار، لا يتم اتباعها في كل الأحوال، حيث توجد استثناءات^(١٢٤)، وهي أولاً: لا يتم اعتماد مؤشر الإيجارات التجارية أو مؤشر الأنشطة المهنية إذا تضمن العقد شرط الإيرادات (Clause recette)، ففي هذه الحالة لا يتم تحديد مقدار بدل الإيجار إلا باتفاق الطرفين. وثانياً: لا يتم اعتماد مؤشر الإيجارات التجارية أو مؤشر الأنشطة المهنية على إيجار

(١٢١) المرسوم رقم ٥٣-٩٦ الصادر بتاريخ ٣٠ سبتمبر لعام ١٩٥٣ (المادة ٢٣) والمقننة حالياً تحت المادة (L.145 - 33) من التقنين التجاري.

Y. GUYON, op. cit., p. 736, n° 683.

(١٢٢)

(١٢٣) حول هذه المؤشرات، انظر سابقاً.

Y. GUYON, op. cit., p. 737 et s, n° 684.

(١٢٤)

الأراضي أو على المأجور المخصص لاستعمال وحيد كالفندق أو المأجور المخصص حصرياً للاستخدام كمكاتب. وحسب الغالبية العظمى لقرارات المحاكم فإن المكتب هو المحل المعد لاستقبال الزبائن والموردين، كما هو الحال بالنسبة للبنك، ولكن غير معد لتخزين البضائع أو تفريغها^(١٢٥).

وفي حالات أخرى، لا يتم التقييد بالمؤشرات السابق ذكرها، وإنما يتم تقدير بدل الإيجار حسب القيمة الإيجارية. وهذه الحالات هي، أولاً: الإيجارات طويلة المدة؛ لأن تطبيق مؤشر الإيجارات التجارية أو مؤشر الأنشطة المهنية سيكون مجحفاً بحق المؤجر؛ لأنها لا تسمح بإعادة ضبط الإيجار بشكل كافٍ. وثانياً: لا يتم اعتماد مؤشر الإيجارات التجارية أو مؤشر الأنشطة المهنية في حال تطور خصائص العقار وهدف الإيجار والتزامات الطرفين وعوامل الجدوى التجارية المحلية (Facteurs locaux de commercialité) بشكل مؤثر أو ملحوظ، ففي هذه الحالة يجب أن يتناسب بدل الإيجار مع القيمة الإيجارية (La valeur locative). ولكن قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤ عاد ليفرض، في هاتين الحالتين، حداً أعلى في هذه الحالة، حيث أضاف فقرة رابعة إلى المادة (34 - L.145) من التقنين التجاري، بموجبها لا يجوز أن يزيد ارتفاع الإيجار عن ١٠٪ من بدل الإيجار المدفوع خلال السنة السابقة، وبهذا يكون المشرع الفرنسي قد حد من ارتفاع بدل الإيجار مرة أخرى لمصلحة المستأجر. كما أن المشرع، في الحالة الأولى تحديداً، يضع الفرصة على المالكين الذين يقترحون إبرام عقد لأكثر من تسع سنوات ليطمئئوا من تطبيق أي من المؤشرات التي تفرض حداً أعلى لزيادة بدل الإيجار.

ثانياً - آثار رفض تجديد الإيجار :

للمؤجر الحق برفض تجديد عقد الإيجار، وعندئذ عليه أن يوجه إشعاراً (Donner congé) للمستأجر حسب الأعراف المحلية وقبل ستة أشهر على الأقل بواسطة رسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام أو بواسطة كاتب العدل

V. Ph.-H. Brault et J.-D. Barbier, «Le statut des baux commerciaux», Gaz. Pal., éd. 2009, p. 263. (١٢٥)

(Acte d'huissier)^(١٢٦). ومن ثم، على المستأجر رفع دعوى إذا أراد الحصول على تعويض الإخلاء.

وتكمن الصعوبة في تحديد مقدار التعويض الواجب دفعه للمستأجر، ولأن الاتفاق المسبق على مبلغ التعويض أمر نادر الحدوث وقت إبرام العقد، فغالباً ما يتم تحديد هذا المبلغ بواسطة القضاء، والاختصاص ينعقد في هذه الحالة لمحكمة البداية (Tribunal de Grande instance) وليس للمحكمة التجارية (Tribunal de commerce)؛ لأن هذه الأخيرة تتكون من تجار مما يجعل من الصعب عليهم إصدار قرار حيادي. والمادة (14 - 145 L.) من التقنين التجاري الفرنسي تحدد معيارين رئيسيين لتوجيه عملية حساب مبلغ التعويض:

المعيار الأول: يجب أن يكون التعويض مساوياً للضرر الذي تعرض له المستأجر بسبب عدم التجديد، وهذا الواجب يفترض أن يؤخذ بعين الاعتبار العنصران التاليان: من ناحية رئيسية، يجب أن يتيح مبلغ التعويض للمستأجر تملك متجر مماثل. ولهذا يسمى أحياناً تعويض الاستبدال (Indemnité de remplacement)، ويتم حسابه بناءً على المبلغ الإجمالي للمبيعات (Chiffre d'affaires) أو حسب الأرباح (Bénéfices)، أي حسب قيمة المتجر. والمحكمة أن تطلب تزويدها بالإقرار الضريبي (Déclaration d'impôts) للمستأجر، وهو ما يعادل كشف التقدير الذاتي للتاجر المستأجر، وذلك حتى لا يستطيع هذا المستأجر، الذي قدم لدائرة الضريبة نتائج تجارته المالية الحقيقية والتي لربما تكون خاسرة، أن يدعي أن نتائج تجارته المالية لأغراض تقدير التعويض، أكبر بكثير. وهذا الأمر يحث التاجر على الصدق في تقدير النتائج المالية في كشف التقدير الذاتي، ويوفر للدولة وسيلة قانونية ممتازة لزيادة تحصيلاتها من الضرائب^(١٢٧).

(١٢٦) وهذا ما نصت عليه المادة (9 - 145 L.) من التقنين التجاري والمعدلة بموجب قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤ الذي خفف من الشكليات المفروضة لإعلام الطرف الآخر بالرغبة بفسخ عقد الإيجار، وبعد أن كانت المادة سالفة الذكر تفرض إشعار الطرف الآخر بواسطة كاتب العدل، أصبح هذا الأمر اختياريًا حيث يستطيع أي من الطرفين الاكتفاء بإخبار الطرف الآخر بواسطة رسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام.

Y. GUYON, op. cit., p. 738 et s, n° 686.

(١٢٧)

من ناحية ثانية، يجب أن يغطي مبلغ التعويض تكاليف نقل المتجر إلى مكان آخر كتكاليف النقل أو تكاليف تسريح بعض العمال وغير ذلك.

المعيار الثاني: يستطيع المؤجر على الدوام إثبات أن الضرر الذي تعرض له المستأجر بسبب إخلائه أقل مما يدعي، خاصة إذا تمكن المستأجر من إنشاء أو فتح متجر آخر دون أن يخسر زبائنه أو عملاءه. وهذا أمر منطقي وعادل؛ لأن انتقال مكان المتجر لا يؤدي دائماً إلى انخفاض في عدد الزبائن، وبالتالي لا يقود إلى أية خسارة في قيمة المتجر، وخاصة إذا تم افتتاح المتجر نفسه في مكان قريب، أو بسبب عدم تأثير موقع المتجر على عدد الزبائن ونوعيتهم، كما لو كان المتجر يمارس البيع عن طريق المراسلة ولا يعرف الزبائن مكان المتجر.

وجدير بالذكر أن قرار المحكمة بتحديد مبلغ التعويض لا يجعل هذا المبلغ مستحق الأداء مباشرة، بل يتمتع المؤجر بحق الرجوع عن قراره برفض التجديد خلال ١٥ يوماً، خاصة إذا تبين له أن التعويض عال جداً^(١٢٨). غير أنه لا يمكن ممارسة هذا الحق إلا طالما بقي المستأجر مشغلاً للمأجور ولم يقدّم باستئجار أو شراء مبنى آخر بهدف فتح محل تجاري بديل، فإذا قام المستأجر باستئجار أو شراء محل تجاري بديل، فيتوجب على المؤجر، في هذه الحالة، أن يبرم عقد إيجار جديد ويدفع تكاليف الدعوى والإجراءات القضائية.

أما إذا انتهت مدة الـ ١٥ يوماً، ولم يرجع المؤجر عن قراره، فيجب عليه، والحالة كذلك، أن يدفع التعويض. وأيضاً، من حق المستأجر أن يبقى في المأجور طالما أن المؤجر لم يدفع مبلغ التعويض. ولكن المستأجر يدفع، في هذه الحالة، بدل إشغال عن المدة التي استمر فيها في المأجور^(١٢٩). وإذا ما تم دفع التعويض يجب على المستأجر إخلاء المأجور وإلا تعرض لدفع غرامة يومية قيمتها ١٪ من بدل الإيجار.

(١٢٨) المادة (٥٨ - ١٤٥) L. من التقنين التجاري.

(١٢٩) المادة (٢٨ - ١٤٥) L. من التقنين التجاري.

خاتمة:

تعرض نظام الإيجار التجاري لانتقادات عديدة منها أنه يبالغ في حماية المستأجر على حساب المؤجر، ولا يشجع بالتالي على الاستثمار في العمران وإنشاء المباني الجديدة، وهذا ما جعل بعض الفقه الفرنسي يتنبأ أو يطالب بإلغائه أو على الأقل تعديله^(١٣٠). وعلى العكس من ذلك، لم تتوان القوانين الفرنسية المتعاقبة في هذا المجال عن حماية المستأجر عندما يتعلق الأمر باستئجار العقارات التجارية لأغراض تجارته، ولا يبدو أنها أعطت أهمية لهذه الانتقادات إلا نادراً، وهذا ما تمخض أيضاً عن قانون بينل (Pinel) بتاريخ ١٨/٦/٢٠١٤ والذي يهدف بشكل رئيسي إلى تعزيز حماية المتاجر الصغيرة^(١٣١).

وهذه التعديلات هي:

أولاً: تضيق نطاق الإيجارات ثابتة المدة، حيث كان من حق المؤجر أن يتفاوض مع المستأجر على عدم قدرته على فسخ العقد قبل تسع سنوات بما يضمن له دخلاً إيجارياً طوال هذه المدة. أما قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤ فقد ضيق من نطاق هذه الاتفاقات بأن جعلها تنحصر في حالات محددة وهي العقود المعقودة لأكثر من تسع سنوات، وإيجار المحلات المبنية للاستعمال مرة واحدة، وإيجار المحلات كمكاتب فقط، وإيجار الأماكن المستخدمة كمخازن. ومن الجدير ذكره، أن قدرة المؤجر على اشتراط منع المستأجر من فسخ العقد قد أدخلت بموجب القانون رقم ١٤٠٨-٨٥ بتاريخ ٣٠ ديسمبر ١٩٨٥ الهادف إلى تحسين علاقات المنافسة^(١٣٢). وكان هذا القانون قد جاء استجابة لمطالب المستثمرين في القطاع العقاري، بأن سمح بحرمان المستأجر من فسخ العقد كل ثلاث سنوات عن طريق الاتفاق على ذلك في عقد الإيجار، بينما كان ذلك غير جائز بموجب نظام الإيجار التجاري وفقاً لمرسوم ٣٠ سبتمبر لعام ١٩٥٣؛ لأن أحكامه من النظام العام. ورغم أن حرمان المستأجر تتم بالاتفاق إلا أنها محل تفاوض

V. déjà sur le projet de loi, J. MONÉGER, «Des chocs de simplification du droit !», op. cit. (١٣٠)
– C.-E. Brault, Baux commerciaux, op.cit. – P.-H. Brault, «Observations sur le plan d'action gouvernemental»: op. cit.

TEFFO F., op. cit.

JORF, 31 décembre 1985, p. 15513.

(١٣١)

(١٣٢)

عند إبرام العقد نظراً لحاجة المستأجر للمأجور، ولكن قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤ عاد ليكرس روح القانون السابق بأن ضيق من نطاق هذه الاتفاقات، وبحيث لم يعد بالإمكان حرمان المستأجر من حق الفسخ كل ثلاث سنوات إلا في حالات محددة، وهذا الأمر من شأنه ألا يشجع على الاستثمار في القطاع العقاري^(١٣٣).

ثانياً: فيما يتعلق بمدة عقود الإيجار قصيرة المدة، غير الخاضعة لنظام الإيجار التجاري (Baux dérogatoires)، رفع قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤ من مدتها من سنتين إلى ثلاث سنوات. وفي الحقيقة، تم تعديل النظام الخاص بهذه العقود قصيرة المدة بموجب القانون رقم ٧٧٦-٢٠٠٨ بتاريخ ٤ آب ٢٠٠٨، والمسمى قانون تحديث الاقتصاد (Loi de modernisation de l'économie)، والذي تضمن فصلاً بعنوان «تبسيط عمل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة»، ثم تمت تسميته (chapitre III du Titre 1er) «تحديث النظام القانوني للإيجارات التجارية». «وقد سمح هذا القانون بتجديد عقد إيجار قصير المدى خلال فترة السنتين، حيث كانت المادة (5 - L.145) لا تسمح إلا بإبرام عقد واحد قصير المدة، وهذا يعني إمكانية إبرام عدة عقود إيجار متتالية ما دام أن المدة الإجمالية لم تتجاوز السنتين. أما قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤ فقد جعل هذه المدة ثلاث سنوات بما يسمح للتاجر بالانخراط في نشاط تجاري متوسط المدى دون إجباره على إبرام عقد إيجار لتسع سنوات. كما أضاف قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤ بأنه «بعد انقضاء هذه الفترة، لا يستطيع الأطراف إبرام إيجار جديد مخالف لأحكام هذا الفصل لاستثمار التجارة نفسها في الأماكن نفسها». وهذا يعني أن الأطراف يستطيعون إبرام عقد إيجار آخر، أيضاً قصير الأمد، إذا تعلق الأمر بالتاجر نفسه ولكن في عقار مختلف، أو متجر آخر في العقار نفسه^(١٣٤). وهذا النص مخالف لأحكام محكمة التمييز السابقة حيث كانت تعتبر أن إبرام عقد إيجار قصير الأمد بين الأطراف في الأماكن نفسها يؤدي إلى تكييفه بأنه عقد إيجار تجاري خاضع لنظام الإيجار التجاري حتى ولو تم تغيير النشاط التجاري^(١٣٥). ولكن قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤ أضاف فقرة ثانية للمادة (5 - L.145) بموجبها يتحول العقد قصير الأمد إلى عقد إيجار جديد خاضع لنظام الإيجار التجاري إذا بقي المستأجر وسمح له بالبقاء في المأجور لأكثر من شهر بعد انتهاء مدة العقد قصير الأمد.

TEFFO F., op.cit.

TEFFO F., Ibid.

Cass. civ. 3e, 31 mai 2012, no 11-15580; D. 2012, p. 1544, obs. Y. Rouquet.

(١٣٣)

(١٣٤)

(١٣٥)

ثالثاً: تم ترسيخ فكرة النظام العام فيما يتعلق بالشروط المخالفة للمادتين (L.145 - 16) و (L.145) واللتين تتعلقان بحق التجديد وبانتقال حق الإيجار تبعاً لبيع المتجر، فقد أدرك المشرع الفرنسي منذ وقت طويل ضرورة تمتع الإيجار التجاري بتنظيم قانوني مستقل يأخذ في الاعتبار حاجات التجارة.

فمن جهة، الفكرة القانونية للمتجر تفرض وجود قواعد خاصة تبقى على وحدة عناصر المتجر وتحافظ على قيمته المالية المستقلة عن قيمة العناصر المكونة له، فالمتجر ليس مجموعة من الأموال الثابتة (universalité statique) المنفصلة عن بعضها بعضاً، وإنما مجموعة من الأموال الحيوية المتألفة فيما بينها (universalité dynamique)، فيسهل بالتالي تداول المتجر ببيعه ورهنه وجعله محلاً للمضاربات التجارية وهو ما يخلق قيمة مضافة في الاقتصاد، وهذا ما يفسر الثمن الباهظ الذي يدفعه مشتري المتجر والذي يفوق بكثير قيمة المواد المكونة له^(١٢٦).

ومن جهة أخرى، ما من شك أن حماية الملكية التجارية وما تجره من أرباح تسهم في تحقيق نوع من الازدهار التجاري المتوائم مع مصلحة الاقتصاد الوطني بالمحافظة على الأموال وعدم إهدارها وتشجيع التجارة وتعزيز استقرارها. ولذلك، تم تفضيل مصلحة المستأجر على مصلحة مالك العقار، وسواء أكان تاجراً صغيراً أم شركة كبرى، فلن يكون مهتماً بالإخلاء مما يمنحه الاستقرار ويشجعه على الاستثمار طويل المدى.

وبهذا فالفكرة القانونية للمتجر والوظيفة الاجتماعية لحق الملكية تضافراً معاً ليفرضا دعماً لحقوق مستأجر العقار التجاري.

ومع ذلك، فمن الجدير بالذكر حقيقة، أن المشرع الفرنسي، وعبر تطور طويل لأحكام وقواعد النظام التجاري، اعتنى وبدقة في إقامة التوازن بين حقوق والتزامات الطرفين. ويدل على ذلك، ليس فقط اهتمامه بتأمين بدل إيجار عادل خلال فترة العقد أو عند تجديده، وإنما أيضاً بتعليق حقوق المستأجر على كونه ملتزماً مالياً وأخلاقياً. كما أنه، وفي حالات معينة، فتح الباب موارباً أمام المؤجر ليفرض الشروط الملائمة للمحافظة على حقوقه الشرعية.

(١٢٦) انظر في هذا الصدد: كامران الصالحي، مرجع سابق، ص. ٨ وما بعدها.

وبهذا فالتنظيم القانوني والحرية التعاقدية تضافرا أيضاً لإقامة توازن عادل بين حقوق الطرفين في العلاقة الإيجارية. وبالنتيجة، يرسخ تطور التشريعات الفرنسية ضرورة تمتع عقد الإيجار التجاري بتنظيم قانوني مستقل، وهو ما أكدته قانون بينل (Pinel) لعام ٢٠١٤، ويستحق التأييد.

المراجع

المراجع باللغة العربية:

- بيض، ليلي، الضمان في التنازل عن الإيجار في القانون المدني الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الجلفة، العدد ١٧، ٢٠١٤، ص. ٩٩.
- الزبيدي، عبد الله، الأساس القانوني لرجوع المؤجر على المستأجر من الباطن في القانون المدني الأردني، أبحاث اليرموك، سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد ٢٢، العدد ٣، أيلول ٢٠٠٦، ص. ٨٠٥.
- الزعبي، محمد، حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة بقوة القانون في التشريع الأردني، مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد الثامن، العدد ٤، ١٩٩٣، ص. ٩٥.
- السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج/ ٨، حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، طبعة جديدة، ٢٠١٥.
- الصالحي، كامران، بيع المحل التجاري في التشريع المقارن، دار الثقافة، عمان، الأردن، ١٩٩٨.
- الصرايرة، منصور، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور: دراسة في التشريع الأردني، المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية، تصدر عن جامعة مؤتة، المجلد ٣، العدد ٢، ربيع الثاني، ١٤٣٢هـ-٢٠١١م، ص. ١٦٥.
- العقابلية، زيد، آفاق الحماية القانونية للمؤجر والمستأجر في ضوء قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم ١١ لسنة ١٩٩٤ وتعديلاته: رؤية مستقبلية، مؤتة للبحوث والدراسات، سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد ٢٣، العدد ٥، السنة ٢٠٠٨، ص. ٢٢١.
- العكيلي، عزيز، الوسيط في شرح القانون التجاري، دار الثقافة، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، ٢٠٠٨، ص. ١٨٩-١٩٠.
- عليو، رشيد، دور المشروعات الصغيرة والمتوسطة في التنمية في البلاد العربية، دراسة مقدمة إلى مجلس الوحدة الاقتصادية العربية، القاهرة، ٦ حزيران ٢٠٠٦.

- العويدي، أحمد علي و الهياجنة، عبد الناصر، الأحكام الجديدة في قانون المالكين والمستأجرين الأردني المعدل رقم ١٩ لسنة ٢٠٠٩، مجلة الشريعة والقانون، العدد ٤٨، أكتوبر ٢٠١١، ص. ١١٩.
- الفتلاوي، صاحب ، ملاحظات على قانون المالكين والمستأجرين الأردني لعام ١٩٩٤ المعدل بالقانون الجديد لعام ٢٠٠٠، دراسة مقارنة، مجلة المنارة، مجلد ٩، العدد ٣، ٢٠٠٣، ص. ٢١٩.
- الكندري، فايز ، الامتداد القانوني لعقد الإيجار في القانون الكويتي، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، مجلد ٢٤، عدد ٢، ص. ١٣.
- الهيني، محمد ، الامتداد القانوني لعقد الإيجار السكني لمصلحة المكري الأصلي، مجلة القضاء المدني، العدد ٦، صيف/ خريف ٢٠١٢، ص. ٥٦.
- خشروم، عبدالله والزبيدي، عبدالله ، إلغاء قاعدة الامتداد القانوني وأثره على إيجار المتجر في الأردن، أبحاث اليرموك، سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد ٢٢، العدد ٤، كانون الأول ٢٠٠٦، ص. ٩٦٧.
- عبد الرحمن جمعة، الامتداد القانوني لعقد الإيجار وفقاً لأحكام قانون المالكين والمستأجرين الأردني، دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد ٤٠، ملحق ١، ٢٠١٣.
- محيسن، إبراهيم ، التجديد التلقائي لعقد الإيجار في القانون الأردني، تعليق على حكم قضائي، المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية، المجلد ٥، العدد ٣، شعبان، ١٤٣٤هـ/ تموز ٢٠١٣م، ص. ٢٤٩.
- ناصر، عبد المهدي وشعواط، حسين، عقد الإيواء المعلوماتي، مجلة الكوفة للعلوم القانونية والسياسية، المجلد الأول، العدد، ٢١، ٢٠١٤، ص. ١٣٦.

Références en français:

- Ouvrages et articles:

- ALFANDARI, A., et JEANTIN, M., « Possibilité pour une association d'être associé unique d'une EURL » : RTD com., 1995, n° 19, p. 809.
- AMBLARD, C., «Cent ans de pratique associative: un point de vue juridique»: Revue internationale de l'économie sociale, février 2002, n° 283, p. 32.
- AUNEAU, G., « Les aspects juridiques de la gestion économique des clubs sportifs professionnels : l'adoption d'une nouvelle loi » : JCP. G 2000, I, no 216, p. 565.
- Battistini, P., «Présentation des modifications apportées au statut des baux commerciaux par la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises» : Gaz. Pal., 10 juillet 2014, n° 191, p. 7.
- BILLIAU, M., «Toujours pas de cession de dettes en droit positif, même à l'occasion d'une cession légale de contrat », Mélanges BEGUIN, Litec, 2005, p. 17.
- BLATTER, J.-P., «Le bail commercial dans le projet de loi relatif à l'artisanat, au commerce et aux TPE» : AJDI 2014, p. 118.
- BONNEAU, Th., « L'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée peut-il être une association déclarée ? » : Dr. Sociétés, avril 1995, chron., n° 5, p. 3.
- BRAULT, C.-E., Gaz. Pal. 2 août 2013, no spécial, Baux commerciaux, p. 7.
- BRAULT, P.-H., «Observations sur le plan d'action gouvernemental pour le commerce et les commerçants concrétisé

par le projet de loi du 21 août 2013» : Loyers et copr. 2013, étude 12.

- BRAULT, Ph.-H. et BARBIER, J.-D., «Le statut des baux commerciaux», Gaz. Pal., éd. 2009, p. 263.
- Conseil d'État, Rapport public, «Les associations de la loi de 1901, cent ans après», La documentations françaises, 2000; p. 276.
- DUMONT, M.-P. «Cession régulière de bail commercial et obligation d'entretien du preneur »: AJDI 2003 p. 756.
- DUMONT-LEFRAND, M.P., «Formes du bail commercial», D. 2015, Dossier 210, p. 70.
- EL MASRI, W. «La libération du locataire cédant en cas de cession du locataire commercial», RTD. civ. 1995, p.737.
- GIBIRILA, D., «Le refus d'immatriculer les associations au R.C.S», Petites Affiches;26 juillet 1995, n° 89, à propos de Cass. Com, 15 novembre 1995.
- GUYON, Y., Droit des affaires, tome 1, Droit commercial général et sociétés, Economica, 12e éd. 2003.
- ITEANU, O., «Aspects juridiques du commerce électronique», Droit et patrimoine, décembre 1997, p. 53.
- MAUPAS, L., «La soumission des locaux accessoires au bail commercial»: RTD. Com, 2016, p. 365.
- MONÉGER, J., «Des chocs de simplification du droit !» : Loyers et copr. 2013, repère 8.
- PRIGENT S., «Révision du loyer du bail emphytéotique», D. actualité, le 18 mars 2014: <http://www.dalloz-actualite.fr/>

- OLIVIER F., et BARBRY, E., «Les contrats entre les différents acteurs du multimédia en ligne», Légicom, n° 12, avril-juin, 1996: p. 55.
- REMY, Ph., « La connaissance d'un bail verbal suffit à le rendre opposable à l'acquéreur de la chose louée»: RTD. civ. 1990, p. 101, à propos de Cass. civ. 3e, 20 juillet 1989.
- SUPLISSON, F., «Les baux des associations», Revue Juris Associations, 1991, n° 58, p. 22.
- TEFFO, F., «La réforme des baux commerciaux par la loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises du 18 juin 2014»: Petites affiches, 07 octobre 2014 n° 200, p. 4.
- VERBIEST, Th., et LE BORNE, M., «Le fonds de commerce virtuel: une réalité juridique»: Journal des tribunaux, 23 février 2002, n° 6044.
- VIUDÈ, Ph., «Association locataire à bail commercial», Revue Juris Associations, 2016, n° 541, p. 36.

Jurisprudence française

- Lyon, 18 janvier 1945: S., 1945, p. 24.
- Cass. civ. 3e, 20 février 1971: Bull. civ. III, no 639.
- Cass. civ. 3e, 22 avril 1971: Bull. civ. 1971, III, n° 248; Rev. loyers 1971, p. 453.
- Lyon, 1 mars 1972 : Gaz. Pal., 1972, 1, 417.
- Cass. civ. 3e, 12 janvier 1977 : Bull. civ. III, 1977, n° 20 ; Gaz. Pal., 1977, 1, pan. jurispr. p. 87.
- Cass. civ., 3e, 20 juin 1979: JCP G 1979, IV, p. 286.
- Cass. civ. 3e, 16 décembre 1980: Bull. civ. III, 1980, n° 195.

- Cass. civ., 3e, 12 février 1985: Bull. civ. III, n° 29.
- Cass. civ. 3e, 17 avril 1985: Bull. civ., III, 1985, n° 63, p. 49.
- Toulouse, 20 février 1986 : Gaz. Pal., 1987, 222, note GUYÉNOT.
- Paris, 11 juillet 1986 : D. 1987, p. 55, note D. FABIANI ; RTD civ. 1987, p.538, obs. J. MESTRE.
- Cass. civ. 3e, 24 novembre 1987 : J.C.P., 1988, II, 21025, note BOC-CARA.
- Cass. civ. 3e, 12 juillet 1988: RTD com., 1989, p. 217, obs. M. PEDAMON; RTD com., 1990 p. 192 obs. M. PEDAMON.
- CA Saint-Denis de la Réunion, 18 novembre 1988: Rev. Loyers 1990, p. 192.
- Paris, 7 mars 1989 : Rev. Soc., 1989, somm. 287.
- Cass. civ. 3e, 9 janvier 1991: D. 1992, 133, note M. SANTA-CROCE.
- CA Paris 18 juin 1991, Loyers et copr. 1991, n° 405-2.
- CA Paris, 24 septembre 1991: D. 1992, somm. p. 369, obs. L. ROZÈS; JCP E 1993, I, 253, n° 6.3, obs. J. MONÉGER.
- Cass. civ. 3e, 26 février 1992: Bull. civ. III, 1992, n° 59.
- Cass. civ. 3e, 3 mars 1992: Rev. Loyers 1992, p. 239.
- Cass. civ. 14 avril 1992: D. 1994, somm., 53, note ROZES.
- Cass. civ. 3e, 11 juin 1992: Bull. civ. III, 1992, n° 193.
- Cass. com. 17 décembre 1994 : D. affaires 1997, p. 188 ; BRDA 1/1997, p. 7.
- Cass. civ. 3e, 20 mars 2014: Gaz. Pal., 10 avril 2014, n° 100, p. 21.
- Cass. civ. 3e, 1er mars 1995 : D. 1995, inf. rap. p. 79.
- Cass. civ. 3e, 5 avril 1995 : Bull. civ. III, n° 99, p. 67.

- Cass. civ., 3e, 6 décembre 1995: Rev. loyers, 1996, p. 132.
- Cass. civ., 3e, 14 novembre 1996, D. Aff. 1997, p. 44.
- Cass. civ. 3e, 5 février 1997 : Loyers et copr. 1997, comm. 170.
- TGI, Nanterre 8 décembre 1999, juriscom.net
- Cass. civ. 3e, 16 février 2000, Defrénois 2000, p. 573, note S. DUPLAN-MIELLET.
- Cass. civ., 3e, 29 mars 2000, AJDI 2000, P. 555
- Cass. civ. 3e, 5 décembre 2001: AJDI 2002, p. 129, note M.-P. DUMONT.
- Cass. civ., 3e, 13 mars 2002: AJDI, 2002, p. 453.
- Cass. civ. 3e, 19 novembre 2003, Bull. civ. III, no 2003.
- Cass. civ., 3e, 6 juillet 2004, AJDI 2004, p. 640.
- Cass. civ. 3e, 19 septembre 2006, pourvoi n° 05-18365; <http://www.Légifrance.gouv.fr>
- Cass. civ. 3e, 21 février 2007, Revue Juris Associations, 2007, n° 361, p. 11.
- Cass. civ. 3e, 12 janvier 2011, AJDI, p. 211.
- Cass. civ. 3e, 18 janvier 2011: Gaz. Pal., 12 mars 2011 n° 71, P. 20.
- Cass. civ. 3e, 31 mai 2012, no 11-15580: D. 2012, p. 1544, obs. Y. ROUQUET.
- Cass. civ. 3e, 19 février 2014 : Gaz. Pal., 6 mars 2014, n° 65, p. 27.
- Cass. civ. 3e, 23 juin 2016: AJDI, p. 832.

Commercial Lease in the light of French Pinel Act of 2014

Dr. SHYYAB FUAD

Abstract:

French commercial law has a unique status of commercial lease, sets it apart from other laws of European unity. This system is based mainly on the "Commercial ownership" protection, which consist of three major advantages enacted in the interest of the tenant, the first is a minimum term of commercial lease for nine years, and secondly, the tenant is entitled in principle to renew the lease when it expires, or, failing that, the payment of compensation for eviction, and thirdly, the transfer of tenancy right to the business's purchaser occurs by force of law and without needed the consent of the landlord. This status has been subjected to numerous criticisms because of its exaggerated protection of the tenant, and so, some theorists had thought that it will be amended in order to harmonize French law with the rest of European laws. However, contrary to these expectations, the Law No. 2014626- dated 18/2014/06/, and named "Pinel Act", has modified the commercial code by increasing significantly the tenant's privileges. Given the importance of this unique status, and because of many recent developments, this research aims at explaining this status according to the latest amendments brought by "Pinel Act", who concern craft, trade and too small shops or micro-enterprises.

JOURNAL OF LAW

A Refereed Academic Quarterly, Published by the Academic Publication Council - University of Kuwait

Commercial Lease in the light of French Pinel Act of 2014

Dr. SHYYAB FUAD

**University
of Kuwait**

Academic
Publication Council



ISSN: 1029 - 6069

No. 1, Vol. 45

Shaban 1442 - March 2021