



جامعة أكلي محند أولحاج - البويرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية



التصرفات الواردة على المحل التجاري

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر

تخصص: قانون أعمال

تحت إشراف الأستاذة:

من إعداد الطالبتين:

- شتوان حياة

- بوسلاح حياة

- خليل فضيلة

لجنة المناقشة

الأستاذة: ركروك راضية رئيسا

الأستاذ: عينوش عائشة ممتحنا

الأستاذ: شتوان حياة مشرفا ومقررا

السنة الجامعية: 2016/2017

مقدمة:

يحتل المحل التجاري أهمية ممارسة الأنشطة التجارية المختلفة، نظر لما يعرفه النشاط التجاري من تطور سريع مرتبط بما وصلت إليه آخر التكنولوجيات الحديثة والمبادلات التجارية، هذا ما أدى إلى اكتساب المحلات التجارية قيمة مالية واقتصادية هامة في بلدان العالم.

يعتبر المحل التجاري أداة أساسية للتاجر في مزاولته نشاطه التجاري، لهذا يتكون المحل من عدة عناصر معنوية ومادية تمثل قيمة مالية، وما يجمع بين هذه العناصر المختلفة هو وحدة الغرض التجاري من وجودها مجتمعة رغم اختلافها، فيستعملها التاجر كمجموعة واحدة في ممارسة نشاطه التجاري ويطلق عليها مجتمعه المحل التجاري وهذا الأخير يعرف بأنه مال منقول معنوي له قيمة خاصة به، ولذلك وبحكم طبيعته هذه يكون محلاً للمبادلات وترد عليه جميع التصرفات القانونية من بيع ورهن ووصية وتقديمه كإسهام في شركة، كما يجوز له استغلال ملكيته له بتأجيريه للغير، بالإضافة إلى تصرفات أخرى كالهبة والقسمة، غير أن أهم التصرفات القانونية التي ترد على المحل التجاري تتمثل في البيع والرهن والتأجير، والمشرع الجزائري تعرض لأهم التصرفات المذكورة سابقاً، في أحكام القانون التجاري من المواد 79 إلى 168 ومن المواد 203 إلى غاية 214 من الكتاب الثاني تعرض لهذه التصرفات في المرسوم رقم 98-109 المؤرخ في 04/04/1998.¹ الذي يحدد الضبط في المحاكم والمتعلقة بمسك السجلات العمومية ببيع ورهون وحيازة المحلات التجارية وإجراء قيد الامتياز المتصلة بها إلى المركز الوطني للسجل التجاري ومأموري المركز الوطني للسجل التجاري.²

وما يهمنا نحن في هذا المقام هو تلك القواعد القانونية التي ورد بها المشرع التجاري تنظيم العمليات الواردة على المحل التجاري، إذ أنه هناك استثناءات مهمة تسري على هذه التصرفات رغم خضوعها للأحكام العامة المتعلقة بالقانون المدني.

ولقد اخترنا موضوع التصرفات الواردة على المحل التجاري نظرا لأهميته وحيويته في شأن استمرارية النشاط التجاري في الحياة الاقتصادية وتنشيط وحماية عمليات الائتمان وهي أحد عناصر هذا النشاط وانطلاقا من هذه الفكرة قمنا بإعداد هذه المذكرة لتوضيح هذه التصرفات والأحكام الواردة عليها، معتمدين في دراستنا هذه على المنهج التحليلي.

والإشكالية المطروحة: كيف نظم المشرع الجزائري أحكام التصرفات الواردة على المحل التجاري؟

وللإجابة على هذه الإشكالية ارتأينا أنه لا بد من قسيم المذكرة إلى فصلين: الفصل الأول يتناول رهن وإيجار المحل التجاري، أما الفصل الثاني فيتناول بيع المحل التجاري.

الفصل الأول: التصرفات الناتجة عن استغلال المحل التجاري.

يعتبر المحل التجاري من أهم أموال التاجر فهو أدواته لتنفيذ مشروعه التجاري وهو مال منقول معنوي يلزم لوجوده ولبقائه استمرار استثماره، ويلزم لذلك الاستثمار أن يتوفر للتاجر ائتمان كاف يسمح له بتطوير متجره ويساعده على مواجهة الأزمات الاقتصادية وحالة عدم قدرة مالك المحل على إدارة وتسيير يلجأ إلى استغلال متجره عن طريق تصرفين مهيمنة نتطرق إليهما في المبحثين التاليين:

إما أن يرهن المحل التجاري حين يقوم بموجبه صاحب المحل برهن محله للحصول على القرض ويمثل الرهن ويترتب على هذا الرهن التزامات لمن لهم علاقة بالعقد الرهن وأيضا حقوقه (المبحث الأول) أو أنه يقوم بتأجير المحل التجاري لانتفاع المتأجر من غير المؤجر لمدة محددة مقابل ثمن وعقد الإيجار يخضع للقواعد العامة المقررة في القانون المدني فإنه يخضع كذلك لقواعد خاصة تستلزمها طبيعة المحل التجاري وفقا لقواعد القانون التجاري وينتج آراء مختلفة بالنسبة لأطرافه وقد تتعدى إلى الغير (مبحث ثاني).

المبحث الأول

رهن المحل التجاري

يجوز للتاجر استعمال المحل التجاري للحصول على قروض، بما أن المحل التجاري من المنقولات فإنه يخضع لقواعد العامة بمعنى يكون رهنه رهنا حيازيا، لكن هذا يؤدي إلى حرمان التاجر من استغلال متجره، هذا بتسليم الشيء المرهون إلى الدائن، لتفادي هذا الأمر أجاز المشرع رهن المحل التجاري مع إبقائه في حيازة الراهن بالإضافة إلى هذا قام المشرع بتنظيم رهن المحل التجاري في قواعد خاصة منصوص عليها في المواد من 118 إلى 122 من القانون التجاري الجزائري.

المطلب الأول

موضوع وإنشاء رهن المحل التجاري

يخضع المحل التجاري إلى شروط عامة كباقي العقود الأخرى وإلى شروط خاصة تختلف عن باقي العقود الأخرى نظرا لخصوصية المحل التجاري، مما يجعل موضوع عقد رهن المحل التجاري يختلف باختلاف عناصره المكونة له.

الفرع الأول: موضوع رهن المحل التجاري.

يختلف المحل التجاري من محل إلى آخر حسب الحالة التي كان عليها المحل التجاري عند الرهن والعناصر التي تضمنها العقد باستبعاد عنصر البضائع من عملية الرهن، وتفرق بين حالتين ففي حالة تعيين العناصر التي تناولها الرهن، وحالة عدم تعيين العناصر التي تناولها عقد الرهن.

أولاً: في حالة تحديد العناصر بعقد رهن.

يقصد بها تحديد عناصر المقرر رهنها في العقد بالإضافة إلى عنصر العملاء و الشهرة التجارية الذي يكون في جميع عمليات رهن لصفته الإلزامية، وقد حددت العناصر التي يتناولها الرهن بصراحة في العقد من قبل المتعاقدين، غير أنه لا يجوز إدراج البضائع ضمن العناصر التي يشملها رهن لأنها قابلة للبيع لأنها معدة لذلك، ولا يمكن للدائن المرتهن التمسك بحقه في تتبع البضائع ولا يحتج بهذا الحق في مواجهة المسيرين حيث تسري على البضائع قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية، والهدف من هذه الأحكام إتاحة فرصة للتاجر الراهن بمواصلة استغلاله للمحل التجاري.¹

وهذا ما أكدته المادة 119 فقرة 1 من القانون التجاري والتي نصت على الآتي: «لا يجوز أن يشمل الرهن الحيازي للمحل التجاري من الأجزاء التابعة له إلا عنوان المحل والاسم التجاري والحق في الإجازة والزيائن والشهرة التجارية والأثاث التجاري والمعدات والآلات التي تستعمل في استغلال المحل وبراءات الاختراع والرخص وعلامات الصنع أو التجارة والرسوم والنماذج الصناعية وعلى وجه العموم حقوق الملكية الصناعية والأدبية أو التقنية المرتبطة به».

ثانياً: عدم تعيين العناصر المرهونة في عقد رهن محل تجاري.

تبين لنا نص المادة 199 فقرة 3 من القانون التجاري أنه في حالة عدم ذكر العناصر التي يشملها الرهن في العقد فإن الرهن لا يقع على العناصر الجوهرية للمحل التجاري وقد نصت المادة السابقة الذكر على الآتي: «وإذا لم يعين صراحة وعلى وجه الدقة

¹ فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التجاري الجزائري والمحل التجاري وعناصره والعمليات الواردة عليه، الجزء الأولى بدون طبعة. دار نشر وتوزيع ابن خلدون، الجزائر، 2001، ص 257.

في العقد ما يتناوله الرهن فإنه لا يكون شاملا إلا العنوان والاسم التجاري والحق في الإجارة والزيائن والشهرة التجارية».

الفرع الثاني: شروط رهن المحل التجاري.

يخضع رهن المحل التجاري إلى شروط العامة إضافة إلى الشروط الشكلية التي حددها القانون التجاري.

أولاً: شروط الموضوعية: يجب أن تتوفر في رهن المحل التجاري لصحته للشروط العامة وهي الرضا والمحل والسبب.

أ-الرضا: ويقصر بالرضا تطابق الإيجاب مع القبول التي نصت عليه م 59 من ق.م.ج كالاتي: «يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية».

ينعقد عقد رهن المحل التجاري بمجرد التراضي فيتحقق كغيره من العقود التجارية باللفظ الدال على إيجاب الراهن لمضمونه وقبول المرتهن به وذلك بكل لفظ يدل عليه، كذلك يتحقق بالفعل فيعطي الراهن العين للمرتهن قاصداً به إيجاب الراهن ويأخذها المرتهن قاصداً به القبول وبالتالي التعاقد يتم بتعبير كل من المتعاقدين على إرادته، ولا يكفي أن يكون التراضي موجوداً بل يجب أيضاً أن يكون صحيحاً، والتراضي لا يكون صحيحاً إلا إذا كان صادراً من ذي أهلية ولم تكن إرادة أحد المتعاقدين مشوبة بعيب من عيوب الإدارة، كالتدليس والإكراه، الغلط، الاستغلال، ونقص الإرادة هنا التي تتجه لإحداث أثر قانوني معين هو إنشاء الالتزام فالأهلية الأداء هي المقصودة.¹

¹ - بن مخطار ليلي ثورية، رهن المحل التجاري، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الليسانس أكاديمي، كلية حقوق، تخصص قانون خاص، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2013، ص 6.

ب- المحل: نصت المادة 94 فقرة 1 من ق.م.ج على التالي: «إذا لم يكن محل الالتزام معيناً بذاته، وجب أن يكون معيناً بنوعه، ومقداره وإلا كان العقد باطلاً» ويشترط لصحة محل الرهن أن يكون المحل موجوداً وقت نشوء الالتزام ومعيناً بمعنى أن يكون موضوع الرهن محدد ومخصص وواقع على مجموعة من عناصر التي يشملها المحل التجاري أي العناصر الضرورية اللازمة لطبيعة النشاط التجاري الذي يزاوله التاجر وبالتالي موضوع رهن يتمثل في المحل التجاري تسري عليه القواعد العامة وشروط اللازمة بتوفير العناصر الضرورية الأساسية التي تدخل في تكوينه والذي يجلب العملاء أو الاحتفاظ بهم.¹

ج- السبب: هو الغرض المباشر الذي يقصد الملتزم الوصول إليه من وراء التزامه، أي يجب أن يكون مستندا للسبب مشروعاً أي الدافع إلى الرهن وهو حاجة التاجر الماسة للحصول على الأموال الضرورية لاستغلاله في عمل مشروع وضروري لدعم حركة النشاط الاقتصادي.

ويرى أصحاب النظرية الحديثة أن السبب هو الباعث الدافع إلى التعاقد، لا مجرد الغرض المباشر المقصود في العقد وهو أمر نفس خارج عن العقد يتغير بتغير الدافع لذلك لا بد أن يكون السبب معلوماً من المتعاقد الآخر، فإن كان الدافع الذي دفع أحد المتعاقدين إلى التعاقد غير مشروع ولم يكن المتعاقد الآخر يعلم بهذا الباعث وليس في استطاعته أن يعلم به، فعدم المشروعية هنا لا يعتد به ويكون العقد صحيحاً، ويقوم لا على الإرادة الحقيقية فهي غير مشروعية ولكن على الإرادة الظاهرة شأنه في ذلك شأن العقد الذي يقوم على الإرادة معيبة بغلط أو تدليس أو إكراه ولا يعلم المتعاقد الآخر بالعيب، ويترتب على تخلق ركن من أركان العقد الموضوعية بطلان العقد.²

¹ - أحمد بلودنين، المختصر في القانون التجاري الجزائري، الطبيعة الأولى، دار بلقيس، الجزائر، 2011، ص 80.

² - بن مخطار ليلي ثورية، المرجع السابق، ص 9.

كما لا يجوز رهن المحل التجاري إلا من مالك المحل حيث تنص المادة 149 فقرة

1 من ق.ت.ج على أنه: «لا يجوز أن يتدخل بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أو بالتبعية كسماسرة أو وسطاء أو مستشارين مهنيين في التنازلات والرهن المتعلقة بالمحلات التجارية، كما لا يجوز لهم أن يكونوا تحت أي اسم كان مودعين لإيمان بيع المحلات التجارية».

ثانيا: الشروط الشكلية.

اشترط المشرع الجزائري في عقد رهن المحل التجاري أن يصب العقد في شكل رسمي وأن ينشر حسب القواعد المقررة قانونا.

أ-الرسمية: تنص المادة 120 من ق.ت.ج على الآتي: «يثبت الرهن الحيازي بعقد رسمي...» فالرسمية شرط لانعقاد عقد الرهن وصحته والوسيلة الوحيدة لإثباته، غير أن المشرع الجزائري أورد استثناء لهذه القاعدة، فأجاز أن تتم عملية رهن م.ت لصالح البنوك أو المؤسسات المالية بموجب عقد عرفي مسجل حسب الأصول.¹

وهذا ما أكدته المادة 177 فقرة الأولى من القانون رقم 90-10 المؤرخ في 1990/04/14 المتعلق بالنقد والقرض.² تم تعديله

ب- قيد الرهن: أشرط المشرع الجزائري في المادتين 120 و 121 من ق.ت.ج قيد الرهن بالسجل الخاص بالقيد الموجود على مستوى المركز الوطني التجاري دائرة مقر م.ت، ويجب أن يتم القيد خلال ثلاثين يوما من تاريخ إبرام عقد رهن وإلا وقع تحت طائلة البطلان، بمعنى لا يجوز الاحتجاج بالرهن على الغير إذا ما تم خارج الآجال القانونية.

¹ - مقدم ميروك، المحل التجاري، الطبعة 4، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 76.

² - انظر المادة 117 من قانون رقم: 90-10 المؤرخ في: 1990/04/14 المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية لسنة 1990، عدد 16.التعديل

ويحدد القيد مرتبة امتياز الدائنين المرتهنين فيما بينهم على حسب ترتيب تاريخ قيودهم، وتكون للدائنين المقيدون في يوم واحد رتبة واحدة متساوية، وفي حالة ما إذا اشتمل رهن م.ت على عناصر المعنوية مثل براءة اختراع، ورسم أو نماذج صناعية، وجب أيضا اتخاذ إجراءات شهر الرهن بقيده بالمعهد الوطني الجزائري للملكية الصناعية حتى يكون رهنها حجة على الغير، وتتم عملية القيد بنفس الطريقة التي يتم بها بيع م.ت، فيتم النشر بالجريدة الرسمية للإعلانات القانونية.¹

المطلب الثاني

الآثار المترتبة عن رهن المحل التجاري

يترتب عن عقد رهن المحل التجاري آثار قانونية مختلفة بالنسبة لأطراف العقد فتنتج حقوق لهم والتزامات عليهم، كما قد يحدث آثار للغير.

الفرع الأول: بالنسبة للمدين الراهن.

يظل التاجر المدين محتفظا بحياته محله التجاري رغم رهنه ويترتب على ذلك استمراره في استغلال محله فهو يمنحه لبعض الحقوق ويفرض عليه بالمقابل التزامات.

أولا: حقوق المدين الراهن: للتاجر المدين الحق في مباشرة نشاطه التجاري من خلال حياته للمحل التجاري، دون أدنى تدخل من الدائن المرتهن ما لم ينص في العقد على حقه في الرقابة والإشراف، علاوة على ذلك يحق للمدين الراهن التصرف في محله المرهون ببيعه

¹ - عمورة عمار، العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري، بدون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، ص 207.

أو برهنه مرة أخرى مثلا دون أن يؤثر ذلك في دين الدائن المرتهن لما لهذا الأخير من حق في التقدم والتتبع.¹

ثانيا: التزامات المدين الراهن: ألزم المدين الراهن بالحفاظ على الأشياء المرهونة وعلى عناصرها بحالة جيدة دون محاولة إفسادها أو إتلافها، كالمحافظة على عنصر الاتصال بالعملاء وقيامه بتحديد القيود الخاصة بحقوق الملكية الصناعية في المواعيد المقررة لذلك كي لا تصبح أموالا شائعة، وعدم قيامه بإتلاف المعدات والآلات المحل وإفسادها عمدا لإنقاص قيمه المحل التجاري المرهون، بالإضافة إلى حق الإيجار الذي يعتبر من بين العناصر المعنوية الداخلية في موضوع الرهن.²

إذا رغب المدين الراهن في نقل المحل التجاري فيبلغ كافة المقيدین برغبته وكذا بالمكان الجديد للمحل خلال 15 يوما من قبل، وإذا خالف ذلك اعتبرت الديون مقيدة حالة الأداء.

فيظهر جليا أن المشرع الجزائري منح الدائنين المرتهنين المقيدین حق في الطلب من المحكمة أن تقرر إسقاط الأجل، وللقضاة الموضوع سلطة واسعة في تقدير الوقائع التي تؤدي لإنقاص قيمة المتجر المرهون وفي هذه الحالة يؤدي إلى تضرر المحل التجاري وبالتالي إسقاط حق امتياز الدائن المقيد إذا ثبت أنه تسبب بتقصيره، وفي إلحاق الضرر للغير لأنه وقع في غلط فيما يخص الحالة القانونية الحقيقية م.ت المرهون.³

الفرع الثاني: بالنسبة للدائن المرتهن.

¹ - د/ محمد السيد الفقي، القانون والأعمال التجارية، التاجر الأموال التجارية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2008، ص 311.

² - عمورة عمار، المرجع السابق، ص 210.

³ - فرحة زراوي صالح، المرجع السابق، ص 257.

يرتب عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري حقوق لصالح الدائن المرتهن كما يلقي على عاتقه التزامات.

أولاً: حقوق الدائن المرتهن: يتمتع الدائن المرتهن بحقوق معينة على المحل التجاري فله حق الأولوية، وحق في تتبع المحل التجاري أينما وجد.

أ- حق الأفضلية: هو إعطاء الأولوية للدائن المرتهن في استيفاء حقه من ثمن م.ت في حالة بيعه عن باقي الدائنين أصحاب الحقوق المضمونة التاليين له في القيد وكذا الدائنين العاديين، ويكون البيع بأمر من المحكمة التي يقع بدائرة اختصاصها م.ت وذلك بناء على طلب الدائن المرتهن الذي يكون قد أُنذر المدين الراهن خلال ثلاثين يوماً قبل رفع الدعوى بدفع المبالغ المستحقة، وهذا ما أكدته المادة 125 من ق.ت.ج، لهذا فإن الدائن المرتهن يفضل على جميع الدائنين المرتهنين الذين يلونه في العقد، وكذا جميع الدائنين العاديين.¹

بما أن للدائن المرتهن الأولوية فالمشرع أراد حماية الدائنين العاديين الذين يتعلق ديونهم باستغلال المتجر والتي كانت سابقة لعملية الرهن لذا جاء بحكم خاص نص على أن قيد الرهن الحيازي يمكن أن يجعل الديون السابقة والتي يكون موضوعها استغلال م.ت حالة الأجل، بحيث يمكن للدائنين العاديين أن يطلبوا سداد ديونهم قبل الاستحقاقات المحددة، إذا كان قيد الرهن يسبب لهم ضرر بشرط احترام الإجراءات المحددة في القانون، ويمكن للدائن المرتهن أن يوجه إنذار للمدين الراهن للمطالبة بدفع المبالغ المستحقة، وفي حالة عدم جدوى الإنذار يقوم برفع دعوى أمام القسم التجاري للمحكمة من أجل المتجر في المزاد العلني، للدائن المرتهن الأولوية على الدائنين المرتهنين ما عدى امتياز بائع م.ت لأنه ينتج آثاره اعتبار من تاريخ عقد البيع وهذا بتقديم البائع بامتياز على الدائن المرتهن متى تم قيد الامتياز خلال ثلاثين يوماً من تاريخ عقد البيع، أي التفضيل حسب الأسبقية في القيد

¹ - مقدم مبروك، المرجع السابق، ص 79.

بالنسبة للدائنين المرتهنين، لكن يقدم امتياز الدولة أي الخزينة العامة على كل الدائنين الآخرين المقيد¹.

ب- حق التتبع: يستطيع الدائن المرتهن متى كان الرهن مقيدا وفق الإجراءات القانونية أن يتتبع المحل التجاري في أي يد يكون للتنفيذ عليه، ولا يمكن للحائز الجديد الذي وصل إليه المحل التجاري موضوع التتبع أن يحتج بحسن نيته وبقاعدة الحيازة في المنقول سند لا تطبق على م.ت واستثناء يمكن تطبيق هذه القاعدة والاحتجاج بها إذا ما تم التصرف في جزء من العناصر المادية وانتقلت فعلا إلى المتصرف إليه، وفي حالة تصرف الراهن في إحدى العناصر المعنوية التي كانت قيد رهن، فإنه يمكن للدائن المرتهن تتبعه ويكون الرهن نافذا في مواجهة المتصرف إليه.

ويمكن لهذا الأخير ملاحقة الدائنين المقيد¹ الذين تثقل ديونهم م.ت بتبليغهم بمحل إقامتهم المختار في قيودهم خلال ثلاثين يوما من الإنذار بالدفع المبلغ له، من أنه مستعد لتسديد كافة الديون والإسقاط حقه، غير أنه يمكن للدائن المرتهن أن يطلب ببيع المحل بالمزاد العلني، ويعرض رفع الثمن المقدم من المشتري بمقدار العشر ليصبح الثمن الأساسي الجديد، لكن المزايمة لا تمس المعدات والبضائع، فهي لا تشمل إلا العناصر المعنوية للمتجر.

ويجب عدم الخلط بين المزايمة بالعشر الخاصة برهن م.ت والمزايمة بالسدس الخاصة بالدائنين القائمين بالمعارضة بعد نشر عقد البيع للمتجر، والدائن ملزم بالتوقيع على طلبه وإبلاغه للمشتري والمدين في مهلة خمسة عشر يوما من التبليغات مع التكيف بالحضور أما محكمة موقع م.ت، وبعد دراسة الطلب من المحكمة تأمر بالشروع بالمزايمة،

¹ - فرحة زراوي صالح، المرجع السابق، ص 264.

ويصبح المشتري من تاريخ التبليغ بالمزايدة حارسا بحكم القانون على م.ت إذا كان في حيازته ولهذا لا يتمتع إلا بحق القيام بأعمال الإدارة.¹

ثانيا: التزامات الدائن المرتهن.

يلتزم الدائن المرتهن إخطار مؤجر العقار الذي به م.ت بقيد الرهن كتابة ليتمكن المؤجر في حالة رغبته بفسخ عقد الإيجار مع المدين الراهن إعلان المرتهن وباقي الدائنين وهذا ما أكدته م 124 من ق.ت.ج والتي نصت على الآتي: «إذا أمام البائع دعوة بفسخ عقد إيجار المحل الذي يستغل فيه المحل التجاري مثقل بقيود مرسمة، وجب عليه إبلاغ الدائنين السابقين المقيدون سابقا بطلب الفسخ وذلك في المحل المختار والمعين في قيد كل منهم، ولا يجوز أن يصدر الحكم قبل شهر من تاريخ هذا التبليغ.

ولا يصبح فسخ الإيجار بالتراضي نهائيا إلا بعد شهر من تاريخ التبليغ الحاصل للدائنين المقيدون أن يطلب ببيع المحل التجاري، بالمزاد العلني حسب الأوضاع المقررة بالمادة 127».

الفرع الثالث: بالنسبة للغير.

يقصد بالغير الأطراف الأخرى دون أطراف عقد الرهن وهم الدائنين العاديين ومؤجر العقار الذي به م.ت.

أولا: الآثار بالنسبة للدائنين العاديين.

يمكن للدائنين العاديين السابقين على قيد الرهن متى كانت ديونهم متعلقة باستغلال المحل التجاري، وأصابهم ضرر من ترتيب الرهن، كما إذا كان الدين المضمون بالرهن

¹ - فرحة زراوي صالح، المرجع السابق، ص 267.

يستوعب قيمة المحل ولم تكن للمدين أموال أخرى غير المحل التجاري، لهؤلاء الدائنين أن يطلبوا إلى القضاء الحكم بإسقاط الآجال وسداد ديونهم قبل مواعيد استحقاقها.¹

ويشترط لإجابة هذا الطلب ضرورة توافر شرطين هما:

أ-أ يكون الدين عاديا وسابقا على قيد الرهن وسبب هذا الدين مرتبط باستغلال المحل التجاري المرهون.

ب- أن يلحق الدائن العادي ضرر من جراء رهن المحل التجاري وهي مسألة يترك أمر تقديرها لقاضي الموضوع طبقا للسلطة التقديرية.²

ثانيا: الآثار بالنسبة لمؤجر العقار.

إن المؤجر العقار الذي به المحل التجاري موضوع قيد الرهن له الحق في الرفض تجريد الإيجار أو طلب فسخ عقد إيجار العقار مع المدين الراهن، هذا الحق مرتبط بعنصر الحق في الإيجار الذي يعتبر من العناصر المهمة المكونة لـ م.ت، فألزم المشرع المؤجر بإبلاغ الدائنين في المحل التجاري المختار والمعين في قيد كل واحد منهم حتى يمكنهم من استعمال حقهم في الحفاظ على عنصر الإيجار بدفع الإيجار وتفصل المحكمة في فسخ عقد الإيجار بعد انقضاء شهر من تاريخ التبليغ حتى يتمكن كل دائن مقيد من استعمال حقه في طلب بيع م.ت، عن طريق المزاد العلني.³

المطلب الثالث

إنقضاء رهن المحل التجاري

¹ - شادلي نور الدين، القانون التجاري مدخل للقانون الأعمال التجارية، المحل التجاري، بدون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 165.

² - د/ محمد السيد الفقي، المرجع السابق، ص 313.

³ - مقدم ميروك، المرجع السابق، ص 82.

لم ينص القانون التجاري أحكاماً خاصة لإنقضاء رهن المحل التجاري وعليه نرجع إلى القانون المدني بحيث يبين لنا أن هناك أسباب ينقضي بها الرهن.

الفرع الأول: التنفيذ على المحل التجاري المرهون.

لا يخول رهن م.ت الدائن المرتهن حق التصرف مباشرة في م.ت موضوع قيد

الرهن في حالة عدم حصوله على ديونه من المدين الراهن عند استحقاقه، بل يجب إذا ما أراد استقاء حقوقه إتباع الإجراءات القانونية.

أولاً: يجوز لكل دائن أن يباشر إجراء حجز تنفيذي وللمدين المعرض لهذا الإجراء، أن يطلب من المحكمة المختصة التي يقع بدائرتها م.ت، بيع م.ت المحجوز عليه مع المعدات والبضائع التابعة له، ويتحصل الدائن المرتهن على أمر بإذن له ببيع م.ت بعد مرور ثلاثين يوماً من تاريخ توجيه الإنذار إلى المدين الراهن.¹

ثانياً: قيم البيع بعد عشرة أيام على الأقل من لصق الإعلانات المتضمنة اسم الشخص القائم بالملاحقة ومالك م.ت، مع بيان مهمة كل منهما ومحل إقامته والحكم الصادر بالبيع ومحل الإقامة المختار بمكان المحكمة التي يستغل في نطاق دائرتها المحل التجاري.²

ثالثاً: تلتصق هذه الإعلانات وجوباً بسعي من الموظف العمومي على الباب الرئيسي أو مقر المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يوجد فيها المحل التجاري والمحكمة التي يوجد بدائرتها م.ت ومكتب الموظف العمومي والمنتدب وهذا حسب المادة 127 فقرة 2 من ق.ت.ج. التي نصت على: "وتلتصق هذه الإعلانات وجوباً بسعي من الموظف العمومي على الباب الرئيسي للبلدية ومقر المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يوجد فيها المحل التجاري والمحكمة التي يوجد بدائرتها المحل التجاري ومكتب الموظف العمومي المنتدب".

¹ - مقدم مبروك، المرجع السابق، ص 214.

² - عمورة عمار، المرجع السابق، ص 214.

رابعاً: ينشر الإعلان قبل عشرة أيام من البيع في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، وفضلاً عن ذلك في جريدة مختصة بالإعلانات القانونية في الدائرة أو الولاية التي يوجد فيها م.ت، ويثبت النشر بقيد إشارة عنه في محضر البيع.

خامساً: ويفصل عند الاقتضاء رئيس المحكمة للمكان التابع للدائرة التي يجري فيها استغلال م.ت في أوجه الطعن ببطلان إجراءات البيع السابقة لمرسي المزاد العلني، وفي المصاريف ويجب تقديم أوجه البطلان قبل مرسى المزاد بثمانية أيام على الأقل تحت طائلة سقوط الحق، في القيام بها ويصدر حكم الرئيس في نفس المهلة حسب فقرة الأخيرة من المادة 127.¹

الفرع الثاني: تنازل الدائن المرتهن.

كذلك قد ينقضي الرهن بتنازل الدائن المرتهن عن حقه في رهن المحل التجاري وهذا قد يكون صراحة أو ضمناً، وسند القول نص المادة 965 من القانون المدني الجزائري، التي نصت على الآتي: "... إذا تنازل الدائن المرتهن عن هذا الحق على أنه يجوز أن يحصل تنازل ضمناً يتخلى الدائن باختياره عن الشيء المرهون أو من موافقة على التصرف فيه دون تحفظ، غير أنه إذا الشيء مثقلاً بحق تقرر لمصلحة الغير فإنّ تنازل الدائن لا ينفذ في حق هذا الغير إلا برضائه ...".

وفي حالة إشتراك الدائن مع بقية الدائنين في المال المرهون وجب موافقتهم لكي ينفذ في حقهم.

المبحث الثاني

تأجير المحل التجاري

¹ - عمورة عمار، المرجع نفسه، ص 214.

يعتبر إيجار المحل التجاري من التصرفات القانونية الهامة التي ترد المحل التجاري، وذلك أن تأجير المحل التجاري قد يمثل الوسيلة المثلى لاستغلال محل آل بالميراث أو الوصية إلى القاصر الصغير، فبدلاً من أن تتم تصفية التجارة أو أن يتولى الوالي أو الوصي إدارتها يمكن تأجير المحل التجاري.

فما مفهوم إيجار المحل التجاري وتميزه عن بعض التصرفات المشابه له (المطلب الأول)، و ما هي الآثار الناتجة عن عقد تأجير المحل التجاري (المطلب الثاني)، وأسباب انتهائه وآثار هذه الانتهاء بالنسبة للدائنين (المطلب الثالث).

المطلب الأول:

مفهوم إيجار المحل التجاري

نظراً للأهمية التي يكتسبها عقد تأجير المحل التجاري فإن المشرع الجزائري تعرض له بالتفصيل في عدة مواد من القانون التجاري تحت عنوان التسيير الحر وتأجير التسيير من المادة 203 إلى غاية المادة 214 من نفس القانون.

الفرع الأول: تعريف عقد إيجار المحل التجاري وتميزه عن عقود مشابهة له.

أولاً: تعريف عقد إيجار. نصت عليه المادة 203 فقرة 1 من ق.ت.ج كالتالي: «يخضع لأحكام التالية، وذلك بالرغم من كل شرط مخالف وكل عقد واتفاق يتنازل بواسطتها المالك أو المستغل لمحل تجاري عن كل أو جزء من التأجير لمسير بقصد استغلاله على عهده».

ويمكن تعريف تأجير م.ت أنه اتفاق يبرم بين مالك م.ت بصفته مؤجراً والمستأجر

بتسيير واستغلال المحل التجاري باسمه ولحسابه الخاص لمدة متفق عليها مقابل بدل

وإيجار.¹

¹ - مقدم ميروك، المرجع السابق، ص 89.

كما يمكن اعتماد على التعريف الذي أورده الفقيه جين أسكاره في مؤلفه "دروس في القانون التجاري" الذي جاء فيه: عقد تأجير التسيير هو عقد بمقتضاه يتخلى المالك للغير لمدة معينة عن حق استغلال م.ت مع احتفاظه بملكيته مقابل احتفاظ الغير بمنافع استغلاله وتحمل التكاليف الناجمة عن الاستغلال مع التزامه بأداء مبلغ نائب للمالك.¹

ثانيا: تمييز عقد إيجار م.ت عن غيره من العقود المشابهة له.

يهدف هذا التمييز لإعطاء الوصف القانوني الدقيق لعقد محل الدراسة.

أ- تمييز إيجار تسيير م.ت عن الإيجار التجاري: تكمن أهم نقاط التفرقة بين إيجار م.ت والإيجار التجاري الذي يخص العقار بنفسه، أين يستغل م.ت.²

ب- تمييز إيجار م.ت عن التسيير المأجور: فالتسيير المأجور هو اتفاق بين التاجر والمسير الأجير بموجبه يخول التاجر للمسير حق استغلال أو إدارة أعمال المحل التجاري باسمه وتحت مسؤوليته مقابل عوض متفق عليه في شكل أجرة، والفرق بين التصرفين هو الاستقلالية التي يتمتع بها المستأجر المسير، ففي عقد تأجير التسيير لا يلتزم المتأجر اتجاه المالك إلا بدفع بدل إيجار، والملك ليس له أي سلطة على الأعمال التي يقوم بها المسير، في حين أن المسير الأجير يعتبر مجرد عامل بالرغم من سلطاته الإدارية ولكنه غير مسؤول عن نتائج هذا الاستغلال، بالإضافة لعدم اكتسابه صفة التاجر.³

ج- تمييز إيجار م.ت عن الإيجار من الباطن:

¹ - عمورة عمار، المرجع السابق، ص 241.

² - شادلي نور الدين، المرجع السابق، ص 166.

³ - حواسي سعيد، عقد إيجار التسيير المحل التجاري في التفتين التجاري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، كلية الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة، الجزائر، 2013، ص 8.

ف عقد الإيجار من الباطن هو تأجير المستأجر العين المؤجرة إليه إلى شخص آخر يسمى المستأجر من الباطن، فيوجد عقدين هما عقد إيجار أصلي بين المؤجر والمستأجر وعقد إيجار من الباطن ما بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، أي المستأجر الفرعي، ويمكن أوجه الشبه أن كل من العقدين يتضمن عناصر عقد الإيجار و الانتفاع بالعين المؤجرة والأجرة والمدة العقد، ويمكن للمستأجر في كلتا العقدين أن يقوم بإعادة تأجير م.ت سواء من المسير أو الباطن ويعتبر هذا تصرف في حقه الشخصي، أما الاختلاف فيكون في الغيب المؤجرة التي يتعلق بها الإيجار، فعقد الإيجار م.ت هو موضوعه جوهرى هو تأجير بجميع عناصره المادية والمعنوية، أما عقد الإيجار من الباطن فهو يقع على عقار أو جزء منه.¹

الفرع الثاني: إبرام عقد تأجير المحل التجاري.

يبرم العقد محل الدراسة بموجب اتفاق بين المؤجر والمستأجر المسير الذي يعد تصرفاً قانونياً، ويستوجب توافر شروط الموضوعية سواء كانت عامة أو خاصة، بالإضافة إلى شروط شكلية.

أولاً: الشروط الموضوعية. نميز بين الشروط العامة والشروط الخاصة:

أ- **الشروط الموضوعية العامة:** يخضع عقد تأجير م.ت للأحكام العامة المتعلقة بصحة العقود عموماً من أهلية ورضا ومحل وسبب مثل ما دارسناه في عقد رهن المحل التجاري، لذا سوف نبين أوجه الاختلاف بين العقدين:

- **أهلية ورضا الأطراف المتعاقدة:** إن الأهلية المشترطة في طرفي العقد تتأثر بأمرين هما الطابع التجاري لهذا العقد والصفة التي يكتسبها طرف العقد بمجرد إبرامهما عقد تأجير

¹ - خراد اسماعيل، النظام القانوني لعقد تأجير تسيير المحل التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2007، ص 35.

م.ت، فعقد الإيجار من عقود الإدارة وفقا للقواعد العامة ويترتب على ذلك أن من يملك إدارة الشيء يمكن أن يكون مؤجرا ويمكن كذلك لمن له حق إدارته أن يؤجر م.ت بالإضافة إلى وجوب أن تتوفر أهلية الإدارة يجب كذلك توفر أهلية التصرف.¹

-أما بالنسبة للرضا: إن التعبير قد يكون صريحا سواء أكان كتابة أو شفاهة، وقد يكون ضمنيا، فعقد تأجير م.ت لا ينعقد إلا بتوافق إرادتي المؤجر والمستأجر معا، فيصدر الإيجاب من أحدهما مبينا رغبته في تأجير م.ت، ويعتبر الطرف الثاني عن قبوله هذا الإيجاب، إذا ما توجه المؤجر إلى الجمهور بدعوة للتعاقد عن طريق المنشورات أو الملتصقات، يكون مرتبطا بهذا الإيجاب الوقت اللازم والضروري الذي يتمكن خلاله الطرف الآخر من التعرف على هذا المحل والرد على ذلك، مع الأخذ بعين الاعتبار الطابع الشخصي لعقد تأجير م.ت، فقد لا يقبل المؤجر أول من يتقدم إليه بقبوله دعوته للتعاقد إلا إذا توافرت فيه الشروط التي يتطلبها المؤجر من الثقة والخبرة وغير ذلك.²

إن الرضا لن يكون صحيحا إلا إذا كان خاليا من العيوب المنصوص عليها القواعد العامة، أي اللفظ والتدليس والإكراه.

- **المحل:** يجب أن يكون م.ت موجود أو قابلا للوجود وأن يكون معينا أو قابل للتعين ويكون مما يجوز التعامل فيه، بما أن محل العقد هو م.ت والأجرة وعليه يشترط أن يكون هذا المحل التجاري مكونا من مجموعة من العناصر المعنوية والعناصر المادية التي تختلف باختلاف النشاط الذي يزاوله التاجر، وكنا فيما سبق بين العناصر المعنوية والمادية في رهن م.ت، لكن تكمن بالإضافة في البضائع التي يمكن إيجارها عكس رهن.³

¹ - د/ زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، تأجير المحل التجاري (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، دار الراجحة للنشر والتوزيع، عمان، 2011، ص 97.

² - د/ زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، المرجع نفسه، ص 104.

³ - د/ زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، المرجع السابق، ص 106.

- **السبب:** أن يكون السبب العقد موجودا أو مشروعاً غير مخالف للنظام العام و والآداب العامة، فإذا أثبت المؤجر أن السبب الذي أدى بالمستأجر إلى إبرام العقد غير مشروع كان له طلب إبطال العقد في أية مرحلة من مراحل العقد ودون أن يلزم بدفع التعويض.

ب- الشروط الموضوعية الخاصة: أضاف المشرع الجزائري شروط أخرى لا بد منها لإبرام عقد تأجير م.ت وذلك في م 205 من ق.ت.ج والتي نصت على الآتي: «يجب على الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يمنحون إيجار التسيير، أن يكون قد ما رسوا التجارة أو امتهنوا الحرفة لمدة خمس سنوات، أو مارسوا لنفس المدة أعمال مسير أو مدير تجاري أو تقني واستغلوا لمدة سنتين على الأقل المتجر الخاص بالتسيير».

تجدر الإشارة إلى أن هذه الشروط الخاصة المذكورة في نص المادة تتعلق بمؤجر م.ت الذي يرغب في منح إيجار التسيير يجب أن يكون قد استغل م.ت لمدة سنتين على الأقل، وهذا بهدف التقليل من حالات تأجير م.ت ممن يقومون بشرائها بقصد المضاربة، بالإضافة إلى شرط مزاولة المؤجر للتجارة مدة خمس سنوات أو مارس أعمال مسير ومدير تجاري وتقني لمدة سنتين للمحل المؤجر وهذا لقصر تأجير المحل التجارية على طائفة معينة ممن لهم الخبرة في هذا المجال دون غيرهم.

وقد بينت المادة 206 من ق.ت.ج التي نصت على الآتي: «يجوز أن تلغى أو تخفف المهلة المنصوص عليها في المادة 205» يجب إتباع الإجراءات لمن يريد الحصول على الترخيص القضائي لعدم توافر شروط المادة 205، فبموجب أمر من رئيس المحكمة، بناء على طلب من المعنى بالأمر وبعد الاستماع إلى النيابة العامة، يصدر رئيس المحكمة قرار بقبول أو رفض الأعذار التي يدعيها المعنى.¹

¹ - د/ زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، المرجع السابق، ص 120.

-استثناء على نص م 205 فجاءت المادة 207 التي نصت على الآتي: «لا تسري المادة 205 على كل من 1 الدولة، 2 الولايات والبلديات والمؤسسات الاشتراكية، 3 المؤسسات المالية، 4 المحجور عليهم والمعتوهين المحجور عليهم أو الأشخاص الذين يعين لهم وصي قضائي وذلك فيما يتعلق بالمحل التجاري الذي كانوا يملكونه قبل فقدانهم الأهلية، 5 الورثة والموصي لهم من تاجر أو من حرفي متوفى، والمستفيدين أيضا من القسمة وذلك فيما يتعلق بالمحل التجاري المنتقل إليهم، 6 مؤجر المحل التجاري إذا كان تأجير التسيير يهدف أصلا إلى ضمان تصريف المنتجات المجزأة المصنوعة أو المزروعة من طرفه بموجب عقد احتكار».

- في حالة عدم توافر الشروط الموضوعية الخاصة المنصوص عليها في المواد السابقة الذكر، يترتب م.ت، لكن لا يجوز للمتعاقدين التمسك بهذا البطلان تجاه الغير.

ثانيا: الشروط الشكلية: تتمثل في شرط الرسمية ونشر العقد.

أ- شرط الرسمية: إن عقد تأجير تسيير المحل التجاري يجب تحريره في شكل رسمي تحت طائلة البطلان.¹

ب- نشر العقد: لهذا الشرط دور هام في حماية حقوق الغير ولتحقيق مبدأ الاستقرار والثقة في المعاملات التجارية بين التاجر والغير الذين لهم حقوق على م.ت أو يريدون إنشائها كدائني المستأجر والمؤجر، إذ يمكن هؤلاء من التعرف على الوضعية الحقيقية لمحل التجاري وقيمه الاقتصادية، إضافة إلى معلومات وبيانات متعلقة به وبمالكه ومستغله قبل الإقدام على إبرام أي عقد من العقود المتعلقة بمحل التجاري نظرا لوظيفته الإعلامية.²

¹ - مقدم مبروك، المرجع السابق، ص 91.

² - عمورة عمار، المرجع السابق، ص 245.

كما ورد في نص المادة 203 فقرة 3 من ق.ت.ج «ويحرر كل عقد تسيير في شكل رسمي وينشر خلال عشر يوما من تاريخه على شكل مستخرج أو إعلام في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية وفضلا عن ذلك في جريدة مختصة بالإعلانات القانونية».

ج- قيد المؤجر في السجل التجاري: يلتزم المؤجر بالتسجيل بالسجل التجاري لاكتساب صفة التاجر أو تعديل قيده الخاص إذا كان مسجلا بالتصريح بتأجير التسيير ونصت عليه المادة 203 فقرة 4 من ق.ت.ج على الآتي: «ويتعين على المؤجر إما تسجيل نفسه في السجل التجاري أو تعديل قيده الخاص مع البيان صراحة بتأجير التسيير».

المطلب الثاني

آثار عقد تأجير المحل التجاري

يستكمل العقد بتوفره على الشروط الضرورية فيترتب عليه آثار مختلفة، سواء بالنسبة للمتعاقدين من التزامات متبادلة بين أطرافه باعتباره عقد ملزم للجانبين، وهذا ما نتناوله في الفرع الأول، بالإضافة إل الآثار بالنسبة للغير سواء كانوا دائني المؤجر أو دائني المستأجر أو مالك العقار المستأجر الذي يستغل فيه النشاط التجاري للمحل لهذا ما نتطرق إليه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: بالنسبة للمتعاقدين.

لا تختلف آثار العقد تأجير تسيير م.ت بالنسبة لأطرافه عن باقي عقود الإيجار الأخرى في الأحكام العامة الخاصة بالعقود، لكن يتميز عقد تأجير تسيير في حد ذاته بخاصية ينفرد بها تجعل آثاره خاصة يختص بها كل طرف من أطراف العقد المؤجر والمستأجر المسير.

أولاً: الآثار بالنسبة للمؤجر. تكمن أهمية هذه الالتزامات في تمكين المؤجر من الانتفاع بالغيب المؤجرة ومن أهم هذه الالتزامات هي:

أ- **التزامات المؤجر بتسليم المحل التجاري:** هو تسليم المؤجر للعين المؤجرة لتمكين الطرف الآخر من الانتفاع لقاء أجره معلومة، بالإضافة إلا وجوب تسليم المؤجر لعناصر المحل المتفق عليها في الميعاد المحدد في عقد الإيجار، وفي حالة عدم تحديد يوم التسليم يوم إبرام العقد، وإذا سلمت الغيب المؤجرة أي م.ت في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أجرى من أجله العقد وطراً على هذا الانتفاع نقص كبير، جاز للمستأجر فسخ العقد أو تخفيض الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع.¹

ب- يلتزم بتسجيل نفسه في السجل التجاري أو تعديل قيده الخاص به.

ج- يلتزم بعدم ممارسة نشاط مماثل للنشاط الذي يمارسه المستأجر المسير.

د- لا يمكن للمؤجر تقرير تغيير شروط استغلال م.ت المحدد بينود بإرادته المنفردة، لأن طبيعة العقد من العقود الملزمة لجانبين.²

و- التزام المؤجر بصيانة المحل التجاري وترميمه.

هـ- الالتزام بالضمان: هذا الالتزام ينصب على ثلاثة نقاط أساسية هي ضمان الفعل الشخصي كعدم تدخل المؤجر في شؤون المستأجر والالتزام بعدم المنافسة، وضمان فعل الغير من أضرار وتعرض بصدر من مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق على المؤجر، بالإضافة إلى ضمان العيوب الخفية.

¹ - جنادي جيلالي، الإجراءات التجارية في القانون التجاري الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائرية، 2001، ص 33.

² - مقدم ميروك، المرجع السابق، ص 95.

ثانياً: التزامات المستأجر: يكتسب المستأجر بمجرد إبرامه لعقد صفة التاجر وبالتالي يخضع لجميع الالتزامات المفروضة على التاجر، ومن بين هذه الالتزامات.

أ- الالتزام باستغلال المحل التجاري بعناية رب الأسرة الحريص بنزاهة وكفاءة دون انقطاع واحترامه لشروط العقد من شرط عدم تغيير نوعية نشاط م.ت وحفاظ على م.ت وصيانته.

ب- الالتزام بدفع بدل الإيجار المتفق عليه في العقد إيجار م.ت.

د- يلتزم المستأجر المسير في المادة 204 فقرة الأولى من ق.ت.ج نصت على ما يلي:

«يتعين على المتوَجِّر المسير أن يشير في عناوين ورسائله وطلبات البضاعة والوثائق المصرية والتعريفات أو النشرات وكذلك في عناوين جميع الأوراق الموقعة...».

ج- الالتزام بعدم المنافسة غير المشروعة طوال مدة الإيجار حتى دون اتفاق على ذلك بعقد التأجير.

الفرع الثاني: آثار العقد بالنسبة للغير.

نتطرق في هذا الفرع إلى كل آثار العقد بالنسبة للمالك العقار، وبالنسبة للدائنين

آثاره بالنسبة للمشتري.

أولاً: آثار العقد بالنسبة للمالك العقار.

وفي هذه الحالة أن صاحب م.ت لا يملك العقار الذي يمارس فيه تجارية، فهو

مستأجر فقط لذلك يوجد في هذه الوضعية ثلاث أشخاص هم مالك العقار الذي يستثمر فيه

المتجر ومالك المحل التجاري الذي وافق على تأجير محله، و المؤجر المسير للمتجر.¹

¹ - فرحة زراوي صالح، المرجع السابق، ص 300.

فالعلاقة الأولى تخص العقار وتجمع مالك العقار بمالك م.ت فهنا تكون أمام عقد الإيجار حيث يدفع صاحب المحل بصفته مستأجر العقار أجرة للمؤجر صاحب العقار مقابل استغلال الأماكن المؤجرة.

والعلاقة الثانية تخص م.ت بين صاحب المحل والمستأجر وننتج هنا عقد تأجير أي عقد إدارة حرة، لذا يظهر عدم وجود علاقة قانونية مباشرة بين مالك العقار ومستأجر المحل التجاري، غير أن هناك حالات يشمل فيها عقد تأجير م.ت بندا يقضى بتحمل مستأجر م.ت لجميع شروط عقد الإيجار (تأجير العقار) وبهذا يترتب عنه أن المستأجر لا يمكنه مبدئياً طلب تجديد الإيجار لأنه ليس مستفيد الشخصي من عقد الإيجار، غير أن المنطق والعدل يسمحان للمستأجر م.ت بطلب تجديد عند انقضاء عقد وفقاً للشروط الواردة في العقد المنتهي.¹

ثانياً: آثار العقد بالنسبة للدائنين.

تمتد آثار عقد تأجير م.ت إلى الدائنين ومنهم دائني المؤجر من جهة ودائني المستأجر من جهة أخرى.

أ- أثر في مواجهة دائني المؤجر: من المقرر أن الالتزامات التي في ذمة مؤجر م.ت للاستغلال لا تنتقل إلى المستأجرين ويبقى في ذمته وتظل مشغولة بها لأن الالتزامات المؤجر هي نتيجة المباشر لاستغلال م.ت.

لا يجوز لدائني المؤجر الاعتراض على قيام مدينهم بتأجير المحل التجاري، لا تقل يد المدين عن التصرف فيما يملك لمجرد تقرير ضمان عالم للدائنين على أمواله خاصة أن المحل المؤجر يبقى في ملك المدين، لكن قد يتضرر دائنو المؤجر من تأجير المحل كانقطاع المؤجر عن استغلال المحل التجاري وبالتالي تقلص دخله من أرباح ليوفى بها

¹ - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، المرجع السابق، ص 199.

المتأجر أو تضرر في الانتقاص من قيمة م.ت إذا أسيء استغلاله من قبل المتأجر لأن الاتصال بالعملاء عنصر جوهري في م.ت. وبالتالي يآثر في الأرباح التي يحققها الاستغلال.¹

وكننتيجة فإن ديون التي تدخل في ذمة المالية للمالك لا تنتقل إلى المستأجر إلا إذا اتفقنا الطرفان على ذلك.

وقد منح المشرع الحق لدائني المؤجر في رفع دعوى قضائية أمام محكمة دائرة المحل التجاري للمطالبة بجعل ديونهم واجبة الأداء فوراً إذا رأوا أن ديونهم في خطر من جراء عملية تأجير التسيير المحل التجاري ويشترط رفع هذه الدعوى خلال ثلاثة أشهر من تاريخ نشر عقد تأجير التسيير في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، وإسقاط حقهم وهذا ما أكدته أحكام المادة 208 من ق.ت.ج، و تفصل المحكمة وتقدر مسألة الخطر مقارنة بحالة نشاط م.ت موضوع تأجير التسيير ثم تقرر على ضوء ذلك إما بالرفض أو القبول.²

ب- آثار بالنسبة لدائني المتأجر:

فرق المشرع بين نوعين من الدائنين، دائني المستأجر عند بداية مرحلة العقد ولمدة ستة أشهر من تاريخ النشر ودائني المستأجر بعد هذه المدة.

فدائني المستأجر المسير الذين تنشأ ديونهم في المرحلة الأولى من بداية عقد تأجير التسيير ولمدة ستة أشهر من تاريخ نشر عقد تأجير التسيير بالنشرة الرسمية للإعلانات القانونية يكون المؤجر مالك، م.ت مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر المسير على الديون التي ترتبت عن استغلال المحل التجاري نتيجة عقد تأجير التسيير وذلك حماية للدائنين الذين

¹ هاني محمد دويدار، التنظيم القانوني للتجارة، نظرية الأعمال التجارية، نظرية التاجر موجبات التجار القانونية، المؤسسة التجارية، الشركات التجارية، بدون طبعة، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان، 1988، ص 348.

² مقدم ميروك، المرجع السابق، ص 97.

مازالوا يضمنون أنهم يتعاملون مع مالك م.ت وليس مع مستأجر مسير وذلك يعود لعدم نشر عقد تأجير التسيير في الآجال المحددة قانوناً وهذا ما أكدته م 209 ق.ت.ج.¹

أما دائني المستأجر المسير بعد عقد تأجير التسيير أو انتهاء مدة ستة أشهر، فيحق لهم المطالبة بديونهم من المستأجر المسير المدين الأصلي وفي حالة انتهاء عقد التأجير فإن ديونهم تصبح واجبة الأداء فوراً.

المطلب الثالث

انتهاء عقد إيجار المحل التجاري

يعتبر عقد تأجير التسيير من العقود الزمنية التي تكسب المسير حقاً شخصياً ينقضي بانقضاء الفترة المحددة له في العقد، غير أنه يوجد أسباب أخرى تنتهي بها تلك العلاقة وهي أسباب طارئة على طبيعة العقد.

الفرع الأول: أسباب انتهاء عقد إيجار المحل التجاري.

أولاً: الأسباب العامة. ينقضي عقد تأجير المحل التجاري طبقاً للقواعد العامة لإنقضاء العقود، بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد أو بفسخه.

أ- إنقضاء عقد تأجير التسيير بانتهاء مدته:

يعتبر عقد تأجير التسيير من العقود المستمرة، التي يرتبط انتفاع المستأجر فيها بالعين المؤجرة بزمان معين، لذا عادة ما ينتهي هذا العقد بانتهاء أجله.

¹ - مقدم مبروك، المرجع السابق، ص 97.

إن مدة عقد الإيجار قد تكون إما محددة باتفاق المتعاقدين، أو غير محددة عند سكوت المتعاقدين على تحديد أو عدم اتفاقهما، أو تعذر إثبات المدة التي اتفق عليها أو كان عقد التأجير تسيير محدد المدة ثم تجدد ضمناً.

فهنا ينتهي عقد تأجير التسيير بإرادة أحد طرفيه سواء كان من المؤجر أو من المستأجر المسير، وبالتالي يجب لإنهائه أن ينبه أحد الطرفين الآخر، وإعلانه برسالة متضمنة إشعار بالوصول برغبته في إنهاء عقد إيجار التسيير، ما لم يتضمن العقد غير المحدد المدة شرطاً يحدد مدة الإخطار الواجب مراعاتها من جانب الطرفين لإنهاء العقد.¹

ب- إنقضاء عقد تأجير التسيير بفسخه:

ينقضي عقد تأجير التسيير بانتهاء مدته بالفسخ، وهو يخضع لأحكام القواعد العامة في هذا الشأن من حيث الأسباب التي تؤدي إليه، فالفسخ جزاء الإخلال بأحد الإلتزامات الناشئة عن العقد، حيث إخلال أحد طرفي العقد بتنفيذ الإلتزام المترتب علي العقد، يخول الطرف الآخر الحق في طلب فسخ العقد وهذا طبقاً للقواعد العامة، والفسخ قد يكون بقوة القانون (الإنفساخ) ومن أسبابه استحالة استغلال المتجر جبراً، سواء كان ذلك بقرار من الإدارة أو القضاء.²

¹ - طراد إسماعيل، المرجع السابق، ص 161

² - طراد إسماعيل، المرجع نفسه، ص 163.

ثانياً: الأسباب الخاصة: لأن المحل التجاري يقوم على الاعتبار الشخصي فإن أسباب انقضاء عادة ما تعود إلى شخصية المؤجر.

أ- انقضاء عقد تأجير البتر بسبب وفاة المسير يجعل العقد بين الطرفين ينقضي، إلا إذا كان هناك اتفاق صريح بين المالك والمسير على استمرار العقد لفائدة أحد ورثته إذا كان أهلاً للاستغلال التجاري.

ب- انقضاء عقد تأجير السير بسقوط الأهلية التجارية للمسير: في هذه الحالة لا يستطيع المسير ممارسة التجارة باسمه ولحسابه الخاص، وتنطق المحكمة بسقوط الأهلية التجارية في كل شخص طبيعي تاجر أو عن حرفي ثبت في حقه أحد الأفعال التالية: إغفال مسك محاسبة وفقاً للمقتضيات القانونية أو العمل على إخفاء كل الوثائق المحاسبية أو بعضها اختلاس أو إخفاء كل الأصول أو جزء منها، الإدانة من أجل جريمة التقليل.¹

ج- انتهاء عقد تأجير بصدور حكم بتصفية ذمة أو أموال المسير في حالة ما إذا كان المسير ليس بمقدوره سداد الديون المستحقة عليه عند حلول الأجل.

- عند نهاية عقد الإيجار لانقضاء مدته قد يرغب الطرفان في تمديد مدته إما بالتعبير الصريح بينهما بالإيجاب والقبول على استمرار العقد السابق، أو كتابة بالتمديد الضمني إلى ما بعد الأجل المحدد في العقد، بشرط اتخاذ المستأجر للإجراءات المحددة في م 174 من قانون ت.ج، لكن ليس لكل مستأجر حق التمسك بتحديد عقد الإيجار حسب نص المادة 172 فقرة 1 من ق.ت.ج، إلا أنه في حالة رفض المؤجر تجديد عقد إيجار الذي يكون بموجبه للمستأجر حق التمسك بالتجديد.²

¹ - عمورة عمار، المرجع السابق، ص 259.

² - جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص 63.

حيث تنص المادة 176 من فقرة 1 من ق.ت.ج كالتالي: «يجوز للمؤجر أن يرفض تجديد الإيجار، غير أنه ينبغي عليه فيما عدا الاستثناءات المنصوص عليها في المادة 177 وما يليها، أن يسدد للمتاجر المحلي التعويض المسمى تعويض بالاستحقاق الذي يجب أن يكون مساويا للضرر المسبب نتيجة عدم التجديد».

الفرع الثاني: آثار انتهاء العقد بالنسبة للمتعاقدین.

أولاً: بالنسبة للمستأجر. هو الذي كان يستغل وينتفع بالمحل تحت عهده ومسؤوليته، وعند انتهاء العقد يلتزم المستأجر بشطب قيده من السجل التجاري.

- الالتزام برد المحل، وفي حالة امتناع المستأجر أو تأخره في رد م.ت يلتزم بتعويض الضرر الذي تسبب فيه للمؤجر بالإضافة إلى دفع مقابل للمدة التي بقي فيها يستغل م.ت. ورد المحل يجب أن يكون على جميع العناصر المادية والمعنوي المحددة في العقد إيجار.

- ويلتزم كذلك المستأجر بالامتناع عن المنافسة وهذا غير وارد على مستوى النصوص القانونيين فهو شرط شخصي يقتصر على التجارة المنافسة لتجارة م.ت المؤجر.

ثانياً: بالنسبة للمؤجر. فيلتزم بتعويض زيادة القيمة في حالة أن المؤجر كان مالكا للمحل المستغل في نفس الوقت، فهنا يكون المؤجر ملزم بتسديد للمستأجر تعويضا عند مغادرته مطابقا للفائدة التي يمكن الحصول عليها من زيادة القيمة الحاصلة بفضل التحسينات المادية التي قام بها المستأجر بموافقة المؤجر.¹

¹ - حواسي سعيد، المرجع السابق، ص 70.

الفصل الثاني: بيع المحل التجاري.

تعتبر عملية المحل التجاري على خلاف العمليات الأخرى من العمليات الأكثر انتشارا في الحياة العملية وكقاعدة عامة دائما بيع المحل التجاري يعتبر عملا تجاريا بطبيعته.

كما وأن بيع المحل التجاري يخضع للأحكام العامة المتعلقة بعقد البيع الموجودة في القانون المدني، غير أن المشرع أورد في القانون التجاري استثناءات مهمة تسري على بيع المحل التجاري وتأسيسا على هذا يشترط لانعقاد عقد بيع المحل التجاري الشروط العامة المتعلقة بالعقود مثل الرضا، المحل، السبب والأهلية. كما أن هناك شروط خاصة لانعقاد هذا العقد والتي نص عليها القانون التجاري مثل الكتابة وتسجيل وشهر العقد، كما اشترط المشرع الجزائري ونص على البيانات التي يجب أن يتضمنها عقد البيع، وبعد انعقاد العقد تترتب عليه آثار بالغة للأطراف المتعاقدة، إذا تنجم عنه التزامات تقع على عاتق البائع والمشتري على حدّ سواء.

المبحث الأول

ماهية عقد بيع المحل التجاري

من أهم التصرفات القانونية التي ترد على المحل التجاري هي بيعه، ولقد نظم المشرع الجزائري أحكام عقد بيع المحل التجاري في المادة 79 وما يليها من القانون التجاري حيث أفرد المشرع لبيع المحل التجاري قواعد خاصة غير مكتفي بالقواعد العامة الواردة في القانون المدني، وعلى هذا سنحاول أن نبين مفهوم بيع المحل التجاري في المطلب الأول وشروط انعقاد بيع المحل التجاري في المطلب الثاني.

المطلب الأول

مفهوم عقد بيع المحل التجاري

سبق القول أن بيع المحل التجاري يعدّ من العمليات الهامة التي قد ترد عليه، ولهذا سنحاول في هذا المطلب إيضاح أو إيجاد تعريف لهذه العملية أو التصرف مع بيان الطبيعة القانونية لهذا العقد.

الفرع الأول: تعريف عقد بيع المحل التجاري.

إن عقد بيع المحل التجاري يعتبر من أهم العقود التي يمكن أن ترد على المحل التجاري كمنقول معنوي وأكثرها شيوعا، ويعتبر هذا العقد عملا تجاريا كقاعدة عامة دائما، وذلك سواء بالنسبة للبائع أو المشتري، حيث يعد هذا البيع عملا يتم لحاجات تجارة سيتوقف احترافها بالنسبة للأول وسيبدأ بالنسبة للثاني.¹

¹ - نسرين شريفي، الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، دار بلقيس للنشر، الطبعة الأولى، الجزائر، 2013، ص76

كما يمكن تعريف عقد بيع المحل التجاري، على أنه عقد معارضة مالية، مأذون فيه يفيد نقل ملكية عين أو منفعة مباحة بثمن على وجه الخصوص، وبعبارة أخرى هو عقد نقل أموال مادية ومعنوية مخصصة لمزاولة مهمة معينة عن طريق المعاوضة المالية بثمن مع وجه الخصوص.²

ولقد أخضع المشرع الجزائري عملية بيع المحل التجاري لأحكام خاصة في المواد من 79 إلى 117 من القانون التجاري الجزائري، إضافة إلى الأحكام العامة الموجودة في القانون المدني.³ حيث تنص المادة 351 منه على: «البيع عقد يلزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي».

وعليه يتبين لنا من نص المادة السالفة الذكر أن عقد البيع هو ذلك العقد الذي يلتزم من خلاله البائع بأن ينقل ملكية شيء للمشتري، هذا بمقابل دفع هذا الأخير لثمن نقدي، أي ينقل البائع لصالح المشتري ملكية أو حق مالي آخر ويعوض المشتري بدفع ثمن ذلك الحق.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لبيع المحل التجاري.

إن العقد التجاري يرد على مال منقول معنوي، حيث نجد القانون التجاري قد نص عليه، فكل شراء للمنقولات لإعادة بيعها أو بعد تحويلها وشغلها يعتبر عملا تجاريا بحسب الموضوع، لكن التساؤل يكون في حالة ثراء غير تاجر للمحل التجاري فهناك من يعتبره عملا مدنيا وهناك من يعتبره عمل تجاري باعتبار العمل متعلق بشؤون التجارة التي يقوم بها الشخص، لكن المشرع الجزائري لم يطرح هذا الإشكال لأنه حسم الأمر في نص المادة 3

² - هيثم بن سليمان السيف، أحكام بيع المحل التجاري في النظام السعودي والفقهاء الإسلامي، بحث تكميلي مقدم لنيل شهادة الماجستير في قسم السياسة الشرعية، المعهد العالي للقضاء، جامعة الإمام محمد بن مسعود الإسلامية المملكة العربية السعودية، المملكة العربية السعودية، ص 12.

³ - عبد القادر البقيرات، مبادئ القانون التجاري، الأعمال التجارية التاجر، نظرية التاجر والمحل التجاري، ص 70.

فقرة 4 من القانون التجاري.⁴ إذ يعتبر بيع المحل التجاري عملا تجاريا حتى ولو كان البائع شخصا مدنيا، كما بلو كان موظفا، أو حصل عليه عن طريق الميراث أو الهبة أو الوصية فالخلاصة أن بيع المحل التجاري عملا تجاريا أبا كان أطرافه ومهما كانت صفتهم وقت التعاقد.⁵

المطلب الثاني

عناصر وخصائص بيع المحل التجاري

إن المحل التجاري يعتبر بحد ذاته مجموعة عناصر مادية ومعنوية، وإن هذه العناصر تختلف حسب النشاط الذي يزاوله التاجر، وسوف نتطرق في هذا المطلب إلى العناصر التي تشمل بيع المحل التجاري وأيضا أبرز الخصائص التي يتميز بها بيع المحل التجاري.

الفرع الأول: عناصر بيع المحل التجاري.

نميز بين حالتين الأولى إذا اتفق الأطراف على تحديد العناصر التي يشملها عقد البيع، والثانية ما لم ينص العقد على هذه العناصر.

أولا: تحديد العناصر المباعة في عقد البيع.

نطبق في هذه الحالة القاعدة التي تنص على أن العقد شريعة المتعاقدين لذا في هذه الحالة البيع ينصب على العناصر المحددة في العقد أو استثناء عنصر الاتصال بالعملاء الذي يعد عنصرا إجباريا.⁶ وأساسيا، ولا تعد بيعا للمحل التجاري إذا تضمن عنصر

⁴ - المادة 3 فقرة 4 **ق ت ج** "يعدّ عملا تجاريا بحسب الشكل ... العمليات المتعلقة بالمحلات التجارية".

⁵ - مقدم مبروك، المرجع السابق، ص 61.

⁶ - فرحة زراوي صالح، المرجع السابق، ص 204.

واحد فقط من عناصره، ولهذا إذا كان عقد البيع لا يشتمل على هذا العنصر الإيجابي لا يمكن اعتبار بيع العناصر الأخرى بيعاً للمتجر، وعلى سبيل المثال إذا تعلق البيع بالمعدات فقط، تعتبر العملية بيع المعدات وليس بيع محل تجاري.

ثانياً: عدم تحديد العناصر المباعة في عقد البيع.

في هذه الحالة يذكر المتعاقدين أن البيع يتعلق بمحل تجاري دون تحديد العناصر التي يحتوي عليها، ولا يجوز أن يتعلق البيع بعنصر الاتصال بالعملاء وحده، بل يجب أن يستند إلى عنصر آخر وهذا حسب النشاط الممارس.⁷

ويمكن الاستناد إلى أحكام المادة 96 فقرة 2 المتعلقة بامتياز البائع حتى ولو لم ينص على امتياز البائع في العقد، إلا أنه يعين ويعرف بعنوان مذكور في العقد وهو المحل التجاري، ويبقى ثانياً أنه إذا خلى عقد البيع من تحديد العناصر التي يتضمنها المتجر.⁸ يلتزم قضاة الموضوع بالبحث عن إرادة الأطراف مع مراعاة العناصر التي تكون جوهرية لممارسة النشاط التجاري.

الفرع الثاني: خصائص عقد بيع المحل التجاري.

يتميز بيع المحل التجاري بخصائص ومميزات بحكم طابعه التجاري بخصائص وأحكام تختلف عن عملية البيع وفق الأحكام العامة المقررة في القانون المدني.

أولاً: موضوع البيع. كون المحل يتكون من عدة عناصر لا يلزم بالضرورة أن يشملها جميعاً ويختلف موضوع البيع من محل إلى آخر وحسب النشاط، إلا أنه في جميع الأحوال لا بد

⁷ - فرحة زراوي صالح، المرجع السابق، ص 205.

⁸ - المادة 96 فقرة 2 من الأمر 59-75 "لا يترتب امتياز البائع إلا على عناصر المحل التجاري المبنية في عقد البيع وفي القيد فإذا لم يعين على وجه الدقة فإن الامتياز يقع على عنوان المحل التجاري واسمه والحق في الإيجار والعملاء والشهرة التجارية".

أن ينصب البيع على عنصر الاتصال بالعملاء والشهرة التجارية إلى جانب العناصر الأخرى، وترك المشرع للأطراف حرية تحديد العناصر التي يشملها البيع.⁹

ثانيا: تجارية البيع. تعتبر عملية بيع المحل التجاري عملية تجارية بغض النظر عن صفة أطراف العقد حتى ولو كان أحد أطراف العقد مدني، فالعملية تجارية بحسب الشكل وهذا ما أكدته المادة 3 فقرة 4 من القانون التجاري الجزائري السالفة الذكر.¹⁰

المطلب الثالث

انعقاد بيع المحل التجاري

يشترط لانعقاد عقد بيع المحل التجاري شروط عامة مثل الرضا، المحل والسبب والأهلية والتي تعرف بالشروط الموضوعية، وشروط خاصة أو الشروط الشكلية كتوافر الكتابة الرسمية وشهر بيع المحل التجاري.

الفرع الأول: الشروط الموضوعية.

لم يتطرق المشرع الجزائري في القانون التجاري إلى الأركان الموضوعية الخاصة ببيع المحل التجاري، لذا تطبق عليه الأحكام العامة في البيع ولذا فإنه ينعقد على غرار غيره من العقود، إذ يجب توافر كل من الرضا والأهلية والمحل والسبب كشروط لصحته.

أولاً: الرضا. يتمثل الرضا في توافق إرادتي كل من البائع والمشتري ويشترط أن تكون هذه الإرادة خالية من العيوب كالغلط والتدليس والإكراه، كما يشترط أن يكون الرضا خالياً من

⁹ - مقدم مبروك، المرجع السابق، ص 60.

¹⁰ - مقدم مبروك، المرجع السابق، ص 61.

العيوب في الوعد بالبيع، ويقصد بهذا الأخير الاتفاق الذي يبرم بين طرفي العقد إذا وافق الموعد له (المشتري) على مواصفات وثمان البيع في أجل مسمى ومتفق عليه.¹¹

وعليه يوجد الرضا متى تم اتفاق إرادتي على البيع والمبيع والثمن، فإذا لم تتفق الإرادتان على واحد من هذه الأشياء، فلا يعقد كما لو عرض البائع ثمنا معيناً، ولكن المشتري قبل الشراء بأقل منه، أو كأن يقصد البائع بيع المحل بينما يقبل المشتري شراء البضائع.¹²

ثانياً: محل البيع. يعد موضوع عقد البيع على المحل التجاري بوصفه وحدة مالية تتكون من عدة عناصر لا يلزم بالضرورة أن يشملها جميعاً، غير أنه في جميع الأحوال لابد أن ينصب البيع على الاتصال بالعملاء والشهرة التجارية على الأقل حتى نكون أما بيع المحل التجاري.

وتجدر الإشارة إلى أن البيع إذا ورد على البضائع فقط فلا يعد بيعاً للمحل التجاري، كون أن البضائع تخضع للتداول أما الآلات والمعدات فإنها تخضع للتجديد عند سوء حالها.¹³

ثالثاً: السبب. يجب أن يكون سبب أو غرض انعقاد عقد بيع المحل التجاري بين كل من البائع والمشتري مشروعاً، أي غير مخالف للنظام العام والآداب العامة، وإلا كان باطلاً وهذا ما نصت عليه المادة 97 من القانون المدني الجزائري.¹⁴

¹¹ - نسرين شريفي، المرجع السابق، ص 76.

¹² - نادية فضيل، القانون التجاري، الأعمال التجارية التاجر، المحل التجاري، الديوان الوطني للمطبوعات، الطبعة 8، بن عكنون الجزائر، 2006، ص 237.

¹³ - نسرين شريفي، المرجع السابق، ص 77.

¹⁴ - تنص المادة 97 من القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، المتضمن القانون المدني على الآتي: "إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العامة أو للآداب كان العقد باطلاً".

رابعاً: الأهلية. تنص المادة 40 من ق. م. ج «كل شخص بلغ سن الرشد، متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية، ومن الرشد 19 سنة بالنسبة للبايع والمشتري، ولم من العمر بين 13 و 19 سنة أن يمارس عقد البيع، إنما في هذه الحالة يكون قابل للإبطال».

وعليه فإنه لا تختلف الشروط اللازمة لانعقاد عقد بيع المحل التجاري عن تلك التي تتطلبها قواعد القانون المدني بالنسبة للعقود بصفة عامة، وكثيراً ما يحدث أن يقضي ببطان عقد بيع المحل بسبب وقوع المشتري في غلط في أحد عناصره كأهمية حق الاتصال بالعملاء.¹⁵

الفرع الثاني: الشروط الشكلية

لما كان المحل التجاري بعد من أهم أملاك التاجر نظراً لقيمه المالية والاقتصادية المعتبرة، وبالتالي فهو يمثل رصيماً وضمناً هاماً وأساسياً لجماعة الدائنين، إضافة إلى طبيعته المعنوية الخالصة، وعليه فالمشرع التجاري، سعى لتنظيم عقد بيعه أو التنازل عنه وهذا إعمالاً وتحقيقاً منه للحماية القانونية اللازمة لجماعة الدائنين، ولأجل تأكيد ذلك فقد أوجب المشرع على التاجر (بائع المحل التجاري) ضرورة إتباع إجراءات وقواعد شكلية في غاية الأهمية عند رغبته في التنازل عن المحل التجاري، وذلك لوضع حدٍّ لأي تجاوز قد يبدو عنه كان يتصرف فيه خفية أو بمقابل لا يتناسب وقيمه الحقيقية الأمر الذي يترتب عليه ضرراً لهؤلاء الدائنين، كما أن الإجراءات الشكلية التي فرضها المشرع تستهدف أيضاً حماية بائع المحل التجاري نفسه قبل المشتري كالإلتزام التجاري بتقرير ضمانات كافية

لإستيفاء الثمن تأجيله وبصفة خاصة عند إفلاس المشتري وهذا يعد خروجًا عن القواعد العامة المألوفة في القانون المدني¹⁶.

وتتمثل الإجراءات الشكلية فيمايلي:

أولاً: الكتابة الرسمية والإعلان

بما أن عقد بيع المحل التجاري يعتبر من العقود التجارية فقد نص المشرع الجزائري في الأصل أنه يجوز إثباته بثتى طرق الإثبات بما في ذلك البينة والقرائن وذلك في نص المادة 30 من القانون التجاري الجزائري¹⁷.

غير أن المشرع الجزائري خرج عن هذا الأصل في عقد بيع المحل التجاري وخصه بقواعد شكلية فاشتراط الكتابة الرسمية لإنعقاده وسنحاول توضيح ذلك في مايلي:

1- وجوب الكتابة الرسمية:

لقد نص المشرع الجزائري في المادة 79 فقرة 1 من القانون التجاري على وجوب إثبات التصرفات القانونية التي ترد على المحل التجاري بعقد رسمي وإلا كانت باطلة والتي تنص على: "كل وعد اختياري أو وعد بالبيع وبصفة عامة كل تنازل عن محل تجاري بالقسمة أو بالمزايدة أو بطريق المساهمة في رأسمال شركة يجب إثباته بعقد رسمي وإلا كان باطلاً..."

يتضح لنا من خلال نص المادة السالفة الذكر أن المشرع الجزائري يتطلب في إثبات بيع المحل التجاري ضرورة تقديم الدليل الكتابي الرسمي، وهذا راجع إلى أهمية موضوع التصرف القانوني، وهو بيع المحل التجاري، فإذا لم يتمكن التاجر من تقديم الدليل الكتابي

¹⁶ بن زواوي سفيان، بيع المحل التجاري في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1، 2012/2013، ص 98.

¹⁷ المادة 30 ق، ت، ج، (يثبت عقد تجاري بسندات رسمية، أو بسندات عرفية، أو بفاتورة مقبولة، أو بالرسائل أو بدفاتر الطرفين أو بالإثبات بالبيئة أو أية وسيلة أخرى إذا رأته المحكمة وجوب قبولها).

الرسمي أمان القضاء كان تصرفه باطلاً، ويتعذر عليه تقديم أي دليل آخر مما يوحي بمفهوم المخلقة لهذا النص¹⁸

إن عقد بيع المحل التجاري يعد من العقود الشكلية التي لا يكفي لإنعقاده مجرد التراضي كما هو الحال في التصرفات القانونية الأخرى، فالشكلية (الرسمية) التي فرضت كوسيلة لإثباته تعد في نفس الوقت ضرورة لأنها بمثابة ركن من أركان عقد البيع¹⁹

2- الإعلان:

والإجراء الثاني الذي يشترطه المشرع هو الإعلان، حيث ذكره في نص المادة 83 من القانون التجاري الجزائري التي تنص على: "تنازل عن المحل التجاري في الوجه المحدد في المادة 97 أعلاه يجب إعلانه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخه بسعي من المشتري تحت شكل ملخص أو إعلان في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية وفضلاً عن ذلك في جريدة مختصة بالإعلانات القانونية في الدائرة أو الولاية التي يستغل فيها المحل التجاري وبالنسبة للمحلات التجارية المستقلة فإن مكان الإستغلال هو المكان الذي يكون البائع مسجلاً فيه بالسجل التجاري".

وعليه فطبقاً للمادة 83 السالفة الذكر فإن المشرع إشتراط وجوب الإعلان على كل تنازل عن المحل التجاري، خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ البيع، وذلك يسعي من المشتري، ويتم الإعلان في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية في الدائرة أو الولاية التي يستغل فيها المحل التجاري أو جريدة مختصة بالإعلانات القانونية، ويجب أن يكون هذا الإعلان مسبقاً بتسجيل العقد المتضمن للتحويل أو التصريح المنصوص عليه في قانون التسجيل عند إنعدام العقد وإلا كان باطلاً.

¹⁸ نادية فضيل، المرجع السابق، ص 242.

¹⁹ بن زواوي سفيان، المرجع السابق، ص 103.

وحرصاً من المشرع على سلامة الإعلان أوجب تجديده في اليوم الثامن (08) إلى الخامس عشر (15) من تاريخ أول نشر²⁰.

ويجب أن يشتمل ملخص الإعانات تحت طائلة البطلان وطبقاً للفقرة 2 من المادة 83 أعلاه على مايلي:

- تواريخ ومقادير التحصيل.
- تاريخ ورقم الإيصال الخاص بالتصريح البسيط.
- المكتب الذي تمت فيه العملية.
- تاريخ العقد.
- اسم ولقب كل من المالك السابق وعنوانهما نوع المحل التجاري ومركزه، والتمن المشروط والتكاليف أو التقديرات المستعملة كقاعدة لإستيفاء حقوق التسجيل.
- تبيان المهلة المحددة للمعارضة.
- ويحدد الإعلان من اليوم الثامن إلى الخامس عشر من تاريخ أول نشر²¹.

ثانياً: وجوب ذكر البيانات

سعيًا من المشرع الجزائري لحماية مشتري المحل التجاري من الوقوع في الخديعة والتدليس التي قد يبادر به التاجر من خلال رفع ثمن المبيعات والأرباح المحققة في السنوات السابقة، أو إخفاء الأعباء والديون التي ترهق المحل عن طريق التلاعب بالأرقام المدونة في دفاتر الحسابات أو التحقيق من شروط الإيجار حتى يزيد من قيمة المحل التجاري و يحصل على ثمن مرتفع عند بيعه²².

²⁰ المادة 83 فقرة 2 من الأمر 75-59 المؤرخ في 20 رمضان الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والتمم حسب آخر تعديل، القانون رقم 15-20 المؤرخ في 18 ربيع الأول 1437 الموافق 2015/12/30، الجريدة الرسمية 71 المؤرخة، في 2015 /12/30.

² بن زواوي سفيان، المرجع السابق، ص105.

²² فرحة زراوي صالح، المرجع السابق، ص213.

لهذه الأسباب استوجب المشرع الجزائري بنصه صراحة في المادة 79 فقرة 2 من القانون التجاري على وجوب تضمين العقد البيانات التالية:

- اسم البائع السابق وتاريخ سنده الخاص بالشراء ونوعه وقيمة الشراء بالنسبة للعناصر المعنوية والبضائع والمعدات.

- رقم الأعمال التي حققها في كل سنة من سنوات الإستغلال الأخيرة.

- قائمة الإمتيازات والرهن المترتبة على المحل التجاري.

- عقد الإيجار وتاريخه ومدته واسم عنوان المؤجر للمحل فمن خلال هذه البيانات يمكن للمشتري التأكد من صحة ملكية البائع الحالي وحيازته للمحل التجاري، ومعرفة كل التفاصيل المتعلقة بهذا الأخير، وكل إهمال لذكر هذه البيانات يترتب عليه بطلان عقد البيع بطلب من المشتري إذا كان طلبه واقعاً خلال سنة، وتبقى السلطة التقديرية لقاضي الموضوع في الإبقاء على العقد أو إبطاله²³.

ويهدف المشرع من وراء إلزام البائع بذكر هذه البيانات إلى حماية المشتري وتدعيم الثقة في عالم التجارة، وإن ذكر هذه البيانات يعتبر إجبرياً، لهذا يجب متابعة البائع كلما يتم عن المشتري أمراً هاماً في وضعية المتجر، لأن الكتمان يعتبر تدليسا، كما يجب أمن نشير إلى أن التعداد الذي ورد في النص القانوني لم يرد على سبيل المثال بل على سبيل الحصر²⁴.

وزيادة في حماية للمشتري من التلاعب والإحتيال الذي قدر يبادر به التاجر (بائع المحل التجاري) عند قيامه بالإدلاء بالبيانات الإجبارية في عقد البيع، والتي أوردناها سابقاً أعطى المشرع الجزائري للمشتري الحق في مباشرة دعوى البطلان وذلك خلال السنة

²³ نسرين شريقي، المرجع السابق، ص ص 78 79.

²⁴ فرحة زرواي صالح، المرجع السابق، ص 214.

الموالية من تاريخ إبرام العقد كجزاء على مخالفة البائع لهذا الإلتزام²⁵. وهذا طبقاً لنص المادة 79 فقرة 2 من القانون التجاري التي تنص على: "ويمكن أن يترتب على إهمال ذكر البيانات المقررة أنفاً بطلان عقد البيع بطلب من المشتري إذا كان طلبه واقعاً خلال سنة " ويفهم أن تقرير البطلان وإصداره من قبل محكمة الموضوع أمر غير ملزم لأنه إختياري بالنسبة للقاضي.

²⁵ أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، الجزء الأول نظرية الأعمال التجارية صفة التاجر الدفاتر التجارية المحل ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1981، ص 212.

المبحث الثاني

أثار عقد بيع المحل التجاري

إن من أهم الأثار الناجمة عن إنعقاد بيع المحل التجاري نقل ملكيته للمشتري، وذلك من تاريخ تسجيله وإشهاره لأنه من العقود الشكلية، كذلك يجب إتخاذ إجراءات يتطلبها القانون لنقل ملكية العناصر التي تدخل في تكوين المحل التجاري والتي تخضع نقل ملكيتها للأحكام الخاصة المقررة لكل منها وسنتناول في هذا المبحث الأثر التي تتجم عن انعقاد بيع المحل وهذا بالنسبة للبائع والمشتري .

المطلب الأول: التزامات البائع

بما أن عقد بيع المحل التجاري من العقود الملزمة لجانبين فإنه ينشأ عنه إلتزامات متبادلة في ذمة البائع والمشتري فيترتب في ذمة البائع تسليم المبيع إلى المشتري، والإلتزام بضمان عدم التعرض والإستحقاق، وضمان العيوب الخفية.

الفرع الأول: الإلتزام بتسليم المحل التجاري

يلتزم بائع المحل التجاري بتسليمه للمشتري الجديد، وهذا الإلتزام يخضع أصلاً للقواعد العامة في القانون المدني والتجاري، إلا أن طبيعة المتجر وكونه منقولاً معنوياً يشتمل عدة عناصر متباينة، ويعتبر البائع قد قام يتم بتنفيذ إلتزامه كاملاً يجب عليه أن يضع هذا المحل تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والإنتفاع به وعلى هذا الأساس يجب على البائع المحافظة على المحل التجاري حتى وقت تسليمه إلى المشتري²⁶.

²⁶ حمودة مبروكة عقد بيع التجاري ، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الليسانس أكاديمي، الميدان حقوق وعلوم سياسية ، تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2013-2014 ، ص 7 .

وتسليم المبيع أو المحل التجاري، يتم وفقاً لطبيعة عناصره، فالعناصر المادية تخضع لأحكام العامة فيكون تسليمها بوضعها تحت تصرف المشتري²⁷.

أما بالنسبة للعناصر المعنوية فالبايع ملزم بتمكين المشتري من كافة البيانات والمستندات لتمكينه من الاتصال بالزبائن قصد الاحتفاظ بهم ومواصلة التعامل معهم والتعرف عليهم ولهذا يجب على البائع أن يظهر للمشتري المبادلات التي جرت مع العملاء وكذا طلباتهم، ويبين له ما تعود من خدمة خاصة يتميز بها هذا المحل أو تسهيلات الدفع التي اشتهر بها²⁸.

وإذا تضمن البيع براءة الاختراع التي يتوقف عليها إنتاج سلعة موضوع الإستغلال التجاري، وجب على البائع أن يسلم للمشتري السند المثبت للبراءة ويطلع على أسرارها وكيفية تنفيذها فيما أعدت له.

- وفيما يتعلق بالدفاتر التجارية فالبايع غير ملزم بإحالتها للمشتري لأنها لا تعتبر عنصراً من عناصر المحل للتجاري وملكية الدفاتر التجارية تعد من حقوق البائع لكن المشرع ألزم هذا الأخير بوضعها تحت تصرف المشتري للإطلاع عليها لمدة ثلاثة سنوات عن تاريخ البدء في الانتفاع بالمحل التجاري²⁹ حيث اعتبرها من ملحقات هذا الأخير ويجب على البائع والمشتري التوقيع على جميع الدفاتر الحسابية التي كان يمسكها البائع.

- كما يلتزم البائع بتسليم المبيع في الوقت الذي حدده المتعاقدان لذلك فإذا لم يوجد اتفاق على ذلك فإنه يجب التسليم في الوقت الذي ينقصد فيه البيع ويلتزم البائع بتسليم

²⁷ المادة 367 من القانون رقم 07-05 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

²⁸ فرحة زرواي، صالح المرجع السابق، ص 224.

²⁹ نسرين شريقي، المرجع السابق، ص 79.

المبيع للمشتري في المكان الذي يحدده وإذا لم يحدد أنه فيجب أن نفرق بين حالتين:

- إذا كان المبيع شيء معين بالذات يجب تسليمه في المكان الذي كان موجود فيه وقت إبرام العقد وإذا كان مكان وجوده غير معين يسلم في موطن البائع أو في مركز أعمال.

- إذا كان المبيع غير محدد بالذات بل بالنوع فإن التسليم يكون في موطن البائع أو في مركز أعماله إذا كان البيع متعلق بهذه الأعمال³⁰.

وبما أن الإلتزام بتسليم العين المبيعة يقف فقط عند حد تمكين المشتري من حيازة المبيع والانتفاع به، بل يشمل أيضا ضمن ما يشمل هذا الإلتزام ولضمان إمكانية تحقيق الإلتزام الخاص بالتسليم فقد أعطى المشرع الجزائري للمشتري الحق حتى يستوفي حقه من تسليم المبيع أو إيقاع جزاء قانوني قد يكون الحل أحيانا العودة إلى الحالة التي كان عليها المتعاقدين قبل إبرام العقد، ومطالبة البائع بالتعويض إن كان له مقتضى، كما يجوز لمشتري طبقا للقواعد العامة فسخ العقد ومطالبة البائع بالتعويض، غير أن للقاضي سلطة تقديرية في الاستجابة لطلب المشتري بخصوص الفسخ إذ له أن يرفض طلبه إذا وجد أن توقيه الفسخ يلحق ضرراً بالغاً للبائع³¹.

الفرع الثاني: الإلتزام بالضمان

يلتزم البائع 02 يضمن للمشتري ملكية المحل التجاري والانتفاع به، وصور الإلتزام بالضمان تنقسم على الإلتزام بضمان الإستحقاق والإلتزام بضمان عدم التعرض، والإلتزام بضمان العيوب الخفية.

³⁰ بن زواوي سفيان، المرجع السابق، ص119.

³¹ بن زواوي سفيان، المرجع نفسه، ص120.

أولاً: ضمان الاستحقاق وضمن عدم التعرض

قد يحرم المشتري كلياً أو جزئياً من المحل التجاري المباع بسبب ثبوت حق الغير على المتجر أو على عنصر منه، فالبايع ملزم هنا بضمان الإستحقاق ويتحمل تبعه وجود حق عيني للغير على المحل ككل أو على أحد عناصره سواء المادية أو المعنوية والبايع يضمن ما يترتب على زوال يد المشتري بسبب وجود حق ملكية أو إنتفاع أو رهن، وهذا الضمان له أساسه في الشريعة العامة، غير أن البائع ليس عليه أن يتحمل المسؤولية عن الأفعال الناجمة عن الغير كالمنافسة الغير مشروعة أو تلك القوانين التي تصدرها السلطة العامة في أعمالها الإدارية والتي تقضي بغلق المحل التجاري أو حظر التجارة الممارسة، إذا أن هذه التعرضات لم يكن للبايع أي ضلع فيها بأي طريقة من الطرق³².

والإستحقاق الكلي يؤدي إلى نزع ملكية المشتري للمحل التجاري، أو من الانتفاع به بمقتضى حكم يلزمه بترك المحل المبيع، وعليه إذا حكم القضاء للغير باستحقاق المحل أو أحد عناصره، إلتزم البائع بتعويض المشتري عن هذا الإستحقاق³³.

أما الاستحقاق الجزئي بالنسبة للمحل التجاري فإنه قد يكون لأحد عناصر المحل التجاري المعنوية، أو حصة شائعة فيه إذا كان البائع أشخاص عدة، وانحصرت المنازعة في استحقاق الغير لحصة أحد البائعين فإذا كان الاستحقاق الجزئي بالغا حداً من الجسامة بحيث لو علم به المشتري قبل التعاقد لما أبرم، يجوز للمشتري أن يعتبر الإستحقاق الجزئي بجعل وفاء البائع بإلتزامه وفاء جزئي ويرفض الوفاء الجزئي ويرد المبيع وما إستفاده منه إلى

³² عبد القادر حسين العطير، المرجع السابق، ص218.

³³ نادية فضيل، المرجع السابق، ص248.

البائع ويرجع عليه بما يترتب على عدم لا يبلغ هذا الحد من الجسامة فيكون للمشتري أن يحتفظ بباقي المبيع أو أن يطلب التعويض عن الجزء الذي استحقه³⁴.

كما يلتزم البائع بعدم التعرض للمشتري وعدم منافسته، أي يمكنه من الانتفاع بالمبيع وهذا ما أكدته المادة 371 قانون مدني جزائري ويكون ملزم بعدم التعرض للمشتري سواء كان التعرض منه شخصيا أو من الغير³⁵.

ويكون التعرض مادياً إذا قام البائع بفتح محل تجاري مماثل قرب المحل المبيع ويعتبر التعرض المادي إعتداء على المتجر موضوع عالية البيع ويكون مساس بحقوق المشتري وبالضمانات الممنوحة له، وإن إلتزام البائع بضمان حق الإنتفاع أدى إلى إدراج بعض الشروط في عقد البيع لحماية المشتري كشرط عدم المنافسة أو كذلك عدم إنشاء تجارة مماثلة للتجارة التي كان يمارسها البائع سابقاً، غي أنه يجب ألا يكون شرط منع التصرف مطلقاً وشاملاً لكن أنواع التجارة وغير محدد من حيث المكان والزمان لأنه هذا يعدّ مساساً بمبدأ حرية التجارة الذي يعتبر من النظام العام³⁶.

ثانياً: ضمان العيوب الخفية

يلتزم البائع وفقاً لأحكام القانون المدني بضمان خلو المحل التجاري من العيوب الخفية التي تنقض من قيمته حسب نص المادة 379 فقرة 1 قدم :

" يكون البائع ملزماً بالضمان إذا لم يشمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص ما قيمته، أو من الانتفاع به حسب

³⁴ بن زواوي سفيان، المرجع السابق، ص ص 121 - 122.

³⁵ مقدم مبروك، المرجع السابق، ص 68.

³⁶ فرحة زواوي صالح، المرجع السابق، ص 227.

الغاية المقصودة منه حسبما هو ذكور بعقد البيع، أو حسبما يظهر من طبيعته أو استعماله فيكون البائع ضمانا كهذه العيوب ولو لم يكن عالمًا بوجودها.

والجدير بالذكر أن البائع ملزم بضمان البيانات الواجب ذكرها في عقد البيع والمنصوص عليها قانونًا وهذا حسب ما جاء في المادة 80 من القانون التجاري التي تقضي بإلزامية ضمان البائع ما ينشأ عن بياناته غير الصحيحة، حسب الشروط المقررة في المادتين 376 و 379 ق، م، ج وبذلك بحق لمشتري في حال وجود عيب خفي في المبيع أن يطالب بفسخ العقد ورد الثمن مع التعويض دون طلب فسخ عقد البيع³⁷.

المطلب الثاني:

التزامات المشتري

من المعلوم أن عقد بيع المحل التجاري هو عقد يرتب التزامات متقابلة لأنه يعتبر من العقود الملزمة لجانبين، الأمر الذي يرتب آثارا " قانونية نتيجة هذا العقد يلتزم باحترامها المشتري ولذلك تنتج من انعقاد بيع المحل التجاري التزامات تقع على عائق المشتري تتمثل في التزامه بتسلم المبيع، التزامه بدفع الثمن والتزامه بتحمل مصاريف البيع.

الفرع الأول: الإلتزام بتسلم المبيع:

يلتزم المشتري بتسلم المبيع أوالمحل التجاري في الأجل المتفق عليه في العقد، وإذا لم يعين الاتفاق وجب على المشتري أن يتسلمه في المكان الذي يتواجد فيه المبيع وقت البيع، وأن يتسلمه دون تأخير باستثناء الوقت الذي تتطلبه عملية التسليم وهذا طبقا لنص المادة

³⁷ نسرين شريقي ، المرجع السابق، ص 80.

394 من القانون المدني الجزائري، ويتحمل المشتري نفقات تسلم المبيع المحل التجاري (ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك³⁸ .

وإذا امتنع المشتري على تسلم المحل التجاري جاز للبائع وفقا للقواعد العامة وبعد أن يعذر المشتري بالتسليم أن يطلب من القضاء التنفيذ العيني أو يطلب فسخ العقد فضلا عن ذلك المطالبة بالتعويض إذا ما ترتب عن ذلك ضررا له³⁹ .

الفرع الثاني: الالتزام بدفع الثمن ونفقات العقد:

إن أساس التزام البائع بتسليم المبيع هو التزام المشتري بتسليم الثمن، وهذا الأخير قد يكون دفعة واحدة أو مجموع أقساط وغالبا ما يكون في شكل أقساط نظرا لضخامته في بيع المحل التجاري إذا حرر المشتري لصالح البائع سندات لأمر أو سفتجات تدعى سندات المحل بعدد من الأقساط المستحقة، ويكون دفع الثمن طبقا للقواعد العامة لعقد البيع مستحقا في الأجل المتفق عليه⁴⁰ .

وإلا يعمل بالعرف إن كان موجودا فإن لم يكن هناك اتفاق أو عرف يحدد زمان دفع الثمن يكون هذا الأخير واجب الدفع وقت تسليم المحل التجاري، حسب نص المادة 388 فقرة 1 من القانون المدني والتي تنص على: " يكون ثمن المبيع مستحقا في الوقت الذي يقع فيه تسليم المبيع، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك"

كما يلتزم المشتري بدفع نفقات العقد والمصاريف اللازمة لتحريره أو التصديق على الإمضاءات فيه أو إشهاره ونفقات تسجيله منها رسوم نقل الملكية التي يحصل عليها إدارة الضرائب بسبب بيع المتجر، وتكون إدارة الضرائب على علم بالعملية نظرا لوجوب إتمام

³⁸ - بن زاوي سفيان، المرجع السابق، ص 126.

³⁹ - نسرين شريقي، المرجع السابق، ص 81.

⁴⁰ - نادية فضيل، المرجع السابق، ص 262.

إجراءات الشهر والقيود المنصوص عليها في القانون التجاري، وهذا ما نصت عليه المادة 393 "أن النفقات التسجيل، والطابع ورسوم الإعلان العقاري والتوثيق وغيرها تكون على المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك"⁴¹.

وإذا أدى البائع نفقات عقد البيع عن المشتري كن له الرجوع عليه بما أنفقه، والتزام المشتري بدفع نفقات البيع يعنى التزامه بنفقات التسجيل والطابع، وهي رسوم الدمغة ورسوم الإعلان العقاري، وإذ قد يكون نشاط المحل يتمثل في بيع العقارات أو تأجيرها أو يكون لبائع المحل عقارا أو عقارات يودع فيها البضائع أو قد يكون البائع مالكا للعقار الذي يمارس فيه نشاطه التجاري، فإن الإجراءات المتعلقة بنقل ملكية العقار من توثيق وشهر تقع على عائق المشتري، وتشمل نفقات العقد المصاريف اللازمة لتحرير العقد أو إشهاره وهذا بقصد المحافظة على امتياز اليأئع، وغير ذلك من المصاريف التي يتطلبها العقد، في حالة ما إذا قام البائع، بدفع شيء من هذه النفقات المتعلقة بالعقد يجوز له الرجوع على المشتري بما دفعه وتعتبر هذه النفقات جزءا مكتملا للثمن، ولذلك بتقرر للبائع بصدها الامتياز المقرر له بالنسبة للثمن، كما يجوز للبائع أن يطلب التنفيذ العيني أو فسخ العقد في حالة امتناع المشتري عن الوفاء بها⁴².

المطلب الثالث

ضمانات بيع المحل التجاري

أحاط المشرع الجزائري بائع المحل التجاري بضمانات تقيمه خطر إفلاس المشتري أو عجزه عن الوفاء بالثمن كله أو يعضه من أتمام البيع، غير أن هذه الضمانات المقررة طبقا للقواعد العامة لبائع المنقول غير كافية لإحاطة البائع بحمايته لازمة ومعبرة، وعلى

⁴¹-نسرين شريفي، المرجع السابق، ص 81.

⁴²-نادية فضيل، المرجع السابق، ص 264.

هذا الأساس أفرد المشرع الجزائري أحكام قانونية خاصة تحمي التاجر بائع المتجر تحمي في حق الامتياز على العناصر الخاصة بالمحل والمقيدة في العقد، وحق فسخ العقد واسترداد ما يبيع من عناصر المحل التجاري

الفرع الأول: امتياز بائع المحل التجاري:

أوجب القانون لاحتفاظ بائع المحل التجاري بامتياز توافر شروط موضوعية وأخرى شكلية ولقد تطرق المشرع الجزائري لامتياز البائع في المواد 96 وما بعدها من القانون التجاري، نظم فيها شروطه ومضمونه وأثاره وحمايته.

-شروط تقرير حق الامتياز.

-لا يحق لبائع المحل التجاري ممارسة الامتياز المقرر لصالحه دون توافر شروط معينة، بل يجب عليه القيام بجملة من الإجراءات وتحقيقه لشروط شكلية وأخرى موضوعية، هي التي تتح له إمكانية مباشرته لامتياز الذي يضمن له حقه في استيفاء الثمن سواء في مواجهة المشتري أو الغير ولو أفسسه المدين⁴³.

أولاً: الشروط الموضوعية:

أن من أبرز الشروط الموضوعية لتحقيق امتياز البائع والتي تعتبر من النظام العام نجد أن يكون البيع بيعاً، وأن يرد على محل تجاري بالمعنى القانوني والواقعي، كما يستلزم أن يكون أن يكون الثمن الخاص بالبيع مجزأ على عناصر المحل التجاري وتحديد العناصر المعنوية والمعدات والبضائع⁴⁴

أ- أن يكون العقد بيعاً: يجب أن ينصب العقد على عملية بيع وإلا فلا مجال لوجود هذا الامتياز، فهذا الأخير حق يقره القانون للبائع كما يجب أن يكون عقد البيع صحيحاً

⁴³- بن زاوي سفيان، المرجع سابق، ص 133.

⁴⁴- بن زاوي سفيان، المرجع السابق، ص 133-134.

وسليما من أي سبب من الأسباب التي تؤدي إلى زواله، العقد يستدعي بالضرورة زوال الامتياز.

ب- أن يرد البيع على محل تجاري: المحل التجاري يشتمل على جميع عناصره من ثابت ومنقول وأن المنقولات المعنوية هي عماد فكريهن ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكفي بوجود بعضها.

وبتوقف تحديد العناصر على نوع التجارة، إلا أن العنصر الرئيسي والذي لا غنى لوجود المتجر والذي لا يختلف باختلاف نوع التجارة هو العملاء والشهرة التجارية⁴⁵.

ج- أن يكون الثمن مجزءا: إذا كانت القاعدة العامة تقضي بعدم تجزئة امتياز البائع أي أن كل جزء من المبيع ضامن للثمن كله، وجزء من الثمن مضمون بالمبيع فإن الميدان يضع استثناء لهذه القاعدة إذا الفقر الرابعة من المادة 96 ق، ت، ج، قضت بتجزئة الامتياز إلى ثلاثة أقسام وهي: البضائع ثم المعدات، ثم العناصر المعنوية وبالتالي فإن كل عنصر يحدد بقيمة معينة، وكل عنصر يضمن بقيمته⁴⁶.

ثانيا: الشروط الشكلية:

أوجب المشرع إتباع إجراءات معينة من أجل حماية الإيتمان التجاري بالعلانية والإشهار ويكون المتعاملون على بينه من أمرا المحل الذي يتعاملون معه فاشترط في الفقرة الأولى من المادة 96 قانون تجاري الكتابة والرسمية فلم بكتف بالكتابة العرفية، ويجب أن يقيد البيع في سجل عمومي منظم لدى المركز الوطني للسجل التجاري في دائرة اختصاصه إذ لم بجدد، وهذا حسب المادة 103 من القانون التجاري⁴⁷.

⁴⁵ - فضيل نادية، المرجع السابق، ص 253.

⁴⁶ - بن زاوي سفيان، المرجع السابق، ص 135.

⁴⁷ - حمودة مبروكة، المرجع السابق، ص 14.

بالإضافة إلى وجوب قيد البيع خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العقد وإلا كان باطلاً فلكل ذي مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان وإن كان المدين نفسه، وإذا تم القيد بالطريقة المشار إليها فتكون للبائع الأولوية ويمكن الاحتجاج له على التقلية والتصفية القضائية للمشتري⁴⁸.

كما يشطب القيد سواء بموافقة الأطراف المعنية أو بمقتضى حكم نهائي وفي حالة انقضاء أسباب القيد فإن الشطب في هذه الحالة يتم من طرف كاتب الضبط بمقتضى أمر صادر بعد استدعاء الأطراف، كما يتم الشطب تلقائياً إذا لم يجدد قبل انقضاء مهلة عشر سنوات ويتم عملية الشطب لتأشير يقوم به كاتب الضبط على هامش القيد وتسلم شهادة منه للأطراف⁴⁹.

الفرع الثاني: حق البائع في ممارسة دعوى الفسخ:

تقتضي القواعد العامة أنه إذا لم يوفي المشتري بالثمن المستحق أو ما بقي مستحقاً منه، فللبائع الحق في طلب الفسخ واسترداد المحل حتى لو كان المشتري قد صرف فيه لأخر حسن النية نظراً لكون المحل منقول معنوي لا تسري عليه قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية، وفضلاً عن ذلك فإنه استثناء من قواعد الإفلاس يجوز للبائع طلب فسخ العقد واسترداد المحل القانون التجاري دعوى الفسخ.

أولاً: شروط ممارسة حق الفسخ:

يجب لممارسة حق الفسخ توافر هذه الشروط:

- أن يصرح بها الطرفان في عقد البيع فإذا لم يوجد شرط صريح يجب أن يؤشر عليها، وتحفظ بصفة صريحة في قيد الامتياز، فالمشرع ترك الاختيار للمتعاقدين بين النص

⁴⁸ - المادة 97 من الأمر 75-59 المرجع السابق.

⁴⁹ - حمودة مبروكة، المرجع السابق، ص 14.

صراحة على دعوى الفسخ في العقد أو في القيد وإلا سقط البائع في التمسك بالفسخ حسب المادة 109 قانون تجاري⁵⁰.

- عدم رفع دعوى الفسخ عند انقضاء الامتياز بل يجب رفع هذه الدعوى أثناء قيام الامتياز وتنتهي مدة الامتياز بعد مرور عشر سنوات ولم تجدد
- في حالة الفسخ القضائي أو الاتفاقي يجب على البائع أن يسترد جميع عناصر المحل التجاري التي شملها البيع وها حسب المادة 110 قانون تجاري.
- كما نصت المادة 111 على التزام البائع الذي يريد إقامة دعوى الفسخ بأن يخطر دائني المشتري الذين لهم قيود المحل في مجال إقامتهم التي اختاروها للقيام بالقيد⁵¹.
- إذا كان عقد البيع يمنح للبائع إمكانية فسخ العقد من تلقاء نفسه في حالة عدم دفع الثمن في الأجل المتفق عليه، أو إذا اتفق الطرفان على فسخه وجب على البائع إبلاغ الدائنين المقيدين بواسطة إجراء غير قضائي، غير أن الفسخ لا يصبح نهائياً " إلا بعد مضي شهر من تاريخ التبليغ الحاصر على الشكل المذكور، والحكمة من ذلك هي وضع قيود على البائع في استعمال حقه في طلب الفسخ⁵².
- إذا طلب بيع المحل بالمزايدة العلنية، وجب على الطالب إبلاغ طلبه إذا طلب غير قضائي للبائعين السابقين في محل الإقامة المختار والمعين في قيودهم مع التصريح بأنهم إذا لم يرفعوا دعوى الفسخ خلال شهر من تاريخ التبليغ سقط حقهم فيها تجاه الراسي عليه المزاد⁵³.

⁵⁰ - المادة 96 من الأمر 75-59 "أذا لم يوجد شرط صريح في عقد البيع يجب لكي تنتج دعوى الفسخ آثارها أن يؤشر عليها وتحفظ بصفة صريحة في قيد الامتياز المنصوص عليه في المادة 97 ولا يجوز رفعها على الغير بعد انقضاء الامتياز وتكون الدعوى منحصرة كالامتياز نفسه بالعناصر التي شملها البيع"

⁵¹ - نادية فضيل، مرجع السابق ص 256.

⁵² - المادة 112 من الأمر 75-59 المرجع السابق.

⁵³ - حمودة مبروكة، المرجع السابق، ص 20.

- يجوز لبائع رفع دعوى الفسخ حتى لو كان المشتري في حالة إفلاس⁵⁴.
- كل شرط وارد في عقد بيع المحل التجاري يقضي باحتفاظ البائع في حالة حصول الفسخ بثمن المبيع كله أو بعضه يعتبر لاغيا وهذا حسب المادة 116 قانون تجاري.

ثانيا: آثار دعوى الفسخ:

يترتب على فسخ عقد البيع إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد، أي يأخذ البائع المحل التجاري من جديد ويرجع للمشتري ما يكون عناصره إلى ذمة البائع، لكن تؤدي دعوى الفسخ إلى بعض المشاكل في حالة تغيير العناصر التي يكون المتجر لذا نص المشرع الجزائري في المادة 110 فقرة 2 على أن: "يكون البائع محاسبا عن ثمن البضائع والمعدات الموجودة بالمحل عند إعادة حيازته بما يقدر بموجب خبرة حضورية أو بالتراضي أو عن طريق القضاء، على أن يطرح من الثمن ما قد يستحقه بموجب الامتياز الذي له ثمن كل من البضائع والمعدات وإذا بقي شيء زائدا" عن ذلك فيك ضمانا للدائنين العاديين"⁵⁵.

⁵⁴ - المادة 114 من الأمر 59-75 "يجوز لبائع المحل التجاري أن يتمسك بامتيازته وحقه في الفسخ تجاه مجموعة دائني التفليسة"

⁵⁵ - فرحة زراوي صالح، المرجع السابق، ص 240

خاتمة:

من خلال ما سبق دراسته تبين لنا أنه يرد على المحل التجاري عدة تصرفات والمتمثلة في الرهن والإيجار والبيع، وهذه التصرفات نظمها المشرع بأحكام قانونية خاصة مستثناة عن القواعد العامة في القانون المدني وهذه الاستثنائية تبرزها المكانة المعتبرة للمحل التجاري باعتباره ثروة تناهز مكانة العقار وكذا تمتعه بطبيعة خاصة باعتباره منقول معنوي يصعب خضوع التصرفات الواردة عليه لأحكام القانون المدني فقط، ومظاهر الاستثناء في مختلف مراحل هذه التصرفات ففي الرهن مثلا القاعدة العامة في رهن المنقول تقتضي بأن الرهن الحيازي هو تخلي المدين الراهن عن حيازة المال المرهون وانتقال الحيازة إلى الدائن المرتهن فإن رهن المحل التجاري يعتبر رهنا بدون نزع الحيازة واشترط المشرع شروط شكلية لهذا العقد والمتمثلة في الرسمية والقيود بالسجل الخاص بالقيود الموجود على مستوى المركز الوطني للسجل التجاري، كما يخضع الإيجار الخاص بشروط موضوعية خاصة كشرط إلزامية توفر مدة خمس سنوات من الممارسة التجارية وشرط إلزامية توفر مدة سنتين على الأقل من استغلال متجر خاص بالتسيير، إضافة إلى شروط شكلية المتمثلة في الرسمية وشرط نشر العقد على شكل مستخرج في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية وشرط التسجيل في السجل التجاري، أما فيما يخص بيع المحل التجاري فاشترط المشرع الكتابة الرسمية للإثبات إضافة إلى إجراء القيد بالمركز الوطني للسجل التجاري ونشره، كما أن الآثار التي تنترب على التصرفات الواردة على المحل التجاري تعكس مظاهر الاستثناءات عن القواعد العامة، وتبقى هذه التصرفات تشترط لانعقادها الشروط الموضوعية العامة المتمثلة في الرضا، المحل السبب والأهلية كغيرها ما العقود وهذا حسب القواعد العامة.

وفضلا عن كل ما تمت دراسته في مذكرتنا هذه ومن خلال دراسة تكوين هذه العقود من بيع المحل التجاري ورهنه وإيجاره، يتبين لنا أن المشرع التجاري ألزم توافر شروط

خاصة لانعقاد مثل هذه العقود إذ أن أحكامها تتصف بطابعها الإلزامي، حيث يترتب على مخالفة هذه الشروط بطلان العقد.

وانطلاقاً مما تقدم ذكره فإننا نرى ضرورة إبداء جملة من الاقتراحات نجملها في النقاط

التالية:

-زيادة من ضمانات الدائن المرتهن وحقه في استيفاء دينه فيما يخص عقد الرهن.

-إجبار وإلزام المتعاقدين (البائع والمشتري) بضرورة إفراغ عقد بيع المحل التجاري في عقد رسمي تحت طائلة البطلان فقط، إنما تحت طائلة عقوبات مالية ينص عليها في التقنين التجاري.

-تمكين المشتري من مطالبة البائع التعويض عن الضرر المادي والأدبي الذي لحقه جراء التصريح الكاذب الذي قد يلي به البائع عند إيرادهِ للبيانات التي تخص المتجر.

-ضرورة تخصيص قانون يشمل تنظيمه كل ماله صلة بالمحل التجاري من حيث المفهوم وعناصره والتصرفات الواردة عليه عليه، وكذا تخصيص جرائد خاصة بالإعلانات القانونية للمحلات التجارية وجعل نصوصه أكثر دقة ووضوح.

-إعادة النظر في الشروط الموضوعية المتعلقة بإيجار المحل التجاري، وذلك بحذف شرط احتراف التجارة لمدة خمس سنوات أو ممارسة مهنة مدير أو مهنة مسير أو مدير تجاري.

قائمة المراجع :

أولاً: الكتب:

- 1-د/أحمد بلودنين،المختصر في القانون التجاري الجزائري، الطبعة الأولى دار بلقيس، الجزائر 2011.
- 2-د/أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، الجزء الأول نظرية الأعمال التجارية صفة التاجر، الدفاتر التجارية، المجل التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1981.
- 3- جنادي جلاي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، الديوان الوطني للإشغال التربوية الطبعة الأولى 2001.
- 4-زهيرة جيلالي بد القادر قيسي،تأجير المحل التجاري (دراسة مقارنة دار الياية للنشر والتوزيع الطبعة الأولى 2011"
- 5-شادلي نورالدين، القانون التجاري مدخل للقانون التجاري الأعمال التجارية المحل التجاري، دار العلوم للنشر والتوزيع، ب ط، الجزائر، 2006
- 6-عبد القادر حسين العطير، الوسيط في شرح القانون التجاري، الجزء الأول الأعمال التجارية، التجاري المحل التجاري،العقود التجارية مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع الطبعة 2 عمان 1999.
- 7-عبد القادر البقيرات مبادئ القانون التجاري الأعمال، دار الخلدونية،ب ط، الجزائر، ب س.
- 8-عمار عمورة، العقود والمحل التجاري في القانون التجاري الجزائري،الديوان الوطني للإشغال التربوية ، ط1، الجزائر، 2001.

- 9-فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التجاري الجزائري، المحل التجاري وعناصره والعمليات الواردة عليه الجزاء الأول، نشر وتوزيع ابن خلدون الجزائر 2001.
- 10-مقدم مبروك، المحل التجاري، دار هومة للطباعة والنشر، ط4، الجزائر، 2009.
- 11-محمد السيد الفقي، القانون التجاري، الأعمال التجارية، التاجر الأعمال التجارية، دار الجامعة الجديدة، جامعة الإسكندرية 2008.
- 12-نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري الأعمال التجارية، التاجر المحل التجاري، الديوان الوطني للمطبوعات طبعة 08 بن عكنون الجزائر 2006.
- 13-نسرين شريقي، الأعمال التجارية، التاجر المحل التجاري، دار بلقيس للنشر، الطبعة الأولى الجزائر 2013.
- 14-د/ هاني محمد دويدار، التنظيم القانوني للتجارة، نظرية الأعمال التجارية نظرية التاجر، موجبات التاجر القانونية، المؤسسة التجارية، الشركات التجارية، المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر والتوزيع، ب ط، لبنان، 1998.

ثانيا المذكرات:

أ-الرسائل:

- 1-بن زواري سفيان بيع المحل التجاري في التشريع الجزائري رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق،جامعة قسنطينة2012-2013.

2- طراد إسماعيل، النظام القانوني للعقد تأجير تسيير المحل التجاري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان 2007-2008.

3- هيثم بن سليمان السيف، أحكام البيع المحل التجاري في النظام السعودي الفقه الإسلامي، بحث تكلمي مقدم لنيل شهادة الماجستير في قسم السياسة الشرعية، المعهد العالي للقضاء جامعة الغمام محمد بن سعود الإسلامية المملكة العربية السعودية، 2011.

4- حواسي سعيد، عقد تسيير المحل التجاري في التقنين التجاري الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية حقوق تخصص عقود ومسؤولية جامعة أكلي محند أولحاج الجزائر، 2013.

ب- مذكرات

1- بن مخطار ثورية، رهن المحل التجاري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات الليسانس أكاديمي، الميدان حقوق وعلوم سياسية تخصص قانون خاص كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قاصدي مرياح ورقلة 2013/2014

2- حمودة مبروكة عقد بيع المحل التجارية مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الليسانس أكاديمي، الميدان حقوق وعلوم سياسية التخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح ورقلة 2013/2014.

النصوص لقانونية:

1- الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 20 رمضان 1395 ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم حسب آخر تعديل، القانون رقم 15-20 المؤرخ في 18 ربيع

قائمة المصادر والمراجع

الأول 1437 الموافق ل 30 ديسمبر 2015، الجريدة الرسمية 71 المؤرخة في
2015/12/30

2-القانون رقم 07-05 مايو 2007 المتضمن لقانون المدني

3-القانون رقم 90(10) المؤرخ في 14 04 1990 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم،
الجريدة الرسمية لسنة 1990 عدد 16.

الفهرس:

مقدمة

الفصل الأول: التصرفات الناتجة عن استغلال المحل التجاري.

المبحث الأول: رهن المحل التجاري.

المطلب الأول: موضوع وإنشاء رهن المحل التجاري.

الفرع الأول: موضوع رهن المحل التجاري.

أولاً: في حالة تحديد العناصر في عقد الرهن.

ثانياً: حالة عدم تعيين العناصر المرهونة في عقد الرهن.

الفرع الثاني: شروط رهن المحل التجاري.

أولاً: الشروط الموضوعية.

ثانياً: الشروط الشكلية.

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن رهن المحل التجاري.

الفرع الأول: بالنسبة للمدين الراهن.

أولاً: حقوق المدين الراهن.

ثانياً: التزامات المدين الراهن.

الفرع الثاني: بالنسبة للدائن المرتهن.

أولاً: حقوق الدائن المرتهن.

ثانيا: التزامات الدائن المرتهن.

الفرع الثالث: بالنسبة للغير.

أولا: الآثار بالنسبة للدائنين العاديين.

ثانيا: الآثار بالنسبة لمؤجر العقار.

المطلب الثالث: إنقضاء رهن المحل التجاري.

الفرع الأول: التنفيذ على المحل التجاري.

الفرع الثاني: تنازل الدائن المرتهن.

المبحث الثاني: تأجير المحل التجاري.

المطلب الأول: مفهوم عقد إيجار المحل التجاري.

الفرع الأول: تعريف إيجار المحل التجاري وتمييزه عن العقود المشابهة له.

أولا: تعريف عقد الإيجار.

ثانيا: تمييز عقد إيجار المحل التجاري المشابهة له.

الفرع الثاني: إبرام عقد تأجير المحل التجاري.

أولا: الشروط الموضوعية.

ثانيا: الشروط الشكلية.

المطلب الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري.

الفرع الأول: بالنسبة للمتعاقدین.

أولاً: الآثار بالنسبة للمؤجر.

ثانياً: الآثار بالنسبة للمستأجر.

الفرع الثاني: آثار العقد بالنسبة للغير.

أولاً: بالنسبة لمالك العقار.

ثانياً: بالنسبة للدائنين.

المطلب الثالث: انتهاء عقد إيجار المحل التجاري.

الفرع الأول: أسباب انتهاء عقد إيجار المحل التجاري.

أولاً: الأسباب العامة.

ثانياً: الأسباب الخاصة.

الفرع الثاني: آثار انتهاء العقد بالنسبة للمتعاقدين.

أولاً: بالنسبة للمستأجر.

ثانياً: بالنسبة للمؤجر.

الفصل الثاني: بيع المحل التجاري.

المبحث الأول: ماهية عقد بيع المحل التجاري.

المطلب الأول: مفهوم عقد بيع المحل التجاري.

الفرع الأول: تعريف عقد بيع المحل التجاري.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لبيع المحل التجاري.

المطلب الثاني: عناصر وخصائص بيع المحل التجاري.

الفرع الأول: عناصر بيع المحل التجاري.

أولاً: تحديد العناصر المبيعة في عقد البيع.

ثانياً: عدم تحديد العناصر المبيعة في عقد البيع.

الفرع الثاني: خصائص عقد بيع المحل التجاري.

أولاً: موضوع البيع.

ثانياً: تجارية البيع

المطلب الثالث: انعقاد بيع المحل التجاري

الفرع الأول: الشروط الموضوعية

أولاً: الرضا

ثانياً: المحل

ثالثاً: السبب

الفرع الثاني: الشروط الشكلية

أولاً: الكتابة الرسمية والإعلان

ثانياً: وجوب ذكر البيانات

المبحث الثاني: آثار عقد المحل التجاري

المطلب الأول: التزامات البائع

الفرع الأول: الالتزام بتسليم المحل التجاري

الفرع الثاني: الالتزام بالضمان

أولاً: ضمان الاستحقاق وعدم التعرض

ثانياً: ضمان العيوب الخفية

المطلب الثاني: التزامات المشتري

الفرع الأول: الالتزام بتسليم المبيع

الفرع الثاني: الالتزام بدفع الثمن ونفقات العقد

المطلب الثالث: ضمانات بيع المحل التجاري

الفرع الأول: امتياز بائع المحل التجاري

أولاً: الشروط الموضوعية

ثانياً: الشروط الشكلية

الفرع الثاني: حق البائع في ممارسة دعوى الفسخ

خاتمة

قائمة المصادر والمراجع