

جامعة محمد خيضر بسكرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة ماستر

الميدان: الحقوق والعلوم السياسية

الفرع: حقوق

تخصص: قانون الأعمال

رقم:

إعداد الطالبتين:

❖ طراد سميرة

❖ طرشة صورية

يوم: 2022/06/29

عقد تأجير تسيير المحل التجاري

لجنة المناقشة

اسم ولقب الأستاذ	الرتبة	الجامعة	
حسينة شرون	أستاذ تعليم عالي	محمد خيضر	رئيسا
عقوني محمد	أستاذ محاضر أ	محمد خيضر	مشرفا ومقررا
بوستة ايمان	أستاذ محاضر أ	محمد خيضر	مناقشا


السنة الجامعية: 2022/2021

الإهداء

الحمد لله حمدا طيبا مباركا فيه ملء السموات وملء الأرض
وملء ما بينهما، نحمده و نستعينه ونستغفره ونتوب إليه، فله
الحمد على ما وهبنا و منحنا وأعطانا حتى وفقنا بفضلته إلى
الوصول إلى هاته المرحلة ونسأله من العلم المزيد "وقل ربي
زدني علما"

أهدي هذا العمل المتواضع إلى الوالدين الكريمين رحمهما الله
وجعل مثواهما الجنة.

وإلى كل أفراد أسرتي بالأخص زوجي العزيز حفظه الله لي،
أبنائي: أحمد ومريم ، إخوتي وأخواتي الأعزاء وإلى كل أصدقاء
الدرب في الدراسة و خارجها والزملاء و الزميلات خلال
المشوار الدراسي ونسأل الله التوفيق في كل أطوار الدراسات إن
شاء.



الإهداء

إلى سندي في الحياة وقدوتي وقوتي ورمز العطاء معلمي

الأول " أبي الغالي "

إلى رمز الحنان التي تعبت في تنشئتي وسعت دائما

لوصولي إلى أعلى المراتب إلى " أمي الحبيبة " رحمها الله

وأسكنها فسيح جنانه.

إلى أخي و أختي حفظها الله و أدام عليهما نعمة الصحة

والعافية.

إلى كل العائلة و الأحباب والأصدقاء وزملاء العمل.



تشكرات

أشكر الله وأحمده حمدا كثيرا ومباركا على هذه النعمة الطيبة
والنافعة نعمة العلم والبصيرة.

يشرفني أن أتقدم بالشكر الجزيل والثناء الخالص والتقدير الخاص
إلى كل من مد لي يد المساعدة وساهم معي في تذليل ما واجهته
من صعوبات وإعانتهم لي على إكمال هذا العمل.

و اعترافا بالفضل و الجميل أتوجه بخالص الشكر و عميق التقدير
و الامتتان إلى الأستاذ الدكتور "عقوني محمد" الذي أشرف على
هذا العمل، و تعهده بالتصويب في جميع مراحل إنجازه، وزودني
بالنصائح و الإرشادات التي أضاءت أمامي سبل البحث فجزاه الله
عني كل خير.

قائمة المختصرات

الاختصار	معناه
ج:	جزء
ج.ر:	جريدة رسمية
ق.م.ج:	قانون مدني جزائري
ق.ت.ج:	قانون تجاري جزائري
ق.ت.ف:	قانون تجاري فرنسي
ق.غ.ت:	قرار الغرفة التجارية للمحكمة العليا
ع:	عدد
ص:	صفحة
د.م.ج:	ديوان المطبوعات الجامعية
م.ق:	مجلة قضائية
ن.ق:	نشرة القضاة

مقدمة

بالرجوع إلى العهد القديم نجد أن التاجر كان في حاجة إلى مكان لممارسة نشاطه التجاري، وكذا إلى المعدات والبضائع التي يستخدمها كي يقوم باستثمار واستغلال وتداول البضائع، ومما لا شك فيه أن التاجر كان دائماً يعلق أهمية كبيرة على العملاء، كما أنه يسعى إلى التعرف على رغباتهم وإرضائهم من أجل المحافظة عليهم، غير أنه ولزمن طويل لم يحاول أحد التقريب بين العناصر المختلفة اللازمة للاستغلال التجاري على اعتبار أنها مجموع واحد يختلف النظر إليه عن النظر إلى كل واحد من العناصر التي يتكون منها، مما ساهم في تأخر ظهور التكيف القانوني للمحل التجاري، ويعود بالأساس إلى كون المشروعات التجارية كانت محدودة الأهمية، لذلك تأخر التعامل في المحل التجاري سواء ببيعه أو رهنه أو إيجار تسييره كوحدة متكاملة، حيث كانت النظرة إلى المحل التجاري نظرة مادية بحتة لا تنفذ إلى ما وراء الأشياء كالسلع والآلات، وهذا إلى غاية القرن التاسع عشر إلى أن استقر الفقه و التشريع على أن المحل التجاري هو عبارة على فكرة معنوية تنطوي تحتها مجموع الأموال المخصصة لغرض الاستغلال التجاري، هذه المجموعة تتضمن نوعين من العناصر، عناصر مادية كالسلع والمعدات و عناصر معنوية هي الأهم كالاتصال بالعملاء والاسم التجاري و العلامة التجارية و الحق في الإيجار و براءة الاختراع و الرخص و الإجازات و غيرها.

فالمحل التجاري ما هو إلا طريق للمجالات الاقتصادية و محورا للتصرفات القانونية كالبيع و الرهن، حيث إن التصرفات القانونية تنطوي في تأجير هذا المحل من أجل استغلاله من قبل شخص من الغير ، و هو ما يعرف بعقد تأجير تسيير و يدعى المستأجر أو المدير الحر أو المستأجر المسير للمحل التجاري، حيث يلجأ مالك المحل التجاري إلى إتباع هذا الأسلوب من الإيجار في حالة عجزه أثناء حياته عن تسيير المحل لشتى الأسباب كالمرض مثلاً، أو عجز الورثة القصر أو نقص خبرتهم لإدارته بعد وفاته فهنا يلجأ مالك المحل التجاري إلى تأجير تسيير المحل حتى زوال السبب المانع، و قد نكون بصدد تأجير التسيير في حالة تقرير الوكيل القضائي المكلف في حالة إفلاس التاجر بأن مصلحة جماعة الدائنين تقتضي تأجير المحل التجاري إلى الغير مقابل بدل إيجار يضم إلى أموال التقلية، شريطة ترخيص القاضي المراقب لجميع أعمال

وإجراءات الإفلاس ، و قد تتدخل أسباب مادية تجعل من اللجوء إلى تأجير التسيير أكثر من الضروري وتظهر هذه الأسباب خاصة عندما يكون المحل التجاري مملوك على الشيوخ ، و تستحيل عملية قسمته، وقد يملك شخص عدة محلات تجارية و لعجزه عن إدارتها كلها و خوفه من اختلاط حساباته يضطر إلى تأجير بعضها بمقتضى عقد تأجير تسيير المحل التجاري ، وان أول ظهور لهذا لعقد تأجير التسيير في فرنسا، حيث نظم المشرع الفرنسي عقد تأجير التسيير في عام 1953 بالمرسومين الصادرين في 23-30 سبتمبر من سنة 1953 ، ثم أعاد تنظيمه كلية بالقانون رقم 56/277 الصادر في 20 /03/ 1956 بشأن عقد تأجير تسيير للمحل ، و قد اتخذ المشرع الجزائري من المشرع الفرنسي دليلا له من خلال تنظيمه لعقد تأجير التسيير في الأمر 59/75 ، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون التجاري ، في باب مخصص له و هو الباب الثالث من الكتاب الثاني المحل التجاري

و ذلك في المواد 203-214 من القانون التجاري الجزائري ، ولكن نتيجة لاتجاه البلاد إلى سياسة اقتصادية تقوم على الانفتاح الاقتصادي، أدى ببعض أصحاب رؤوس الأموال إلى توجيه استثمارهم إلى شراء أو إنشاء محال تجارية و تجهيزها ثم تأجير استغلالها للغير، و المضاربة بذلك على هذا النوع من الاستغلال مما أدى الى نشوء آثار قد تكون سيئة على اقتصاد البلاد.

أهمية الدراسة:

1/ أهمية علمية: تتمثل الأهمية العلمية لدراسة عقد تأجير تسيير المحل التجاري في تبيان النظام والقواعد القانونية التي تحكمه، و هذا لمواكبة التطور التشريعي الحاصل بموجب هذا العقد بالنسبة لباقي التشريعات، وسد الفراغ القانوني في بعض الجوانب التي لم يعالجها المشرع الجزائري بنص صريح.

2/ أهمية عملية: أما من الناحية العملية كون عقد تأجير التسيير يحقق مصلحة مالك المحل التجاري عندما يتعذر عليه استغلاله لأسباب واقعية أو قانونية كالمرض أو الشيخوخة، أو في الحالات التي يحصل فيها عن طريق الإرث أو الهبة أو الوصية دون التوفر على الخبرة الكافية

في التجارة، أو كان لا يزال قاصرا أو كان يمارس مهنة تتنافى مع التجارة كما لو كان موظفا أو محاميا، حيث يتيح لمالك المحل الاحتفاظ بالمحل التجاري و عدم تحمله لتبعية الاستغلال.

كما يحقق مصلحة المستأجر المسير الذي يمكنه من ممارسة التجارة على الرغم من عدم توفره على محل تجاري.

أسباب اختيار الموضوع: إن اختيارنا لموضوع عقد تأجير تسيير المحل التجاري في القانون الجزائري تأتي بناء على جملة من الأسباب تتمثل في:

أما عن السبب الذاتي فهو الرغبة الشخصية في دراسة هذا الموضوع وإثراء المعلومات وزيادة الثقافة القانونية وصلها في المواضيع التي لها صلة بالتجارة.

- كون عقد تسيير تأجير المحل التجاري من المواضيع الحديثة، مما يدفعنا لتعمق في أحكامه وتنظيمه القانوني.

- كون الموضوع يتدرج ضمن الأعمال التجارية و الذي له ارتباط مباشر بتخصص قانون الأعمال.

- كون موضوع البحث يمس جانب مهما في تنشيط الاقتصاد الوطني.

إشكالية الدراسة : من خلال ما سبق يمكن حصر الإشكالية العامة في التساؤل التالي:

كيف نظم المشرع الجزائري أحكام عقد تأجير تسيير المحل التجاري بشكل يخدم مصلحة المؤجر والمستأجر؟

و تنفرع عن هذه الإشكالية التساؤلات القانونية التالية :

- فيما يتمثل عقد تسيير تأجير المحل التجاري؟

- ما هي الشروط التي يتم من خلالها إبرام عقد تأجير تسيير المحل التجاري؟

- ما هي الآثار المترتبة على عقد تأجير تسيير المحل التجاري ؟

-كيف يتم انقضاء عقد تأجير تسيير المحل التجاري؟

أهداف الدراسة: نصبوا من خلال دراسة الموضوع و معالجة الإشكالية المطروحة سلفا إلى تحقيق جملة الأهداف الآتية:

- بيان عقد إيجار تجاري حديث، و هو عقد تأجير تسيير المحل التجاري من خلال إعطاء تعريف له و بيان طبيعته القانونية و شروط انعقاده و الآثار القانونية المترتبة عنه و كيفية انقضاءه، مع تركيز على تفرقة بينه و بين الإيجارات التجارية، و هذا وصولا لمجموعة من النتائج الخاصة بالنظام القانوني لعقد التسيير.

المنهج المتبع: إن الإحاطة بمختلف جوانب الموضوع انطلاقا من التعرف عليه وصولا إلى الإجابة عن التساؤل المطروح في الإشكالية تطلب منا استعمال **المنهج الوصفي** كمنهج أساسي في هذا البحث مع الاستعانة أيضا **بالمنهج التحليلي**، من خلال التعرض إلى مختلف المفاهيم، و هذا تحقيقا للهدف الرئيسي للبحث .

نطاق الدراسة: قد حذا المشرع الجزائري حذو المشرع الفرنسي من خلال تنظيمه لعقد تأجير التسيير في الأمر 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم بموجب قانون رقم 20/15 في باب مخصص له، و هو الباب الثالث من الكتاب الثاني المحل التجاري و ذلك في المواد من 203 إلى 214 من القانون الجزائري.

الدراسات السابقة: من النقاط الهامة التي تشير إليها أنه رغم قلة الوثائق العلمية، إلا أن الدراسات التي أقيمت كانت متشابهة في المضمون، و من هذه الدراسات الأكاديمية نذكر:

1/ دراسة: لوزي خالد تحت عنوان إيجار المحل التجاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص حقوق فرع القانون الخاص الأساسي جامعة جيلالي ليابس سيدي بلعباس، كلية الحقوق والعلوم السياسية (19 مارس 1962)، قسم الحقوق الصادر بتاريخ 2019/2018.

وتتحدد هذه الدراسة ببيان الأحكام المطبقة على عقد إيجار المحل التجاري، وقد اعتمد الباحث في هذه الدراسة على المنهجين الوصفي والتحليلي، وذلك عن طريق عرض كل نص من النصوص المتعلقة بإيجار المحل التجاري عرضا وافيا مع بيان الغاية التي كان يهدف إليها

المشروع من وراء الإتيان به، ثم عكف على تحليل الفرض الذي جاء النص لحكمه، ليعرف ما إذا كان الحكم الذي أتى به المشروع مناسباً وملائماً أم لا، واستعان أيضاً بالمقارنة بين القانون الجزائري وبعض القوانين الأخرى كالقانون الفرنسي والمصري واللبناني.

إن أهم النتائج التي توصل إليها الباحث من خلال دراسته تمثلت في أن لعقد إيجار المحل التجاري طبيعة خاصة يكتسبها من المحل الذي يقع عليه، وهو المحل التجاري، وليس من المنطقي الاكتفاء في تنظيمه بالقواعد العامة ولا بالأحكام التي وردت في باب الإيجار، وقد أحسن المشروع عندما نظم أحكامه في باب مستقل في القانون التجاري في المواد من 203 إلى 214 من القانون التجاري.

تتشارك الدراستين في جوانب مختلفة بسبب تناولهما لموضوع عقد إيجار المحل التجاري إلا أنهما يختلفان من جوانب أخرى في أن الباحث لوزي خالد تطرق إلى التشريعات محل مقارنة، وذلك في مقارنتها بين التشريع الجزائري والفرنسي واللبناني والمصري لتبرز أوجه الشبه والاختلاف بينهم، بينما تطرقت الدراسة الحالية إلى عقد تسيير إيجار المحل التجاري، والتي استهل بالتطرق إلى مفهوم عقد تسيير إيجار المحل التجاري، وهو أمر ضروري، كما تناولت الدراسة الحالية الطبيعة القانونية لعقد تأجير تسيير وتميزه عما يشابهه من العقود و شروط تكوين عقد تأجير التسيير المحل التجاري (الشروط الموضوعية - الشروط الشكلية)، كذلك تناولت الدراسة الحالية آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه. كما تختلف الدراستان من حيث طريقة معالجة الموضوع، ومن حيث النتائج المتوصل إليها والاقتراحات المقدمة.

ومن أجل الوصول إلى الأهداف المنشودة و على ضوء ما تم تقديمه سابقاً، و محاولة منا للإلمام بالموضوع و الإجابة على التساؤلات السابقة تم تقسيم البحث إلى فصلين كالآتي:

خصص الفصل الأول ليتناول تعريف العقد و بيان خصائصه وطبيعته القانونية، و كذلك شروط تكوينه.

أما الفصل الثاني فقد تطرقنا فيه إلى آثار انعقاد و انقضاء عقد تأجير تسيير المحل التجاري حيث قمنا بدراسة آثار انعقاد عقد تأجير التسيير و التزامات أطراف العقد تجاه بعض وتجاه الغير، و أسباب الانقضاء الخاصة والعامة للعقد و الآثار المترتبة عن انقضاء العقد سواء بالنسبة لأطراف العقد أو الغير .

الفصل الأول:

ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

يعتبر المحل التجاري مال معنوي له قيمة اقتصادية منفصلة تختلف عن القيمة الذاتية لكل عنصر من عناصره المادية والمعنوية، فهو يشمل مجموع هذه العناصر التي ينظر إليها كوحدة مستقلة، تتعلق قيمته أساساً بأهمية الزبائن المتعاملين معه، وذلك بمنئى عن الشخص الذي يستغله، ولهذا الأساس فإن المحل التجاري قد يديره ويستغله التاجر باسمه ولحساب نفسه بصفته المالك لهذا المحل، وهذه هي الحالة العادية لإدارة وتسيير المحل التجاري، حيث يجمع مالك المحل بين الملكية والاستغلال معا فيتحمل نتائج احترافه التجاري لوحده، ونظراً لأنه يمارس الأعمال التجارية على سبيل الاحتراف ولحسابه الخاص، وهو ما يكسبه صفة التاجر ويلزم بالتزامات التجار فيمكن شهر إفلاسه، ولكن إذا كان التاجر هو الذي يتولى إدارة المحل التجاري لوحده ولحسابه الشخصي، فإنه قد يتعذر عليه في بعض الأحيان إدارته نظراً لتملكه عدة محلات أو في حالة ما إذا طرأ سبب يمنعه من تسيير المحل وحده، لذا يمكنه أن يستعين بمدير مأجور أو مدير بالوكالة ويعهد له بإدارته محله التجاري، لكن هذا الأخير لا يكتسب صفة التاجر ولا يخضع للالتزامات التجار ولا لنظام شهر الإفلاس، أما التاجر مالك المحل التجاري، فإنه يظل محتفظاً بصفته هذه ويلتزم بواجبات التجار، كما إنه يسأل عن نتائج نشاطه التجاري، غير أنه أظهرت المعاملات التجارية صورة جديدة من صور استغلال المحل التجاري، وتتمثل في صورة عقد تأجير تسييره بمعرفة شخص آخر، وهو المستأجر المسير، حيث لم يعد اقتصار مباشرة استغلال المحل التجاري من مالكة فحسب، بل أصبح المحل التجاري محلاً في حد ذاته لعقد تأجير، أين تنفصل هنا ملكية المحل التجاري عن استغلاله.

وإن دراسة عقد تأجير تسيير المحل التجاري يقتضي منا التطرق لذا قسمنا هذا الفصل إلى بحثين، حيث سنتناول في المبحث الأول تحديد مفهوم عقد تأجير تسيير المحل التجاري، أما في المبحث الثاني فنتطرق فيه إلى شروط تكوين عقد تأجير تسيير المحل التجاري.

المبحث الأول:

مفهوم عقد تأجير تسيير المحل التجاري

نظرا للأهمية التي يكتسبها عقد تأجير تسيير المحل التجاري، فإن المشرع الجزائري تعرض له بالتفصيل في عدة مواد من القانون التجاري تحت عنوان التسيير الحر. لذا سنتطرق في هذا المبحث إلى تعريف عقد تأجير تسيير المحل التجاري وخصائصه في المطلب الأول، وبيان طبيعته القانونية وتمييزه عما يشابهه من العقود الأخرى في المطلب الثاني. **المطلب الأول: تعريف عقد تأجير تسيير المحل التجاري.**

إن مفهوم عقد تأجير التسيير يتطلب منا الوقوف على تعريفه في **الفرع الأول: تعريف عقد تأجير تسيير المحل التجاري.**

سنتناول في هذا الفرع التعريف القانوني و الفقهي لعقد تأجير تسيير المحل التجاري كما يلي: **أولا: التعريف القانوني لعقد تأجير التسيير المحل التجاري.**

عرفته المادة 1/203 من القانون التجاري الجزائري:¹

" كل عقد أو اتفاق يتنازل بواسطتها المالك أو المستغل لمحل تجاري عن كل أو جزء من التأجير لمسير بقصد استغلاله على عهده، ويعتبر باطلا كل شرط يخالف ذلك".
أما المشرع اللبناني فقد أورد في المادة 2/38 من المرسوم الاشتراكي أن عقد الإدارة الحرة أي عقد تأجير التسيير المحل التجاري هو "العقد الذي بموجبه يستأجر المدير المؤسسة لأجل استثمارها لحسابه الخاص ويتحمل وحده أعباء هذا الاستثمار في حين أن صاحب المؤسسة الذي أجرها لا يكون ملزما بتعهدات المدير"².

ومما يؤخذ على هذين التعريفين أن المشرع في كلا البلدين لم ينص صراحة على التزام المسير بأداء أجره للمالك، لأن المقابل الذي يؤديه المسير أيا كان شكله يعتبر ركنا أساسيا في عقد تأجير التسيير، ولذلك كان ينبغي التنصيص عليه في التعريف إذ لا يمكن تصور عقد إيجار بدون مقابل أو أجره إلا اتخذ وضعاً آخر³.

¹ -أنظر المادة 203 من الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02/05 في 6 فبراير سنة 2005.

² -أنظر المادة 38 من المرسوم الاشتراكي المؤرخ في 11 تموز 1967 المتعلق بالمؤسسة التجارية.

³ -عمور عمار، العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 141.

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

- أما عن المشرع الفرنسي فإنه أورد ذات التعريف في المادة الأولى من القانون رقم 277/56 المؤرخ في 20 مارس 1956 المتضمن تنظيم عقد تأجير تسيير المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية الذي أصبحت تحكمه الآن المواد 1-144 إلى 13-144 من القانون التجاري الفرنسي، غير أنه ما يلاحظ بخصوص النص الفرنسي أنه نص صراحة على جواز تأجير المؤسسات الحرفية إلى جانب المحلات التجارية، في حين لم تشر ذلك المادة 203 من ق.ت.ج، أما فيما يخص تعريف هذه المادة لعقد تأجير التسيير، فإنه جاء قاصرا بدليل أنه لم يوضح جميع عناصر هذا العقد والآثار المترتبة عنه وخاصة انفصال ملكية المحل التجاري عن استغلاله.

- أما عن التشريع التجاري المصري فإنه لم ينظم عقد تأجير التسيير إلا مؤخرا، حيث لم يشر له في القانون رقم 11 لسنة 1940 الخاص ببيع المحال التجارية ورهنها، فكانت تسري عليه القواعد العامة لعقد الإيجار، وذلك إلى غاية صدور القانون رقم 17 لسنة 1999، الذي نظم لأول مرة هذا العقد وأطلق عليه اصطلاح تأجير استغلال المتجر، بمناسبة تنظيمه لبعض أحكام المتجر بصفة عامة، وذلك بالمواد من 34 إلى 43 بالفصل الخامس من الباب الأول منه¹، غير أن هذا التشريع لم يتعرض لتعريف عقد تأجير التسيير خلافا لما هو عليه الحال بالنسبة للتشريعات الأخرى، بل ترك الأمر بيد الفقه والقضاء.

ثانيا: التعريف الفقهي لعقد تأجير تسيير المحل التجاري

لقد اختلف الفقهاء في إعطاء تعريف تأجير تسيير المحل التجاري فهناك من عرفه أنه: "العقد الذي يترتب عليه قيام المستأجر باستغلال المتجر أو مصنع يملكه آخر باسمه ولحسابه مقابل أجره متفق عليها"².

كما عرفه الدكتور علي حسن يونس الذي أطلق عليه اصطلاح إيجار المحل التجاري بأنه: "عقد يؤجر فيه مالك المحل التجاري إلى شخص آخر يقوم باستغلاله لحساب نفسه ويلتزم مقابل ذلك بدفع الأجرة إلى المالك وهو عقد يكون فيه الشيء المؤجر هو المحل التجاري"³.

¹ محمد أنور حمادة، التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري، دار الفكر العربي، الإسكندرية، 2001، ص 79.

² سميحة القليوبي، الوسيط في شرح قانون التجارة المصري نظرية الأعمال التجارية والتاجر بيع ورهن المحل التجاري وتأجير استغلاله وحمايته، ج1، دار النهضة العربية، القاهرة، 2012، ص 22.

³ علي حسن يونس، المحل التجاري، ط2، دار الفكر العربي القاهرة، 1974، ص 152.

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

أما الدكتور أحمد محرز فعرفه على أنه "عقد يستأجر بمقتضاه شخص المحل التجاري من مالكة لأجل استثماره لحسابه الخاص، على عهده متحملا مسؤولية هذا الاستثمار وحده دون أن يلتزم مالك المحل بنتائج هذا الاستثمار"¹.

يظهر من خلال هذه التعاريف أن عقد تأجير التسيير هو عقد موضوعه إيجار محل تجاري، حيث يستغله المستأجر تحت مسؤوليته ولحسابه الخاص.

أما في الفقه الفرنسي فلقد تعددت التعريفات نذكر منها:
فقد عرف عقد تأجير تسيير المحل التجاري بأنه العقد أو الاتفاق الذي يمنح بمقتضاه مالك المحل التجاري أو مؤسسة حرفية، استغلاله لشخص لمدة معينة، ومقابل أجره تسمى أجره الاستغلال، وهذا الاستغلال يتم تحت السلطة الوحيدة لهذا الشخص، حيث يتحمل مخاطر ونتائج الاستغلال التجاري².

وأفضل تعريف يمكن اعتماده على أساس أنه تعريف شامل لتضمنه أهم عناصر العقد هو 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 المحل التجاري مع احتفاظه بملكته مقابل احتفاظ الغير بمنافع استغلاله وتحمل التكاليف الناجمة عن استغلال مع التزامه بأداء مبلغ ثابت للمالك"³.

الفرع الثاني: أهمية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

يعتبر عقد تأجير تسيير المحل التجاري من العقود التجارية التي نشأت نتيجة لمعاملات التجار، وتطور الحياة الاقتصادية، حيث ظهر هذا العقد، بعد تبلور فكرة المحل التجاري وانفصال ملكيته عن استغلاله، وإمكانية تأجيره والتنازل عليه، فعرف هذا العقد بعد الحرب العالمية الثانية، تطورا وانتشارا واسعا، إذ أصبح من أهم النشاطات الاقتصادية التي تستقطب المستثمرين، الذين يفضلون استغلال المحلات التجارية دون تولي مباشرة إدارتها بأنفسهم، لذا قيل أنه أصبح المحل

¹ - أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري (العقود التجارية)، ج4، دار النهضة العربية، ص 161.

² - طراد إسماعيل، النظام القانوني لعقد تأجير تسيير المحل التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص كلية الحقوق جامعة أبي بكر تلمسان، 2008، ص 21.

³ - عمورة عمار، مرجع سابق، ص 241.

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

التجاري في ظل هذا العقد أحد مظاهر الرأسمالية الحديثة، وتظهر أهمية عقد تأجير التسيير في الحالات التالية:

أولاً: حالة عجز التاجر

إذا تعرض التاجر سبب طارئ، يحول دون مباشرة استغلال محله التجاري بنفسه كالمرض أو الوفاة أو الغياب أو الاعتزال، أو عندما لا يرغب مزاوله التجارة، فيكون عقد تأجير التسيير خير وسيلة تمكنه من الاحتفاظ بملكية المحل التجاري دون أن يقوم هو باستغلاله بنفسه، مقابل أجرة ولذا يمكن اللجوء إلى هذا العقد عند حصول وارث على محل تجاري ففي هذه الحالة، قد لا يرغب هذا الأخير الاستمرار في تجارة مورثه، أو لا يستطيع مزاوله التجارة لقصره، ولكنه لا يريد إغلاق محله نهائياً نظراً لقيمه أو شهرته التجارية¹، فهنا يلجأ إلى ولي، أو وصي القاصر لتأجير تسيير المحل التجاري لفترة محددة إلى حين بلوغه أهلية مباشرة التجارة، ما لم تأذن له المحكمة بعد موافقة مجلس العائلة إذا كان بالغاً سن 18 سنة، وأراد تأجير محله المملوك له²، هذا بالإضافة إلى ذلك يسمح نظام تأجير التسيير، لطائفة الأشخاص ممنوعين من ممارسة التجارة بسبب تعارضها مع مهنتهم من استغلال محلاتهم التجارية، كالموظف، الطبيب، المحامي،... وغيرها من المهن، فيمثل تأجير المحل التجاري سبيلاً للكسب دون مخالفة للحظر المذكور .

ثانياً: حالة إعلان إفلاس التاجر

في حالة إعلان إفلاس التاجر صاحب المتجر، فقد يرى الوكيل المتصرف القضائي، أن مصلحة جماعة الدائنين تقتضي تأجير المحل، حتى يتمكن من الحصول على الأجرة وضمها إلى أموال التقلية³، شرط ترخيص القاضي المنتدب المكلف بمراقبة إجراءات التقلية، حتى لا يستعمل هذا الإجراء للإضرار بمصالح جماعة الدائنين، وليتأكد من وجود مصلحة تتطلب هذا التأجير، وإلا كان لإيجار غير نافذ⁴، ويكون الوكيل متجاوزاً لصلاحياته، ولقد نص المشرع الجزائري على هذا الإجراء في المادة 277 من ق. ت. ج التي تنص " يجوز للمدين في حالة التسوية القضائية، وبمعونة وكيل التقلية وإذن القاضي المنتدب، متابعة استغلال مؤسسته التجارية

¹ - فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التجاري الجزائري، المحل التجاري والحقوق الفكرية، القسم الأول المحل التجاري، نشر وتوزيع ابن خلدون، الجزائر، 2001، ص 283.

² - سميحة القليوبي، المرجع السابق، ص 419-420.

³ - علي حسن يونس، المرجع السابق، ص 323.

⁴ - شادلي نور الدين، القانون التجاري، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2003، ص 166-167.

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

والصناعية. وفي حالة الإفلاس، إذا ارتأى وكيل التفليسة استغلال المحل التجاري، لا يكون له هذا إلا بعد إذن المحكمة بناء على تقرير القاضي المنتدب بإثبات أن المصلحة العامة أو مصلحة الدائنين تقتضي ذلك"، ويحقق عقد تأجير التسيير للمحل الذي يستغل فيه المفلس عدة مزايا فهو يفيد في احتفاظ المحل التجاري بعملائه سواء انتهت التفليسة بالصلح، حيث يسترجع المفلس إدارة متجره، أو بالاتحاد، حيث يحصل بيع المتجر، فهنا يساهم عقد تأجير التسيير على ارتفاع قيمته نظرا لاحتفاظه بعملائه، وهو ما يزيد من الضمان العام، وبالتالي يفيد كل من المدين المفلس والدائنين على حد سواء.¹

ثالثا: حالة تعدد المحلات التجارية

يفيد عقد تأجير التسيير من الناحية العملية المؤسسات المتعددة المحلات التجارية لتوسيع نشاطاتها، فقد يمتلك التاجر عدة محلات تجارية، وذات أنشطة تجارية متعددة، فيجوز له تأجيرها كلها أو أحدها ويعهد باستغلالها إلى مسير، وهو ما يمكنه من التفرغ لممارسة الأنشطة التجارية الرئيسية، كما قد يكون عقد تأجير التسيير التقنية المناسبة في عمليات التوزيع، فيعهد المنتج أو الموزع لمواد أولية بموجب عقد احتكار، تسيير نقاط البيع إلى مسير حر، وذلك أولى له من اللجوء إلى مسير مأجور.

رابعا: حالة ملكية المحل التجاري على الشيوخ

قد يمتلك عدة شركاء المحل على الشيوخ نتيجة للإرث كأن يتوفى تاجرا يملك محلا تجاريا، وترك عدة ورثة، أو عند شراء شخصين أو أكثر محلا تجاريا، فهنا يثور الإشكال حول كيفية استغلال هذا المحل والانتفاع به، نظرا لطبيعة المحل التجاري الذي هو منقول معنوي غير قابل للتجزئة ويتعذر قسمته عينا، لذا يكون نظام تأجير التسيير أحد الحلول القانونية التي تجنب غلق المحل، وتضمن استمرارية استغلاله²، حيث يعهد بإدارته لأحد الشركاء، أو إلى مستأجر مسير، شرط موافقة أغلبيتهم على إبرام هذا العقد، ولمسايرة هذه الأهمية أعفى المشرع الورثة بموجب المادة 207 الفقرة 5 من ق.ت.ج من توافر شرط الخبرة لإبرام عقد تأجير التسيير.³

¹ - على حسن يونس، المرجع السابق، ص 118

² - مصطفى لعروم، الاجتهاد القضائي في المسائل التجارية، إشكالية الملكية الشائعة في المحل التجاري، مجلة الموثق، 2003، 1ع، ص 5 وما بعده.

³ - حمدي باشا، القضاء التجاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 166.

خامسا: حالة بيع المحل التجاري

يمكن للتاجر الذي يرغب بيع محله التجاري، إجراء عملية تأجير تسييره للمشتري الذي يريد شرائه، لكن لا يملك الثمن المطلوب، فيؤجره لهذا الأخير مع اقتران عقد تأجير التسيير بوعده بالبيع من جانب واحد، مع تمكين المستأجر المسير من استغلال المحل لمدة معينة إلى حين إبداء نيته بشراء المحل، فلا شك أن نظام تأجير التسيير يساعد من جهة التاجر الذي يريد بيع محله التجاري، كما أنه يفيد من جهة أخرى التجار أو الأشخاص الذين يدخلون لممارسة التجارة من استغلال محل تجاري دون شراءه من مالكه.¹

سادسا: حالة اندماج الشركات التجارية

اندماج الشركات هو اتفاقية بمقتضاها تتحد شركتان قائمتان على الأقل في شركة واحدة لها شخصية معنوية بعد اتخاذ إجراءات تأسيس جديدة، فإذا كان من عناصر الشركة المندمجة، محلا تجاريا أو أكثر، يدخل في مقوماتها عند الاندماج، وتتقدم به إلى الشركة الدامجة، ولما كانت هذه العملية تتطلب في أغلب الأحيان فترة طويلة قد تمتد إلى عدة شهور على الأقل، حيث يسبق مشروع الاندماج تحضير لازم للعناصر والأساليب التي ستتخذ أساسا لعملية الاندماج ومفاوضات قد تتطلب وقتا أكثر، لذلك يمكن النص في مشروع الاندماج، على أن تلتزم الشركة الدامجة بإدارة وتسيير مصنع، أو وحدة، أو أحد فروعها المملوكة للشركة المندمجة، إلى غاية تاريخ إجراء الاندماج النهائي²، وإضافة إلى هذه الحالات التي أوردناها تجدر الإشارة أن المشرع الفرنسي ذهب بعيدا بشأن هذا العقد، حيث اتخذ بموجب القانون رقم 85-98 المؤرخ في 25 جانفي 1985 المتعلق بالتسوية القضائية، من أن عقد تأجير التسيير الوسيلة المثلى لإنقاذ المؤسسات والمشروعات التي تواجه خطر إعلان إفلاسها وتوقفها عن الدفع، فيكون عقد تأجير التسيير إجراء تمهيدي للتنازل عنها، ويتم هذا في حالة التحضير للتنازل عن المشروع، بموجب برنامج تضعه المحكمة للتنازل عن المشروع، حيث تأمر بإبرام عقد تأجير تسيير لصالح الشخص الذي أبدى نيته في شراء المشروع بشرط تعهده بضمان تسوية ديونه، وذلك خلال مدة محددة يتم خلالها التنازل نهائيا عن المشروع لفائدة المسير.

¹ - سميحة القليوبي، المرجع السابق، ص 409.

² - أحمد محمد محرز، المرجع السابق، ص 139.

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

الفرع الثالث: خصائص عقد تأجير تسيير المحل التجاري.

يتميز عقد تأجير تسيير المحل التجاري بخصائص تميزه عن غيره من العقود وتتمثل في:

أولاً: عقد شكلي

الأصل أن العقود رضائية، أي أنها تتعقد بمجرد بطابق إرادتي المتعاقدين فالرضا وحده كاف لإبرام وقيام العقد دون حاجة إلى إفراغه في شكل معين¹.

أقر المشرع الجزائري حرية الإثبات في المواد التجارية في المادة 30 من ق ت ج التي تنص على " يثبت كل عقد تجاري: سندات رسمية، سندات عرفية، فاتورة مقبولة، الرسائل، دفاتر الطرفين، الإثبات بالبينة أو بأية وسيلة أخرى إذا أرادت المحكمة وجوب قبولها"².

إلا أن المشرع أورد في هذا الأصل استثناءات لذلك فرض إفراغ عقد تأجير التسيير في شكل رسمي بموجب المادة 203 الفقرة 3 من القانون التجاري "... ويحرر كل عقد تسيير في شكل رسمي..." فعقد تأجير التسيير عفاقد شكلي، لا يكفي فيه توافر عنصر الرضا لانعقاده كباقي العقود التجارية بل لابد من إفراغها التصرف في قالب شكلي، تكون الكتابة الرسمية من بين أهم الأركان اللازمة لانعقاده يترتب على إغفالها البطلان³.

هذا كله حرصاً من المشرع على حماية الغير خاصة المتعاملين مع المحل التجاري وذلك بفرضه جملة من الشروط وهي أن يحزر عقد التسيير بشكل رسمي وضرورة القيد في السجل التجاري وكذلك القيام بشهر العقد.

ثانياً: عقد قائم على الاعتبار الشخصي

فلا شك أن شخصية المستأجر تكون محلاً للاعتبار في عقد تأجير استغلال المحل التجاري فالمؤجر لا يقوم بتأجير المحل التجاري إلى شخص ما إذا كانت لديه الثقة في هذا الشخص وحتى يطمئن إلى أن المستأجر لن يقوم بتبديد أو بتغيير عناصر المحل التجاري فيؤدي ذلك إلى انخفاض قيمته أضف إلى ذلك أن عقد الإيجار هو من العقود الزمنية التي تستمر لفترة من الوقت، ومن ثم فإن العلاقات التي تترتب بين المؤجر والمستأجر هي علاقات بطبيعتها تقتضي

¹ - دحماني لطيفة، الشكلية في مادة العقود المدنية، مذكرة ماجستير في القانون الخاص بكلية الحقوق جامعة أبي بكر بلقايد

تلمسان، 2003، ص 12

² - أنظر المادة 30 من القانون التجاري الجزائري.

³ - سميحة القليوبي، مرجع سابق 462.

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير المحل التجاري

استمرار الثقة بين الطرفين ومما يؤكد أهمية الاعتبار الشخصي في عقد تأجير أن الغلط في شخص المستأجر يمكن أن يؤدي إلى البطلان العقد كذلك ينقضي العقد إذا أفلس أو مات المستأجر أو فقد أهلية الإيجار¹.

كذلك لا يجوز للمستأجر المحل التجاري أن يعيد تأجير المحل إلى الغير أو أن يتنازل عن عقد الإيجار إلا بموافقة المؤجر، وعلى العكس من ذلك لا محل لقيام الاعتبار الشخصي في علاقة المستأجر بالمؤجر، ولذلك لا يكون هناك تأثير على استمرار العقد في حالة وفاة المؤجر أو المحل بيع المحل التجاري أو انتقال ملكية إلى الغير بأي سبب كان².

ثالثا: عقد تجاري

يعتبر عقد تأجير المحل عقدا تجاريا بالنسبة للمستأجر الذي يتولى عملية الاستغلال إذ أن يقوم باستئجار منقول بقصد الربح، أضف إلى ذلك أن استغلال المتجر لحسابه يؤدي إلى القول إلى احترافه التجارة واكتسابه صفة التاجر، بحيث أن ما يقوم به لصالح وبمناسبة تجارته يعتبر عملا تجاريا³، وقد يكون عقد تأجير المتجر عملا تجاريا أيضا للمؤجر إذا كان تاجرا لكون أن المؤجر كان يباشر نشاطا تجاريا من خلال هذا المحل الذي قام بتأجيره بقصد الاستغلال⁴ أما إذا كان المؤجر ليست له صفة التاجر، كمن آل إليه المحل عن طريق الميراث، أو الهبة أو الوصية، فلا يعتبر تجاريا النسبة إليه⁵.

وتأجير المحل التجاري يعتبر عملا تجاريا بالنسبة للمؤجر والمستأجر ايا كانت صفة المتعاقدين وهو يعد في القانون الجزائري عملا تجاريا بحسب شكله إذ تقضي تلك المادة 4/3 من القانون التجاري بنصها على "يعد عملا تجاريا بحسب شكله... العمليات المتعلقة بالمحلات التجارية...".

رابعا: من العقود الزمنية

إن إبرام عقد إيجار التسيير يخضع لإرادة الطرف المالك و الطرف الراغب في استغلال القاعدة التجارية، فلأطراف الحرية في تحديد المدة، و عادة ما يكون العقد لمدة سنة أو سنتين قابلة

¹ - محمد فريد العريني، جلال وفاء محمدين، القانون التجاري، ج1، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ص 473.

² - علي حسن يونس، مرجع سابق، ص 326.

³ - محمد العريني و جلال وفاء محمدي، المرجع السابق، ص 470 - 471.

⁴ - محمد أنور حمادة، المرجع السابق، ص 86.

⁵ - أحمد محرز، المرجع السابق، ص 322.

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

للتجديد، فينتهي العقد بمجرد الإبلاغ عن نهاية المدة، إذا كان العقد غير محدد المدة، و دون الحاجة بالتنبيه بالإخلاء.¹

و لا يترتب على هذا الإنهاء أي حق في التعويض للمستأجر المسير و القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون.²

إذا انتهى العقد بانتهاء الأجل، المحدد و لم يطالب المالك باسترجاع القاعدة التجارية، فيتم تمديد صلاحية العقد بتجديده ضمناً، و إذا انتهى يلتزم المستأجر بإرجاع المحل التجاري لفائدة المالك المؤجر بكل العناصر التي يشملها العقد، بالمقابل يلتزم المؤجر لإرجاع الكفالة التي قدمها للمستأجر المسير.³

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد تأجير تسيير و تميزه عما يشابهه من العقود

سنتناول في هذا المطلب الطبيعة القانونية لعقد تأجير التسيير و تميزه عما يشابهه من العقود.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد تأجير تسيير المحل التجاري

للتأكيد الطبيعة القانونية لعقد تأجير تسيير المحل التجاري، يقتضي الأمر أولاً أن نبين أن عقد التأجير التسيير عقد وارد على منقول معنوي يخضع لحكم القواعد القانونية المتعلقة بعقد الإيجار بصفة عامة، هذا بالإضافة إلى أن نشاط المحل بمعناه القانوني ذو طبيعة تجارية، لذا سنتناول الاتجاهات التي حاولت إعطاء تكييف قانوني لعقد التأجير لمعرفة طبيعته القانونية.

أولاً: عقد تأجير التسيير هو عقد إيجار أشياء

يرى القضاء الفرنسي أنه يجوز تأجير كل الأموال، سواء كانت منقولة أو عقارية فيأجر المحل التجاري شأنه شأن جميع المنقولات سواء المادية أو المعنوية، إذ كلفت محكمة النقض الفرنسية أن مالك المحل التجاري الذي يتنازل عن كل أو جزء من تأجيره لشخص آخر ينتفع به و يستغله لحسابه الخاص مقابل ثمن معين يدفعه، كلها شروط تحقق عقد الإيجار، و لاسيما ثمن بدل الإيجار الذي يعتبر العنصر الرئيسي في تأجير التسيير.⁴

¹ - حمادوش أنيسة، " ملكية القاعدة التجارية بين الاستغلال و التصرف"، مذكرة ماجستير، فرع قانون التنمية الوطنية، كلية

الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2000، ص 60.

² - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 307.

³ - حمادوش أنيسة، مرجع سابق، ص 60.

⁴ - قمرأوي عبد السلام، النظام القانوني لتأجير تسيير المحل التجاري، شهادة ماجستير في قانون الأعمال، جامعة باجي

مختار، عنابة، 2000، ص 11 - 12.

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

فهذا الرأي يرى أن المحل التجاري يعتبر حقيقة مالا معنويا لكن لا يمنعه من أن يخضع لأحكام القواعد العامة للإيجار.

و لكن لم يسلم هذا الرأي من النقد حيث شكك الفقه من إمكانية تأجير المحل التجاري و منهم الأستاذ "ريبر" الذي رأى أن عقد الإيجار نظمه القانون المدني، محله فقط الأموال المادية المنقولة أو العقارية، فلا يمكن أن يكون محل الإيجار منقول معنوي و لا يمكن احتكار الاستغلال بل هو فقط تنازل عن الاستغلال لبراءة الاختراع.¹

و على الرغم من أن العلاقة بين مالك المتجر و المستأجر تشبه إلى حد ما العلاقة بين مؤجر العقار و مستأجر العين، إلا أنها ليست في جوهرها إيجار العقار لأن المتجر منقول معنوي و عقد تأجيره هو عقد وارد على منقول معنوي يختلف عن عقد تأجير العقار.²

ثانيا: عقد تأجير التسيير هو عقد إيجار لمنقول معنوي

يرى هذا الرأي أن عقد تسيير التآجير ليس إيجار عادي أو تأجير من الباطل بل هو تأجير للاستغلال تجاري موضوعه المحل التجاري بالمفهوم القانوني،³ و يتضمن عقد تأجير التسيير بعض سمات عقد الإيجار، إلا أنه ليس في الواقع إيجارا عاديا لأن محله المحل التجاري باعتباره منقول معنوي يتضمن جملة من العناصر المادية و المعنوية المختلفة، فالإيجار هنا ينصب على كل هذه العناصر كوحدة قائمة بذاتها، لا على المكان الذي يقع فيه المحل.⁴ وعليه فإذا كان محل الإيجار المكان الذي يباشر من خلاله التجارة فلا يعد ذلك عقد تأجير تسيير محل تجاري، و إنما مجرد إيجار عقار يخضع لأحكام الإيجارات التجارية.⁵ و يتبين مما سبق أن عقد تأجير تسيير المحل التجاري هو في الأصل عقد إيجار لكن محله منقول معنوي.

و على الرغم من أن هذا الاتجاه هو الاتجاه الغالب، إلا أنه يعاب عليه أن المسؤولية في عقد تأجير تسيير المحل التجاري هي مسؤولية تضامنية بين المؤجر و المستأجر، كما أن الأجرة

¹ - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 40.

² - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 426.

³ - علي كحلون، الأصل التجاري 'إشكاليات الأصل التجاري في القانون و الفقه و القضاء'، محكمة التعقيب التونسية مجمع الأطرش للكتاب المختص تونس، 2014، ص 234.

⁴ - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 47.

⁵ - محمد فريد العريني، جلال وفاء المحمدي، مرجع سابق، ص 47.

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

ليست ضرورية لوجود العقد، إلا أنها تعتبر ركن أساسي في عقد الإيجار، و كذلك موضوع العقد و هو المحل التجاري الذي يتصل اتصالا مباشرا بالعملاء، حيث تزيد قيمته بزيادة إقبال العملاء عليه، فعلى هذا الأساس لا يعتبر هذا العقد إيجارا بآتم معنى الكلمة، حتى و ان تضمن بعض قواعده.¹

ثالثا: عقد تأجير التسيير هو عقد شركة

اعتبر جانبا من الفقه ان عقد تأجير تسيير المحل التجاري هو عقد شركة، و ليس عقد إيجار أشياء، نظرا للمسؤولية المسندة المفروضة على عاتق مالك المحل التجاري، و اعتبار عقد تأجير التسيير هو استغلال مال معين تحت مسؤولية الطرفين المؤجر و المستأجر، و لا يعتبر من قبيل عقود إيجار الأشياء.

فتأجير التسيير في رأي هذا الجانب من الفقه يقترب من عقد الشركة أكثر من عقد الإيجار خاصة شركة التوصية البسيطة، حتى و ان لم يكن للمؤجر حق في الإشراف و الإدارة إلا أن هذا لا يمنع اتفاق الطرفين على ذلك.²

إلا أن هذا التحليل غير صحيح ذلك أن عدم إشراك المؤجر في خسائر المشروع لا يجعل منه عقد شركة، حتى في الحالات التي يقوم فيها المؤجر بالوفاء بديون المستأجر، اذ يحق الرجوع عليه و يحل محل الدائن الموفى له، هذا بالإضافة إلى عدم توافر أهم أركان عقد الشركة و هو نية المشاركة، و الذي يشترط توافره عند إبرام العقد و طوال فترته، و اتحاد إرادة الشركاء بالقصد تحقيق تجانس للمصالح المشتركة و تحمل المخاطر معا.³

و على هذا الأساس فقد فشل هذا الرأي في تكثيف عقد تأجير التسيير بأنه عقد شركة.

رابعا: عقد تأجير التسيير هو إيجار من الباطن

ذهب أصحاب هذا الرأي إلا إن عقد تأجير التسيير عقد إيجار من الباطن أو عبارة عن تنازل إيجار، فإذا كان مالك المحل التجاري مستأجر للعقار الذي يمارس فيه تجارته فإن تأجير

¹ جبروم هوية، المطولة في القانون المدني، العقود الرئيسية الخاصة، المجلد الثاني، ترجمة منصور القاضي، المؤسسة الجامعية للنشر و التوزيع، بيروت، لبنان، 2002، ص 854.

² نادية فضيل، النظام القانوني للمحل التجاري (المحل التجاري و العمليات الواردة عليه)، ج1-2، ط 1، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 223.

³ سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 441.

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

تسيير محله هو بمثابة تأجير العقار من الباطن أي أن المستأجر المسير يحل محل مالك المحل التجاري في الانتفاع بالعقار و هو ما يجعله مستأجرا من الباطن. فهذا الرأي يستند لنص المادة 1717 من القانون المدني الفرنسي التي تجيز للمستأجر حق التنازل عن إيجار العقار و تأجيره من الباطن، ما يرتب أثرا هاما، و هو أنه إذا وجد شرط في الإيجار الأصلي للعقار فهو يمنع المستأجر من إيجاره من الباطن، و هذا ينطبق على عقد التسيير الحر باعتباره مجرد عقد إيجار من الباطن، غير انه لا يمكن تكييف عقد تأجير التسيير على أنه عقد إيجار من الباطن.¹

هذا و قد أكدت المحكمة العليا هذه القاعدة بقرارها المؤرخ في 13/07/1985 بقولها " متى كان مقررا أن العبرة بتكييف العقد هي بما يبين من حقيقة الواقع المطروحة أمام قضاة الموضوع فلهم سلطة تقدير القصد المشترك بينهما أي المتعاقدين وقت إبرام الاتفاق إذا كان يتعلق بتأجير التسيير الحر ثابت بموجب عقد توثيقي و ليس بإيجار من الباطن كما كيفه قاضي محكمة الدرجة الأولى و قضاة الاستئناف مما يجعل قضائهم يتجاهل العقد الرسمي و طردهم الطاعن من الشقة التجارية المتنازع عليها و منه مخالفة أحكام المبدأ مما يتعين قبول الطاعن لهذا السبب و متى كان ذلك يوجب نقض و إبطال القرار المطعون فيه".²

بعد التطرق لأهم الاتجاهات التي بحثت في الطبيعة القانونية لعقد تأجير التسيير، و هذا من أجل التقرب أكثر و العمل على توضيح التكييف القانوني لهذا العقد نستخلص أن عقد التسيير الحر أو عقد تأجير التسيير له طبيعة قانونية تتمثل في كونه عقد إيجار مال منقول معنوي الذي يتمثل في المحل التجاري، بحيث يتم بمقتضاه تنازل المؤجر لمدة زمنية معينة عن تسيير المحل لفائدة المستأجر المسير الذي يستغل المحل التجاري باسمه و لحسابه الخاص و تحت مسؤوليته كما يكتسب صفة التاجر بمجرد إبرام العقد و هذا ما يخضعه لكافة التزامات التاجر، بالإضافة لتحمله أخطار و نتائج الاستغلال، مع إلزامية دفع أجرة للمؤجر مالك المحل التجاري.³ كما يجب على المؤجر طلب تعديل قيده في السجل التجاري لأنه يفقد الصفة التجارية، و هذا من أجل إعلام الغير بأن المحل التجاري الخاص به أصبح موضوع تأجير للتسيير الحر.⁴

¹ - La geronce libre set a location d'un bien meuble incorporel CF, cars com 09/03/1953, 324.

² - قرار المحكمة العليا غ.ت.ب. الملف رقم 36956، 1985/07/13، ع 3، ص 90 و ما يليها.

³ - علي بن غانم، الوجيز في القانون التجاري و قانون الأعمال، موفن للنشر، الجزائر، 2002، ص 78.

⁴ - فرحة زراوي، مرجع سابق، ص 297.

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

و طبقا للخصوصية التي يتمتع بها العقد باعتباره عقد إيجار من نوع خاص يصعب ربطه بعقد آخر، لأن له نظام قانوني خاص، مما جعل المشرع يقوم بتنظيمه وفقا لأحكام معينة خاصة التي جاءت في الباب الثالث من الكتاب الثاني من الأمر 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم تحت عنوان التسيير الحر - تأجير التسيير - و خصص له المواد من 203 إلى غاية 214.¹

هذا و قضت المحكمة العليا بخصوصية وذاتية النظام القانوني للتسيير الحر المختلف عن إيجارات العقارات من أجل ممارسة التجارة بقرارها الصادر بتاريخ: 1997/03/18، حيث جاء في فحوى هذا القرار ما يلي: " من الثابت قانونا أن التنبيه بالإخلاء لا يكون إلا في الإيجار".²

الفرع الثاني: تمييز عقد تأجير التسيير عن غيره من العقود
أولا: تمييز عقد تأجير التسيير عن عقد التسيير.

1/ تعريف عقد التسيير: عرفه المشرع الجزائري في القانون المدني بموجب القانون 01/89 المؤرخ في 1989/2/7 في المادة الأولى منه "العقد الذي يلتزم بموجبه متعامل يتمتع بشهرة معترف بها يسمى مسيرا إزاء مؤسسة عمومية اقتصادية، أو شركة مختلطة الاقتصاد، بتسيير كل أملاكها أو بعضها باسمها و لحسابها مقابل أجر فيضفي عليها علاماته حسب مقاييسه ومعاييرها ويجعلها تستفيد من شبكاته الخاصة بالترويج والبيع"³

2/ أوجه الشبه والاختلاف بين العقدين: وتتمثل فيما يلي:

- يتمتع المسير في عقد التسيير بنوع من الحرية في تسيير أموال المسير، فلا يمكن اعتبار عامل مأجورا، حيث لا يكون للمالك ولا يخضع لأي عقد عمل، وهو بهذا المعنى لا يختلف عن عقد تأجير التسيير، الذي يشتغل فيه المستأجر المسير المحل التجاري بكل حرية.

- يتولى المسير في عقد التسيير تسيير واستغلال الأموال لحساب المالك ويعتبر هذا العقد من العقود تقديم الخدمات.

¹- طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 45.

²- قرار المحكمة العليا المؤرخ في 1997/03/18، المجلة القضائية، لسنة 1997 ع 2.

³-أنظر المادة 1 من الأمر رقم 01/89 المؤرخ في 7 فيفري 1989، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بقانون رقم

05/07، المؤرخ في 13 مايو 2007.

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

-ينصب عقد التسيير على أي مال أو عقار يعهد تسييره إلى المسير، فهو لا يقتصر على المحلات التجارية بل يشمل أي مال، على خلاف عقد التأجير التسيير والذي يعتبر عقد إيجار المال منقول معنوي والذي ينصب أساسا على المحل التجاري¹.

ثانيا: تمييز عقد التسيير الحر من الإيجار الباطن

يقصد بالإيجار من الباطن إقدام المستأجر الأصلي، التاجر، والذي يستغل محلا لأغراضه التجارية إلى التخلي عنه كليا أو جزئيا لفائدة مستأجر فرعي أو من الباطن يلتزم في مواجهة المستأجر الأصلي²، وقد نظم المشرع هذا النوع من العقود في المادتين 188 و 189 من القانون التجاري، حيث تنص مادة على انه "يخطر أي إيجار كلي أو جزئي من الباطن إلا إذا اشترط خلاف ذلك بموجب عقد الإيجار أو موافقة المؤجر" بمعنى أن الإيجار من الباطن يستوجب توفر اتفاقين أو عقدين، الأول هو عقد الإيجار الأصلي، ويتم بين المالك (المؤجر) والمستأجر، أما الثاني فهو عقد الإيجار من الباطن وطرفا العقد هنا هما المستأجر الأول و المستأجر الثاني (المستأجر من الباطن)³.

*أما بالنسبة لأوجه الشبه والاختلاف بين عقد تأجير التسيير وعقد الإيجار من الباطن فهي تتمثل فيما يلي:

-يشترك كل من عقد تأجير التسيير وعقد الإيجار من الباطن في تضمنهما أهم عناصر عقد الإيجار، كما هو الحال بالنسبة للإيجار التجاري، والتي تتمثل في الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل الانتفاع بالعقار.

-يمكن للمستأجر المسير إعادة تأجير تسيير المحل الذي يشغله، كما هو الحال بالنسبة للمستأجر من الباطن.

-يختلف العقدان في العين المؤجرة التي يتعلق بها الإيجار، فعقد تأجير التسيير يتعلق باستغلال محل التجاري، أما عقد الإيجار من الباطن فإنه يخضع إلى أحكام المادتين 188 و 189 ق.ت.ج فمحل الإيجار فيه يقع على عقار أو على جزء منه⁴.

1- قمرأوي عبد السلام، مرجع سابق، ص 25-26.

2- جبران سلمات ورضوان طرق، عقد التسيير الحر للأصل التجاري، إجازة في الحقوق، المغرب، جامعة بسطات، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، 2005-2006، ص 12.

3- أنظر مادة 188 من القانون التجاري.

4- طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 35، 36.

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

ثالثا: تميز عقد التسيير الحر عن عقد الإيجار التجاري

1/ تعريف عقد الإيجار التجاري: هو العقد الذي يتفق صاحب العقار أي المؤجر على منح انتفاع على هذا العقار لصاحب المحل التجاري بصفته مستأجرا لهذا المكان مقابل دفع ثمن يسمى بدل الإيجار¹، حيث نجد أن المشرع لم يعرفه وبالرجوع لنص مادة 169 ق.ت نجدها اكتفت بتحديد مجال تطبيقه² بقولها " تطبق الأحكام الآتية على إيجارات العمارات أو المحلات التي يستغل فيها محل تجاري سواء كان هذا الأخير مملوكا لتجار أو لحرفي أو لمؤسسة حرفية مقيدين قانونا في السجل التجاري أو في سجل الحرف و الصناعات التقليدية حسب الحالة، و لاسيما أن استعمالها ضروري لاستغلال المحل التجاري و ملكيتها التابعة لمالك المحل أو العمارة التي توجد بها المؤسسة الرئيسية.....".

*وتتمثل أوجه الشبه والاختلاف بين عقد تأجير التسيير وعقد الإيجار التجاري فيما يلي:
-تبرز أوجه التشابه بين العقدين أن كلاهما يرتبان التزامات شخصية بين طرفيه، فلا يكون للمستأجر حقا عينيا في الشيء المؤجر³ بل حقه دائما شخصي ومن ثم يخضع كل من العقدين لقاعدة عدم جواز التنازل عن الإيجار من الباطن⁴.
-أن كل منهما يتضمن أهم عناصر عقد الإيجار وهي تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، الأجرة أو المدة حيث يلتزم المؤجر سواء في عقد الإيجار التجاري أو تأجير التسيير بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين محل الإيجار، مقابل التزام هذا الأخير بأداء الأجرة المتفق عليها وذلك خلال مدة معينة⁵.
ومن بين أوجه الاختلاف: يلتزم مستأجر المحل التجاري بمغادرة الأمكنة المستأجرة بمجرد انتهاء المدة المحددة في العقد دون الحاجة لتوجيه تنبيه بالإخلاء⁶.

¹ فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 96.

² رمضان أبو سعود، شرح أحكام القانون المدني العقود المسماة، القسم الثالث، مصر، 1999، ص 358.

³ سمير عبد السيد تانغو، التأمينات العينية والشخصية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996، ص 5.

⁴ محمد الحبيب الطيب، التعويض الاستحقاق في القانون الوضعي الجزائري، ط 1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص 9.

⁵ طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 35.

⁶ مرجع نفسه ص 34.

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

أما عقد تأجير التسيير فإن المشرع لم يفرض وجوب إبرامه لمدة معينة لذلك فغن مدة العقد تخضع للحرية التعاقدية للأطراف.

المبحث الثاني:

شروط تكوين عقد تأجير التسيير المحل التجاري

يخضع عقد تأجير تسيير المحل التجاري إلى شروط موضوعية عامة تطبق فيها قواعد القانون المدني إلى شروط موضوعية خاصة (المطلب الأول) تخضع لأحكام القانون التجاري إضافة إلى شروط شكلية (المطلب الثاني) التي استوجبتها القانون التجاري نظرا لخصائص المحل التجاري.

المطلب الأول: شروط الموضوعية لعقد تأجير تسيير المحل التجاري

يعتبر عقد إيجار التسيير كغيره من العقود الأخرى، يتطلب لإبرامه توافر مجموعة من شروط الموضوعية العامة الواجب توافرها في مختلف العقود (الفرع الأول) و إلى جانب هذه شروط الموضوعية العامة اشترط المشرع توافر شروط الأخرى تتعلق فقط بعقد إيجار التسيير الحر و هو ما يستخلص من نص المادة 205 من القانون التجاري الجزائري (الفرع الثاني)

الفرع الأول: الشروط الموضوعية العامة لعقد تأجير التسيير و جزاء تخلفها

وفقا لأحكام القواعد العامة التي تنص على ضرورة توافر شروط معينة لصحة العقد حتى ينتج آثاره القانونية والتمثلة في:

أولا: الشروط الموضوعية العامة لعقد تأجير التسيير

1/ الرضا في عقد التسيير الحر:

يتوافر ركن التراضي في عقد التسيير الحر إذا تطابق الإيجاب مع القبول والتعبير عن الإدارة لا يخضع لشكل معين، وعليه لكي يوجد رضا يعتد به في قيام التسيير الحر يجب أن يقصد المتعاقدان إبرام عقد التسيير الحر للأصل التجاري بالذات وليس عملية أخرى من العمليات الواردة على المحل التجاري، وكذا يجب الاتفاق على الشيء محل العقد لذلك من الأفضل إعداد قائمة تتضمن جرد مفصل للأدوات والمعدات والبضائع الموجودة عند إبرام العقد ووصف حالتها، وفيما يتعلق بمسألة تحديد مدة التسيير فإن للأطراف مطلق الحرية في تحديدها¹.

¹ جبران سلمات ورضوان طراق، المرجع السابق، ص 16.

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

أ- صحة التراضي في عقد التسيير الحر:

لكي يكون التراضي منتجا لآثار القانونية أن يكون رضاء المتعاقدين سليما خاليا من أي عيب من عيوب الرضا وهي الغلط، التدليس، الإكراه، الاستغلال، إضافة إلى نقص الأهلية¹. لكي يعتد بإرادة الأطراف المتعاقدة ويقوم العقد ... يجب أن تكون هذه الإرادة حرة وسليمة وغير مشوبة بأي عيب من عيوب الرضا التي تنص عليه المواد من 81 إلى 89 من القانون المدني الجزائري.

أ-1- **الغلط:** نص عليه المشرع في المادة 81 من القانون المدني فيما يلي "يجوز للمتعاقد الذي وقع في غلط جوهري وقت إبرام العقد أن يطلب إبطاله" والغلط هو وهم يقوم في ذهن المتعاقد فيصور له الأمر على غير حقيقته ويكون هو الدافع إلى التعاقد بحيث لو لم يقع هذا الغلط لما كان إبرام العقد ومثاله أن يقوم المتعاقد المستأجر بالتعاقد مع صاحب الأصل التجاري في حين يتبين له الأمر على غير حقيقته إذا هو إلا مؤجر للمحل التجاري أو مالك للعقار².

أ-2- **التدليس:** هو اللجوء إلى الحيلة والخداع بقصد إيهام المتعاقد بأمر يخالف الحقيقة وجره بذلك إلى التعاقد فقوامه التضليل والتمويه فالتدليس هو نوع من الغلط غير أنه يقوم على شروط معينة، والتدليس إذا غاب الرضا، فهو لا يفعل شيئا أكثر من أن يجعله مشوبا بالغلط، إلا أن الفرق بينهما هو أن الغلط يقع من تلقاء المتعاقد نفسه أما التدليس فالتعاقد الآخر يلجأ إلى وسائل التمويه والغش ليدفعه للغلط وبالتالي إلى التعاقد³، وعليه إذن القانون له أن يطالب بإبطال العقد وهذا حسب المادة 86 من القانون المدني "يجوز إبطال العقد للتدليس إذا كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعاقدين أو النائب عنه، من الجسامة بحيث لولاه لما أبرم الطرف الثاني العقد"

أ-3- **الغبين:** يتجسد في الخسارة التي تخلف بالتعاقد من جراء العقد، وهو عبارة عن عدم التعادل وعدم التوازن بين ما يعطيه المتعاقد وما يأخذه والغبين الفاحش هو الذي يؤدي إلى المطالبة بإبطال العقد نصت عليه مادة 90 من القانون المدني "إذا كانت التزامات أحد المتعاقدين متفاوتة كثيرا في النسبة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد أو مع التزامات المتعاقد

¹ خليل أحمد حسن قداه، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، ج.4، ط.4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 59.

² علي فيلالي، الالتزامات النظرية العامة للعقد/ ط3، موسم للنشر، الجزائر، 2013، ص 72.

³ علي فيلالي، المرجع نفسه، ص 73.

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

الآخر، وتبين أن المتعاقد المغبون لم يبرم العقد الآخر قد استغل فيه طيشا بينا أو هوى جامحا جاز للقاضي بناء على طلب المتعاقد المغبون، أن يبطل العقد أو ينقص من التزامات هذا المتعاقد".

أ-4- الإكراه: يعرف على أنه الضغط بقصد الوصول إلى عرض المشروع يتعرض له المتعاقد فيولد في نفسه رهبة تدفعه إلى التعاقد نص عليه المشرع في المادة 88 فقرة 1 في القانون المدني" يجوز إبطال العقد للإكراه إذا تعاقد شخص تحت سلطان رهبة بينة بعثها المتعاقد الآخر في نفسه دون حق".

في عقد تأجير التسيير فيكون في فروض قليلة جدا، فقد يكره العامل المستخدم صاحب المحل بتأجيره له وإلا بذل كل ما في وسعه لإفقاذه الثقة تجاه الغير بالخصوص زبائنه، وبالعكس قد يكره مالك المحل مستخدما له ويحملة عن طريق التهديد على استئجار محله التجاري والأشهر بقدراته وذكائه حتى لا يقبل إي شخص آخر استخدامه في محله¹.

ب- الأهلية في عقد تأجير تسيير المحل التجاري

ب-1- الأهلية بالنسبة للمستأجر: يشترط القانون لمستأجر عقد تأجير المحل التجاري أهلية التصرف ذلك كون هذا الأخير اكتسابه صفة التاجر من خلال هذا العقد، إذ يلتزم بالقيود في السجل التجاري والتكفل بالديون الواقعة عن ممارسته التجارية، وتحصل المخاطر الناجمة عن هذا العقد².

أما بالنسبة للقاصر المرشد فلكي يتمكن القاصر البالغ العمر ثمانية عشرة سنة كاملة أن يستأجر محلا تجاريا لعرض التسيير، عليه الحصول على الإذن وفق ما نصت عليه مادة 5 من القانون التجاري الجزائري بقولها " لا يجوز للقاصر المرشد، نكرا أم أنثى، البالغ من العمر 18 سنة كاملة و الذي يريد مزاولة التجارة أن يبدأ بالعمليات التجارية، كما لا يمكن اعتباره راشدا بالنسبة للتعهدات التي يبرمها عن أعمال تجارية:

- إذا لم يكن قد حصل مسبقا على إذن والده أو أمه أو على قرار من مجلس العائلة مصدق عليه من المحكمة، فيما إذا كان والده متوفيا أو غائبا أو سقطت عنه سلطته الأبوية أو استحال عليه مباشرتها أو في حال انعدام الأب و الأم.

¹- زهيرة جيلالي قيسي، تأجير المحل التجاري ' دراسة مقارنة'، دار الولاية للنشر والتوزيع، ط1، عمان، 2010، ص 106.

²- نادية فضيل، مرجع سابق، ص 136.

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

- و يجب أن يقدم هذا الإذن الكتابي دعما لطلب التسجيل في السجل التجاري " وأن يكون هذا التصرف داخلا في الإذن الممنوح له، على أن يتم قيد ذلك في السجل التجاري وإذا ما ارتكب هذا القاصر المأذون أخطاء جسيمة يجوز عندئذ أن يسحب منه هذا الإذن وفقا لنفس الشروط والإجراءات المتبعة لمنح الإذن¹.

ب-2- الأهلية بالنسبة للمؤجر: في أغلب الأحيان يكون المؤجر هو مالك المحل التجاري، فلا تتم عملية تأجير التسيير إلا بموافقته، وعليه يشترط أن يكون المؤجر أهلا للتصرف في المتجر لأن عقد تأجير التسيير يرتب آثار خطيرة في مواجهة المؤجر إضافة إلى ترتيب هذا العقد المسؤولية التضامنية للمؤجر عن الديون الناجمة عن استغلال المستأجر المسير للمحل، فهو إذن من عقود التصرف².

2/ المحل:

محل العقد هو العملية القانونية التي تراضى الطرفان على تحقيقها³.

و في عقد تأجير التسيير محل العقد هو المتجر و الأجرة، و يخضع محل عقد الإيجار في هذا الخصوص إلى القواعد العامة، شرط أن يكون معينا و قابلا للتعين و أن يكون موجودا أو قابلا للوجود، و يضاف إلى هذه الشروط شرطا آخر تستلزمه طبيعة عقد الإيجار و هو أن يكون الشيء محل الإيجار غير قابل للاستهلاك، حتى يمكن رده بذاته، حيث يلزم المستأجر برد ذات الشيء المؤجر في نهاية عقد الإيجار⁴.

أ- أن يكون المحل موجودا أو قابلا للوجود: تنص المادة 93 من ق . م . ج " إذا كان محل الالتزام مستحيلا في ذاته كان العقد باطلا بطلانا مطلقا" إذ يشترط أن يكون للمحل التجاري موجودا وقت إبرام عقد التسيير الحر يترتب على تخلف هذا الشرط البطلان المطلق للعقد.

ب- أن يكون المحل معينا و/أو قابلا للتعين: و هو ما نصت عليه المادة 94 من ق . م . ج على أنه " إذا لم يكن محل الالتزام معينا بالذات و يجب أن يكون معينا بنوعه و مقداره و إلا كان العقد باطلا" بمعنى أن يكون المؤجر يمتلك عدة محلات تجارية فيجب على المؤجر تعيين المحل

¹ - زهيرة جيلالي قيسي، مرجع سابق، ص 102 - 103.

² - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 55.

³ - العربي بلحاج، نظرية العقد في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015، ص 102.

⁴ - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 468.

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

التجاري محل تأجير التسيير بتحديد مكان وجوده و طبيعة نشاطه و تحديد العناصر المادية كالسلع و البضائع و المعدات و الآلات و العناصر المعنوية كالاسم التجاري، و خاصة العملاء و الشهرة.

ج- أن يكون المحل مشروعاً و قابلاً للتعامل: تنص المادة 96 من ق . م . ج على أنه " إذا كان الالتزام مخالفاً للنظام العام و الآداب العامة كان العقد باطلاً" بمعنى أن يكون محل النشاط التجاري مشروعاً أي لا تسري أحكام عقد التسيير الحر على محل غير مشروع كأن ينصب على محل تجاري لبيع المخدرات أو نوادي القمار.

د- أن يكون المحل غير قابل للاستهلاك: إضافة إلى الشروط السالفة الذكر هناك شرط آخر تستلزمه طبيعة عقد الإيجار، هو أن يكون الشيء محل الإيجار غير قابل للاستهلاك حتى يمكن رده لذاته حيث يلتزم المستأجر برد ذات الشيء المؤجر في نهاية عقد الإيجار.¹

3 / السبب :

لا بد للعقد من سبب و إلا كان باطلاً، بحيث نصت المادة 97 من القانون المدني على أنه إذا كان هناك سبب غير مشروع أي مخالف للنظام العام و الآداب العامة، كان العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً، فالسبب هو الغاية من الالتزام، فيجب أن يكون مشروعاً فهو الغرض المباشر الذي يقصده الملتزم.²

و ركن السبب في عقد تأجير التسيير للمحل التجاري هو انصراف إرادتي المؤجر مالك المحل و المستأجر المسير، إلا تحقيق و قصد و هدف محدد و هو استغلال المحل التجاري و استمراريته و ليس غرضه فقط تمكين المستأجر المسير من الانتفاع للمحل من قبل المؤجر و دفع أجرة الاستغلال من المستأجر المسير للمؤجر مالك المحل.³

ثانياً: خالف الشروط الموضوعية العامة

في حالة خالف الشروط الموضوعية العامة فإن البطلان المطلق هو الجزاء الذي يوقعه القانون لاختلال ركن من أركان العقد و شروط صحته⁴، و هذا طبقاً لنص المادة 212 التي تنص " يعد

¹- سميحة القلوب، المرجع السابق، ص 468.

²- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني' النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، ج1، الهدى، عين مليلة الجزائر، 2006، ص 217.

³- أحمد محرز ، مرجع سابق، ص 64.

⁴- محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 65.

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

باطلا كل عقد لتأجير التسيير أو اتفاق آخر يتضمن شروط مماثلة وافق عليها المالك أو المستغل للمحل التجاري دون أن تتوفر فيه الشروط المنصوصة عليها في المواد المشار إليها أعلاه، غير أنه لا يجوز للمتعاقدین التمسك بهذا البطلان اتجاه الغير¹

فإذا أبرم تاجر عقد و كان ناقص الأهلية أو عديمها كان العقد باطلا بالنسبة إليه، أما إذا شاب إرادة المتعاقدين عيب من عيوب الرضا كالغلط أو التدليس، أو الإكراه أو الاستغلال، في هذه الحالة يكون العقد قابلا للإبطال لمصلحة من شاب رضاه أحد هذه العيوب.

كذلك في حالة وجود سبب غير مشروع أو مخالف للنظام العام أو الآداب العامة، و كذلك مخالفة الشروط المتعلقة للمحل التجاري من حيث وجوده و مشروعيته يؤدي إلى البطلان المطلق تطبيقا لنص المادتين 39 و 94 من ق . م . ج¹.

بينما يجوز للغير التمسك بهذا البطلان اتجاه المتعاقدين دون تمييز، و كذلك للمالك مؤجر العقار الذي يستغل فيه القاعدة التجارية الحق بالتمسك بهذا البطلان ضد المستأجر مالك القاعدة التجارية، و بذلك يسقط الحق في الإيجار الذي حصل عليه المستأجر من مؤجر العقار بفضل الأحكام المتعلقة بالإيجارات التجارية².

الفرع الثاني: شروط الموضوعية الخاصة لعقد تأجير التسيير و جزاء تخلفها

لم يكتف المشرع الجزائري بالشروط الشكلية الموضوعية العامة لإبرام عقد تأجير التسيير، و إنما أضاف لإبرام هذا العقد توافر شروط خاصة تتعلق بكل من الشخص المؤجر (أولا) و الشخص المستأجر (ثانيا) و شروط الخاصة بالعين المؤجرة (ثالثا).

أولا: الشروط الموضوعية الخاصة لعقد تأجير التسيير

1/ الشروط الموضوعية الخاصة بالمؤجر

يشترط في المؤجر أن يكون قد مارس التجارة و احترف مهنة تجارية لمدة 5 سنوات/ و أن يكون قد استغل المحل التجاري لمدة سنتين و هو ما نصت عليه المادة 205 من ق.ت.ج التي تنص على " يجب على الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يمنحون إيجار التسيير أن يكونوا قد مارسوا التجارة أو امتهنوا الحرفة لمدة 05 سنوات، أو مارسوا بنفس المدة أعمال مسير أو مدير تجاري أو تقني، أو استغلوا لمدة سنتين على الأقل المتجر الخاص للتسيير "

¹ - حمادوش أنيسة، مرجع سابق، ص 64.

² - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 83.

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

يستوجب على الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يمنحون إيجار التسيير، أن يكونوا قد مارسوا التجارة أو امتهنوا الحرفة لمدة 05 سنوات، أو مارسوا لنفس المدة أعمال مسير أو مدير تجاري أو تقني و يستوجب منهم أن يكونوا قد استغلوا لمدة سنتين على الأقل المتجر الخاص بالتسيير.¹

و من خلال نص المادة 205 من ق . ت . ج يظهر أن المشرع قصر تأجير المحلات التجارية لأصحاب الخبرة و الدراية بقانون الإدارة و التسيير التجاري و هذا لاستبعاد فئة التجار الذين يقصدون المضاربة فحسب.²

لكن الجدير بالذكر أن نص المادة 205 من ق . ت . ج استثنى بعض الفئات من الأشخاص من تطبيق المادة 205 من القانون السالف الذكر، فنصت المادة 207 من ق . ت . ج على أنه " لا تسري المادة 205 على كل من:

-الدولة

-الولاية و البلديات و المؤسسات الاشتراكية

-المحجوز عليهم و المعتوهين المحجور عليهم أو الأشخاص الذين يعين لهم وصي قضائي و ذلك فيما يتعلق بالمحل التجاري الذي كانوا يملكونه قبل فقدانهم الأهلية.

-الورثة و الموصى لهم من تاجر أو حرفي متوفي و المستفيدين أيضا من القسمة و ذلك فيما يتعلق بالمحل التجاري المنتقل إليهم.

-مؤجر المحل التجاري إذا كان تأجير التسيير يهدف أصلا إلى تصريف المنتجات المجزئة المصنوعة أو الموزعة من طرفه بموجب عقد احتكار"

كما أن المادة 210 من ق. ت. ج قضت لعدم سريان هذه الشروط على الوكلاء القضائيين بحيث نصت على أنه " لا تسري أحكام المواد 205 و 206 و 209 على عقود تأجير التسيير المبرمة بين الوكلاء القضائيين المكلفين تحت أي عنوان كان بإدارة محل تجاري شرط أن يرخص لهم بأغراض هذه العقود من السلطة التي أسندت لهم الوكالة أن يتمموا إجراءات النشر المقررة أعلاه".

¹- عمورة عمار، مرجع سابق، ص 243.

²- فضيل نادية، مرجع سابق، ص 136.

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

نلاحظ من خلا نص هاتين المادتين أن المشرع الجزائري أعفى طائفة من الأشخاص من شرط الخبرة في مجال الأعمال التجارية حيث مكنهم من إبرام عقد التسيير الحر.¹ إن المشرع أجاز خفض المدة أو حتى الإعفاء منها وذلك بموجب أمر صادر من رئيس المحكمة بعد استماع من النيابة العامة بناء على طلب المعني بالأمر الذي هو مطالب بإثبات المبرر الذي يمنعه من استغلال محله التجاري شخصيا أو بواسطة مندوبين عنه. وهذا ما أكدته المادة 206 من ق. ت. ج. و التي تنص "يجوز أن تلغى أو تخفض المدة المنصوص عليها في المادة 205 بموجب أمر من رئيس المحكمة بناء على مجرد طلب من المعني بالأمر، و بعد الاستماع إلى النيابة العامة، و خاصة إذا أثبت هذا الأخير بأنه يتعذر عليه أن يستغل متجره شخصيا أو بواسطة مندوبين عنه"²

2/ الشروط المتعلقة بالمستأجر المسير

يشترط في المستأجر ما يشترط في المؤجر إذ يتطلب مباشرة الأعمال التجارية على وجه الاحتراف و يتخذها مهنة معتادة له و أن يكون أهلا لممارسة هذه الأعمال.³ كما يشترط خضوع لكافة واجبات التجار كالقيد في السجل التجاري إضافة إلى شروط نصت عليها المادة 204 من ق.ت.ج. و التي تنص على " يتعين على المستأجر المسير أن يشير في عناوين فواتيره و رسائله و طلبات البضاعة و الوثائق المصرفية و التعريفات أو النشرات و كذلك في عناوين جميع الأوراق الموقعة من طرفه أو باسمه و رقم تسجيله في السجل التجاري و مقر المحكمة التي سجل لديها و صفته كمستأجر مسير للمحل التجاري زيادة على الاسم و الصفة و العنوان و رقم التسجيل لمؤجر المحل التجاري".⁴ و يجب أن لا يكون المستأجر المسير قد صدر بشأنه ما قد يتعارض مع ممارسته للنشاط التجاري.

يقتضي أن يكون للمستأجر أهلية التصرف و هي بلوغه 19 سنة كاملة إذا كان المستأجر قاصرا بالغا 18 سنة، و يشترط أن يكون مؤذون له بمباشرة التجارة، بالإضافة إلى وجوب تمتع

¹ طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 77.

² - مقدم مبروك، المحل التجاري، ط2، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، ص 208.

³ - شريفي نسرين، الأعمال التجارية التاجر المحل التجاري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2013، ص 98.

⁴ - أنظر المادة 204 من الأمر رقم 59/75

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

المسير بالأهلية التجارية فإنه يجب أن لا يكون من بين الأشخاص الذين هم في حالة التنافي مع ممارسة التجارة كالأطباء و المحامين و الموثقين، و الموظفين، أو احتراف مهنة تجارية او ممارسة مهنة مدير أو مسير لشركة تجارية أو استغلال محل تجاري، و في حالة إعلان إفلاسه يمنع من ممارسة أية مهنة تجارية، و منه لا يمكنه تسيير المحل التجاري.¹

3/ الشروط الخاصة بالعين المؤجرة

يشترط أن يكون موضوع الإيجار محلا تجاريا طبقا لأحكام المادة 78 ق.ت.ج و ان تتوفر فيه العناصر المعنوية و المادية، كما يشترط أن يكون المؤجر مكتسب لحق الإيجار² و خاصة منها عنصر الاتصال بالعملاء، و ان لم يوجد المحل فإن العقد لا يصلح باعتبار هذا الشرط جوهرى يفصل بين إيجار التسيير و إيجار الأمكنة لممارسة التجارة.³

إلا عقار آخر بعد استغلاله في عقار معين فيستلزم توفر شرط الاستغلال من جديد بشرط ان لا يكون الهدف منه تكوين عملاء جدد، و هذا ما قضت به محكمة النقض الفرنسية في قرارها المؤرخ في 15/06/1995.⁴

اشترط المشرع بموجب نص المادة 205 من ق.ت.ج أن ينصب إيجار التسيير على القاعدة التجارية فقط، على عكس المشرع الفرنسي الذي قرر أن محل إيجار التسيير قد يكون قاعدة تجارية أو مقولة حرفية بالرغم من إشارة المشرع الجزائري إلى الحرفي في نص المادة 2/203 من ق.ت.ج فلا يمكن للمقولة الحرفية أن تكون محل إيجار التسيير إلا في حالة تمتع المقولة الحرفية بصفة التاجر، و ذلك في حالة استغلال تلك الحرفة في إطار نشاط تجاري، و التزمت بكل التزامات التاجر كالتقيد في السجل التجاري.⁵

ثانيا: جزاء تخلف أحد الشروط الموضوعية الخاصة

إن عقد تأجير التسيير يعد باطلا في حالة عدم توفر أحد الشروط الموضوعية المنصوص عليها في المادة 205 من ق.ت.ج و هذا ما أكدته المادة 212 السالفة الذكر و هو ما يعني أن

1- طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 82.

2- شريفي نسرين، مرجع سابق، ص 99.

3- العمري مبارك، عقد التسيير الحر، مذكرة إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 206، ص 12.

4- طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 73.

5- حمادوش أنيسة، مرجع سابق، ص 65.

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

عقد تأجير التسيير من النظام العام و ما يؤكد أن مخالفة أحكامه و شروطه مصيره البطلان المطلق للعقد¹.

و يعتبر باطلا كل عقد لا تتوفر فيه الشروط الموضوعية الخاصة حيث يبطل عقد تسيير الحر الممنوح من المالك أو المستغل للمحل التجاري أو المؤسسة الحرفية (المقاولة) الذي لا يتمتع بصفة التاجر أو الحرفي أو لم يمارس لنفس المدة أعمال مسير أو مدير تجاري أو مدير تقني، أو لم يستغل المحل أو المقاولة الحرفية الخاصين بالتسيير الحر لمدة سنتين على الأقل² حسب ما نصت عليه المادة 212.

إن المشرع الجزائري قرر هذا البطلان مراعاة لاعتبارات المصلحة العامة للنظام الاقتصادي و يكون لكل شخص التمسك ببطلان هذا العقد، كما يجوز للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها و لو لم يثره الخصوم، و لا يجوز للمتعاقدین التمسك بهذا البطلان حسب نص المادة 1/212 ق.ت.ج³.

إن الهدف من تقرير البطلان هو تطهير عالم التجارة و حماية المستهلكين ضد أخطار تكاثر عمليات التسيير الحر، لأنها تؤدي إلى ارتفاع تكاليف المعيشة، و ليس حماية الأطراف، و لهذا السبب يعتبر هذا البطلان مطلقا⁴.

المطلب الثاني: الشروط الشكلية لعقد تأجير تسيير المحل التجاري و جزاء تخلفها

لقد أعطى المشرع الجزائري لهذا العقد أهمية كبيرة، فلم يكتفي بالرضائية في عقد التسيير الحر وإنما اشترط إفراغه في شكل رسمي، وقد اشترط ضرورة توافر شروط الشكلية المتمثلة في: الكتابة الرسمية، نشر العقد، التسجيل في السجل التجاري و يترتب عن عدم احترامها البطلان⁵.

الفرع الأول: الشروط الشكلية لعقد تأجير تسيير المحل التجاري

أولاً: الكتابة الرسمية

يتضح من خلال نص المادة 3/203 من القانون التجاري الجزائري أن عقد تأجير تسيير المحل التجاري مثله مثل عقد البيع ورهن المحل التجاري لا بد وأن يكون مكتوباً في شكل رسمي

¹ - خليل أحمد حسن قعادة، ص 81.

² - العمري مبارك، مرجع سابق، ص 14.

³ - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 85 - 85.

⁴ - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 291.

⁵ - عمار عمورة، مرجع سابق ص 244.

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

وإلا كان باطلا، وذلك حسب ما يفهم من نص المادة 203 ق.ت " يحرر كل عقد تسيير في شكل رسمي "

وهذا بالطبع راجع لكون عقد تأجير التسيير لا يمكن أن يكون إلا كتابيا لأن نشره في الجريدة الرسمية أ، الجرائد المخول لها ذلك تتطلب بالضرورة أن يكون العقد مكتوبا، وهذا ما أكدته أيضا المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري التي جاء نصها كما يلي:

" زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد "

وتعتقد على عكس ما يرى البعض من أن هذه الشكلية شرعت للانعقاد وليست للإثبات استناد إلى مادة 3 من القانون التجاري التي تقضي بأن العمليات الواردة على المحل التجاري تعدد من ضمن الأعمال الشكلية، فضلا على كون المادة 324 مكرر 1 السالفة الذكر التي سوت بين نقل ملكية العقار والحقوق الواردة عليه بالمحلات التجارية، وما يرد عليها من تصرف لكون المحل التجاري يعد من الأموال ذات الأهمية الكبرى في المجال التجاري الأمر الذي يثير بشأنها العديد من الإشكاليات والنزاعات بين أطراف التصرف فتجنبنا لذلك أخضع المشرع إيجار التسيير للشكلية الرسمية شأنه في ذلك شأن بقية التصرفات الواردة على المحل التجاري.

ثانيا: شهر العقد

يقصد بشهر عقد إيجار التسيير الحر إخطار الغير بأن المحل التجاري ليس مالكا لشخص الذي يمارس نشاطات فيه وإنما مجرد مستأجر بالتسيير إذ يجب إتباع إجراءات الشهر التي نص عليها القانون وضرورة نشره¹

لنشر دور هام في المواد التجارية وذلك لحماية حقوق الغير وتحقيقا لمبدأ الاستقرار والثقة في المعاملات التجارية بيت التجار والغير الين لهم حقوق على المحال التجارية أو يريدون إنشائها كدائني المستأجر والمؤجر، إذ يمكن هؤلاء من التعرف على الوضعية الحقيقية للمحل التجاري

¹ - نادية فضيل، مرجع سابق، ص 138-139.

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

وقيمته الاقتصادية، إضافة إلى المعلومات والبيانات المتعلقة به وبمالكه ومشتغله قبل الإقدام على إبرام أي عقد من العقود المتعلقة بالمحل التجاري نظرا لوظيفته الإعلامية¹ وتتمثل إجراءات شهر عقد إيجار التسيير الحرفي:

1- إعلان في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية فضلا على نشره في جريدة يومية وطنية مؤهلة لتلقى الإعلانات القانونية.

2- يلتزم مستأجر بالتسيير بالقيود في السجل التجاري حتى يكتسب صفة التاجر وهذا في مهلة شهرين مع ذكر صفته كمسير، كما يستوجب عليه ذكر رقم قيده في السجل التجاري في جميع أوراقه كعناوين الفواتير والرسائل ووثائق أعماله والوثائق المصرفية... الخ.

ويترتب على مخالفة هذه الأحكام معاقبة المعني بالأمر بغرامة تتراوح من 500 إلى 5000 دج المادة 2/204 من القانون التجاري²، وكذلك الأمر إذا كان القيد في السجل غامضا بحيث أوقع الغير في اللبس فاعتقد بأن المستأجر بالتسيير تابع أو مسير مأجور يعمل لحساب المؤجر فإهمال كل من مؤجر المحل أو المستأجر بالتسيير يرتب مسؤولية كل منهما عما ينشأ عن ذلك من إضرار للغير إلا أنه يجوز للمؤجر إثبات علم الغير بحقيقة مركز المستأجر بالتسيير بكافة طرق الإثبات إذا يتم الإعلان عن تأجير تسيير المحل في الجرائد الرسمية وغيرها من وسائل الإعلام المتبعة عرفا بين التجار، وقام بإرسال خطابات إلى القائمين بالتوريد للمحل وعملائه بما يفيد تغيير وتسيير لدى المتعاملين مع نتيجة عدم القيد كذلك له سلطة تقديرية في تقرير أثر ما اتخذته كل من المؤجر والمستأجر بالتسيير من وسائل الإعلان في إزالة اللبس والغموض سواء عند إبرام العقد أو عند انتهائه³

وقد أوجب المشرع الجزائري نشر عقد تأجير التسيير سواء في بدايته أو نهايته حتى يكون الجميع على علم بذلك فنص في المادة 3/203 من القانون التجاري على أنه: " نشر عقد تسيير خلال خمس عشرة يوما من تاريخه على شكل مستخرج أو إعلام في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية وفصلا على ذلك في جريدة مختصة بالإعلانات القانونية".

¹ عمورة عمار، مرجع سابق، ص 244-245.

² نادية فضيل، مرجع سابق، ص 139.

³ سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 207، 208.

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

ثالثا: التسجيل في السجل التجاري

يلتزم المستأجر المسير بالقيد في السجل التجاري نظرا لاكتسابه صفة التاجر ولهذا يجب أن يقوم بهذه العملية في مهلة شهرين المحددة قانونا مع ذكر صفة كمسير كما يلتزم المؤجر بإتمام نفس العملية وإذا كان قد سد نفسه سابقا يجب عليه تعديل تقيده الخاص مع البيان صراحة بتأجير تسيير المحل التجاري¹.

والالتزام بالقيد في السجل التجاري لا يقتصر على المستأجر بالتسيير فحسب بل ضرورة القيد تلقى أيضا على المؤجر بالتسيير، وإذا كان قد سق له التسيير في هذه الحالة عليه أن يغير صفته في السجل التجاري وتبيان صفة كمؤجر بالتسيير، فإذا لم يتم بما يفيد وقف مزاولته للأعمال التجارية المتعلقة بمحله خلال فترة تأجيره، واعتقد الغير الحسن النية باستمرار استغلاله للمحل لحسابه الشخصي، قامت مسؤوليته عن الديون التي تنشأ نتيجة استغلال المحل حتى بعد تأجير تسييره للغير وكذلك الأمر إذا كان القيد في السجل غامضا بحيث أوقع الغير في اللبس فاعتقد بأن المستأجر بالتسيير تابع أو مسير مأجور يعمل لحساب المؤجر

فإهمال كل من مؤجر المحل أو المستأجر بالتسيير يرتب مسؤوليته كل منهما عما ينشأ عن ذلك من أضرار للغير، إلا أنه يجوز للمؤجر إثبات علم الغير بحقيقة مركز المستأجر بالتسيير بكافة طرق الإثبات إذا تم الإعلان عن تأجير تسيير المحل في الجرائد وغيرها من وسائل الإعلام المتبعة عرفا بين التجار أو قام بإرسال خطابات إلى القائمين بالتوريد للمحل وعملائه بما يفيد تغيير وتسيير لدى المتعاملين مع المحل نتيجة عدم القيد، كذلك له سلطة تقديرية في تقرير أثر ما اتخذته كل من المؤجر والمستأجر بالتسيير من وسائل الإعلان في إزالة اللبس والغموض سواء عند إبرام العقد أو عند انتهائه².

الفرع الثاني: جزاء تخلف الشروط الشكلية لعقد تأجير تسيير المحل التجاري

إذا تم عقد تأجير التسيير مخالفا للشروط الشكلية التي اقتضاها القانون، فإن المادة 212 من ق.ت.ج رتبت البطلان كجزاء لمخالفة هذه الشروط، كما هو الحال بالنسبة للشروط الموضوعية حيث جاء نص هذه المادة عاما فهو يشمل جميع الشروط المتعلقة بعقد تأجير التسيير، ومن هنا

¹ - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 293.

² - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 293-294.

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

يثور الإشكال عن الجزاء المترتب عن تخلف الرسمية (أولاً)، ثم جزاء مخالفة إجراءات شهر عقد تأجير التسيير (ثانياً).

أولاً: جزاء مخالفة الرسمية

يعتبر عقد تأجير التسيير من العقود الشكلية حيث اشترط المشرع كتابته في شكل رسمي، ولكن لمعرفة متى يكون العقد باطلاً لتخلف شرط الرسمية، يجب التساؤل هل الرسمية التي قرره المشرع تعد وسيلة لإثبات عقد تأجير التسيير أم تعد ركناً من أركان انعقاده، بحيث لا ينعقد العقد صحيحاً سليماً منتجاً لآثاره إلا إذا أفرغ في شكل رسمي، ومن ثم تخلف الرسمية يؤدي إلى بطلان العقد؟ وأيضا هل يمكن الاعتداد بعقد تأجير التسيير العرفي، أي العقد الذي احترمت فيه شروطه الموضوعية اللازمة لصحة العقد، ولكنه لم يفرغه المتعاقدان في شكل رسمي؟¹

بداية من خلال الاطلاع على نص المادة 324 مكرر 1 من ق.م.ج، نجدها أنها أدرجت ضمن الفصل الأول من الباب السادس تحت عنوان "الإثبات بالكتابة"، مما يجعل الاعتقاد أن المشرع قرر هذه الرسمية لإثبات العقد.

لكن هذا الرأي لا يمكن التسليم به، لأن المادة 324 مكرر 1 رتبت جزاء على تخلف الرسمية وذلك إلى جانب نص المادة 212 من القانون التجاري وهو البطلان المطلق، والذي نجد آثاره ضمن أحكام النظرية العامة لبطلان العقود هو انعدام العقد قانوناً بالنسبة للمتعاقدين والغير. مما يؤدي بنا إلى القول بأن الرسمية التي اشترطها المشرع بالنسبة لعقد تأجير التسيير هي ركن من أركان انعقاده، وليست للإثبات فحسب، يترتب عن تخلفها بطلان العقد بطلاناً مطلقاً، فيعاد فيه أطرافه للحالة التي كانا عليها قبل التعاقد.

وبالتالي يتضح من خلال عرضنا ما سبق أنه في القانون الجزائري تعد الرسمية في عقد تأجير التسيير ركن انعقاد يترتب على مخالفتها بطلان العقد. وهو نفس الحكم الذي سار عليه قانون التجارة المصري الجديد، حيث اشترطت المادة 1/37 كتابة العقد تحت طائلة بطلانه، ولكن يكفي في نظر هذا التشريع أي كتابة، فلم يشترط كتابته في شكل رسمي، أما المشرع الفرنسي فإنه لم يشترط إتباع شكل معين لإبرام العقد فلا يثور بشأنه بطلان العقد.²

¹ - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 457

² - سميحة القليوبي، نفس المرجع، ص 457-458

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

ثانيا: جزاء مخالفة إجراءات الإشهار القانوني لعقد تأجير التسيير

تتمثل إجراءات الإشهار القانوني في القيد في السجل التجاري والنشر في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية وفي صحيفة يومية، ولكن يطرح التساؤل حول هل رتب المشرع جزاء معين في حالة مخالفة هذه الإجراءات؟ لذا سوف نبين جزاء عدم القيد في السجل التجاري ثم جزاء مخالفة إجراءات النشر.¹

1/ جزاء عدم القيد في السجل التجاري وتعديله: إن القيد في السجل التجاري يهدف أساسا إلى دعم الائتمان التجاري، بعلم الغير بكل ما يتعلق بوضعية التاجر أو المستغل، فلا شك أن بيان المركز القانوني للتاجر يسمح بتسهيل العمليات التجارية²، وتحقيق الأمن اللازم للتعهدات التجارية، فجزاء عدم القيد في السجل التجاري ليس هو بطلان عقد تأجير التسيير، وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 1994/03/21، حيث أكدت أن "القانون يشترط أن يبرم عقد تأجير التسيير في الشكل الرسمي وأن ينشر، وأنه بالنسبة للتسجيل المنصوص عليه في المادة 4/203 من ق.ت.ج، فإن هذا الشرط لم يمس بحقوق المؤجر وإنه لا يتعلق بصحة العقد، بل يتعلق بالتزام شخصي للمؤجر، وعدم احترامه لا يؤدي إلى بطلان عقد التسيير الحر، وعندما قضوا بعكس ذلك فإن قضاة الموضوع خرقوا القانون وعرضوا قرارهم للنقض"، نخلص من القرار المذكور أن التزام المؤجر بالقيد في السجل التجاري أو تعديل قيده التي قررتها المادة 4/203 من ق.ت.ج، التزام شخصي لا يترتب عنه بطلان العقد، بل جزائه العقوبات الجزائية والمدنية التي تقررها بعض مواد القانون التجاري والقواعد القانونية الخاصة بالقيد في السجل التجاري.

أ-الجزاء الجزائية: يعتبر القيد في السجل التجاري التزاما يفرضه القانون التجاري على التجار لذا لا يجوز لطرفي العقد مخالفة هذا الالتزام وإلا تعرضا للعقوبات الجزائية المقررة في أحكام السجل التجاري، وبالأخص المادة 28 من ق.ت.ج المعدلة بالأمر رقم 96-27 المؤرخ في 09 ديسمبر 1996 التي تعاقب كل شخص طبيعي أو معنوي غير مسجل في السجل التجاري يمارس بصفة عادية نشاطا تجاريا، بغرامة مالية تتراوح بين 5000 دج و20.000 دج وكان ملزما بالتسجيل في السجل التجاري، ولم يستكمل هذه الإجراءات.³

¹ - فرحة زراوي صالح ، المرجع السابق، ص370.

² - أنظر، المحكمة العليا، ق.غ.ت، 11/09/1994 ، ملف رقم.119122 ، م ق، 1994، ع 3 ،ص151

³ - فرحة زراوي صالح ، المرجع السابق، ص471

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

كما يعاقب المؤجر على عدم تعديل بيانات مستخرج السجل التجاري في أجل ثلاثة أشهر لتغيير وضعيته وصفته كتاجر ووضعية المحل التجاري الذي هو في إطار التسيير الحر بغرامة مالية تتراوح من 10.000 دج إلى 100.000 دج، مع السحب المؤقت للسجل من القاضي إلى حين تسوية التاجر وضعيته، وهذا وفقا للمادة 37 من القانون رقم 04-08 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، كما نصت المادة 31 من نفس القانون على غلق المتجر حالة ممارسة نشاطا تجاريا دون القيد في السجل التجاري مع معاقبة مرتكب الجريمة بغرامة تقدر بين من 100.000 دج إلى 10.000 دج.¹

وكما لا يمكن للتاجر الاحتجاج بعملية تأجير التسيير حتى إزاء إدارة الضرائب، إذا لم يتم بقيدتها في ظرف شهرين، ولهذا لا يمكنه في حالة عدم شطبه من السجل التجاري خلال مهلة الشهرين، أن يحتج بانتهاء نشاطه التجاري إزاء الغير، ومقتضى ذلك أنه يجوز لدائني المستأجر المسير مطالبته بالديون التي تعهد بها هذا الأخير، وهذا ما يمكن استخلاصه من نص المادة 23 من ق.ت.ج التي تنص على أنه "مع عدم الإخلال بتطبيق المادة 209 المتعلقة بتأجير المتاجر على وجه التسيير الحر، فإنه لا يمكن للتاجر المسجل الذي يتنازل عن متجره أو يؤجر استغلال تأجير التسيير أن يحتج بإنهاء نشاطه التجاري للتهرب من القيام بالمسؤولية التي هي عليه من جراء الالتزامات التي تعهد بها خلفه في استغلال المتجر إلا ابتداء من اليوم الذي وقع فيه إما الشطب وإما الإشارة المطابقة وإما الإشارة التي تتضمن وضع المتجر على وجه تأجير التسيير"، فمقتضى هذا النص هو أنه لا يمكن للتاجر الاحتجاج بعملية تأجير التسيير إذا لم يكن موضوع تقييد في السجل التجاري، وبناء على ذلك يجوز لدائني المستأجر مطالبة المؤجر بتسديد الديون إذا لم يقيد عقد تأجير التسيير.

ب-المسؤولية المدنية: يتابع طرفي العقد في حالة مخالفة الأحكام الخاصة بالقيد في السجل التجاري، إلى جانب العقوبات الجزائية بالجزاءات المدنية المقررة لكل شخص ملزم بالتسجيل أو بقيد بيان إجباري معين ولم يقم به، بحيث يسأل مدنيا، فيلزم بتعويض الضرر اللاحق بالغير . وأهمها المسؤولية عن الديون الناشئة عن استغلال المحل التجاري، فهذا بالنسبة للمؤجر. أما عن

¹ - أنظر، المادة 31 من القانون رقم 08/04 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، ج.ر، ع.52، 2004.

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

المستأجر المسير فعدم تسجيله يمنعه من التمسك بصفته كتاجر إزاء الغير. وأخيرا فإن عدم قيد البيانات الإجبارية يمنح التاجر أن يحتج بهذه الصفة اتجاه الغير.¹

2- **جزاء مخالفة إجراءات نشر عقد تأجير التسيير** : لم يبين المرسوم التنفيذي رقم 70-92 المؤرخ في 18 فبراير 1992 المتعلق بالنشرة الرسمية للإعلانات القانونية ولا القانون التجاري جزاء معيناً لمخالفة إجراءات النشر، بالرغم من أن نص المادة 212 المشار إليها جاء عاما يشمل كل شروط العقد، لكن يمكن القول أنه لا يترتب على إهمال إجراء الإشهار القانوني بطلان العقد لأن المشرع قرر هذه الوسيلة لحماية مصالح الغير، ومع ذلك قرر المشرع في القانون رقم 04-08 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، غرامات مالية على إهمال التاجر والمستأجر إجراءات الإشهار القانوني، حيث نص في المادة 36 منه على أن عدم الإشهار بالنسبة للشخص الطبيعي يعرض صاحبه إلى غرامة تتراوح بين 10.000 دج و30.000 دج، أما بالنسبة للشخص المعنوي فيعاقب على عدم الإشهار بغرامة من 30.000 دج إلى 300.000 دج، وأيضا إلى جانب هذه الغرامات، نجد أن المشرع قرر جزاء غير مباشر لعدم إتباع إجراءات النشر، حيث فرض مسؤولية المؤجر التضامنية مع المستأجر المسير عن الديون التي يعقدها هذا الأخير بمناسبة استغلاله المتجر، على أن هذه المدة تبدأ من يوم نشر وإعلان هذا العقد، ونتيجة لذلك فإنه في حالة إهمال المؤجر هذا النشر أو مرور أكثر من خمسة عشرة يوما من تاريخ إبرام العقد فإنه لا يترتب عليه بطلان العقد، بل استمرار فترة مسؤوليته التضامنية، حيث ابتداء من تاريخ النشر تحسب مدة ستة أشهر، وعليه فكلما أهمل المؤجر إشهار العقد كلما استمرت معه فترة مسؤوليته التضامنية عن ديون المستأجر المسير، إضافة إلى ذلك يؤدي إهمال المؤجر إجراء الشهر، إلى استمرار المهل التي تخول للدائنين حق رفع دعوى أمام المحكمة المتواجدة فيها المحل لمطالبته بديونهم قبل حلول أجلها أي تكون حالة الأداء فورا، وذلك خلال مهلة ثلاثة أشهر ابتداءً من تاريخ نشر عقد تأجير التسيير في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، وهو ما نصت عليه المادة 2/208 من ق.ت.ج .

3- **جزاء عدم الشهر في الأوراق المتعلقة بتجارة المستأجر المسير** : نصت المادة 204 من القانون التجاري الجزائري جزاءا على عدم الشهر في أوراق العمل المتعلقة بتجارة المستأجر

¹ - فرحة زراوي صالح ، المرجع السابق، ص 470-472

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

المسير، يتمثل في غرامة مالية بسيطة تتراوح بين 500 و5000 دج تفرض على المستأجر المسير لإهماله الامتثال لأحكام هذه المادة.¹

¹ - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص106.

خلاصة الفصل

من خلال دراسة الفصل الأول نجد أن عقد تأجير التسيير هو عقد تجاري نظمه المشرع التجاري بأحكام خاصة في المواد من 203 إلى 214 من ق.ت.ج، وذلك نظرا لخصوصيته ولتعلقه بالمحل التجاري، حيث تبين أن هذا العقد هو عقد من نوع خاص، فهو ليس عقد إيجار عادي أو عقد إيجار لعقار معد لممارسة النشاط التجاري، ولا إيجار من الباطن، بل هو عقد محله منقول معنوي هو المحل التجاري بمعناه القانوني بصفته مجموع عناصر مادية ومعنوية قوامها عنصرا الاتصال بالعملاء والشهرة التجارية، كما انتهت أن عقد تأجير التسيير يتميز بعدة خصائص تجعله عقد من نوع خاص، تتمثل في أنه عقد شكلي حيث أخضعه المشرع لشكل خاص، حيث لا بد من إفراغه في شكل رسمي، فلا يكفي مجرد تراضي الطرفين لانعقاد العقد، ويتميز أيضا هذا العقد بأنه من عقود الاعتبار الشخصي، حيث يتولى في هذا العقد تسيير المستأجر المسير وحده المحل التجاري وعلى مسؤوليته، فتكون شخصيته لهذا الأساس محل اعتبار، حيث عند إبرام العقد المؤجر لا يتنازل عن محله لأي شخص كان، إلا إذا رأى أن هذا الشخص الذي يتولى تسيير محله التجاري كفؤ ولديه من الصفات التي تؤهله لتسيير المحل بدلا من المؤجر، كما يتصف عقد تأجير التسيير بالطابع التجاري، حيث يعد عملا تجاريا بغض النظر عن صفة القائم بالعمل سواء في مواجهة المؤجر أم المستأجر، وتبين لي أيضا من دراسة الشروط الموضوعية لعقد تأجير التسيير أن هذا العقد يخضع للقواعد العامة لمختلف العقود من حيث تكوينه وانعقاده، وأن المشرع لم يترك تنظيمه لهذه القواعد فحسب بل نظمه بشروط خاصة تتعلق بالمؤجر، تقيد سلطته في تأجير محله، وذلك تجنباً لمخاطر المضاربة التي يمكن أن تشهدها عملية تأجير التسيير.

كذلك تبين لي من خلال دراسة الشروط الشكلية لعقد تأجير التسيير أن هذا العقد يخضع لشرط الرسمية، حيث لا بد من كتابة العقد في شكل رسمي، كما فرض المشرع إجراءات شهر معينة سواء تلك التي تتعلق بطرفي العقد، أم بالعقد نفسه، والتي تهدف في مجموعها إلى إشهار محتوى عقد تأجير التسيير، ووضعية المحل التجاري الجديدة، وهذا كله لحماية مصلحة الغير المتعاقدين مع المؤجر أو المستأجر على حد سواء، فهذه الشروط التي ذكرناها تحكم العقد عند

الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري

بداية حياته وتكوينه، ولكن يثور التساؤل حول آثار هذا العقد اتجاه طرفيه واتجاه الغير؟ وأيضا ما مدى خصوصية هذه الآثار فهل هي ذاتها الآثار التي قررتها القواعد العامة لعقد الإيجار؟ كما يثور التساؤل حول كيفية انقضاء هذا العقد؟ وما هي آثار هذا الانقضاء ونتائجه بالنسبة لطرفي العقد وبالنسبة للغير؟ إن الإجابة عن هذه الأسئلة تقتضي منا الانتقال إلى الفصل الثاني لدراسة آثار عقد تأجير التسيير وانقضاءه.

الفصل الثاني:

آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

إذا ما نشأ عقد تأجير تسيير المحل التجاري صحيحا، بتوافر جميع أركانه وشروطه التي اقتضاها القانون، رتب آثاره فيلزم كل من المؤجر والمستأجر بكل الالتزامات المترتبة عن العقد تقابلها حقوق للطرف قبل الآخر، غير أن هذه الآثار تختلف باختلاف أطرافه، كما لا تتصرف إلى المتعاقدين فحسب، بل أيضا إلى الغير الأجنبي عن العقد، وخاصة وأن عقد تأجير التسيير يرد على المحل التجاري، ويتولى تسييره المستأجر المسير لحسابه الخاص، متحملا في ذلك نتائج هذا الاستغلال من ربح أو خسارة وعلى مسؤوليته، فيتعامل مع عملاء المحل، ويبرم عقود توريد مع التجار، فيصبح مدينا بشأنها وهو ما قد يكسب الغير حق من الحقوق بمقتضى عقد تأجير التسيير، مع العلم أن ملكية المحل التجاري تبقى في ذمة المؤجر، والمسير إلا مستأجرا له، لذلك تتعدى آثار عقد تأجير التسيير إلى دائني المتعاقدان، الذين نشأت حقوقهم نتيجة تعاملهم مع المستأجر المسير ومؤجر المحل التجاري، وكذا إلى مؤجر العقار الذي أجر محله إلى المؤجر صاحب المحل التجاري، وأخيرا إلى مشتري المحل التجاري في حالة تنازل مؤجره ببيعه لهذا الأخير، كما إنه لما كان عقد تأجير التسيير من العقود الزمنية، فهو ينتهي سواء بصفة طبيعية بانتهاء مدته أو قد تطرأ بعض الأسباب تؤدي إلى انقضائه، وكما إن لهذا الانقضاء بعض الآثار قد تتصرف إلى طرفيه وإلى الغير، لذا نرى أن الحديث عن آثار عقد تأجير التسيير وانقضاؤه يثير عدة تساؤلات أهمها حول آثاره، فهل هي ذاتها الآثار التي تترتب عن عقود الإيجار؟ أم نظم المشرع آثار معينة تخص عقد تأجير التسيير؟ ثم ما هي نتائجها بشأن دائني المؤجر والمستأجر المسير بشأن حقوقهم الناشئة عن عقد تأجير التسيير؟ كما إن انقضاء هذا العقد يدعو إلى التساؤل عن الأسباب التي ينقضي بها؟ الإجابة عن هذه التساؤلات يقتضي منا أن تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، فسنتناول في المبحث الأول لآثار عقد تأجير التسيير، أما في المبحث الثاني فسنتناول فيه انقضاء عقد تأجير التسيير.

المبحث الأول:

آثار عقد تأجير تسيير المحل التجاري

يترتب على عقد تأجير تسيير المحل التجاري آثار هامة، تتمثل هذه الآثار في مجموع الحقوق و الالتزامات الناشئة عنه، إذ ينشئ التزامات في ذمة المؤجر، و أخرى بالنسبة للمستأجر المسير بمعنى أنه يترتب هذا العقد أثارا فيما بين المتعاقدين فنتج عنه التزامات متقابلة تقع على المؤجر و المستأجر، كما تنشأ عنه آثار اتجاه الغير، و خصوصا و أن المستأجر المسير يتولى بحسابه الشخص مباشرة الاستغلال التجاري، فقد يقيم هذا الأخير علاقات مع الغير، يصبح فيها دائنا أو مدينا حسب الأحوال¹ و عليه ينقسم هذا المبحث إلى مطلبين، حيث سنتطرق عن المطلب الأول لآثار عقد تأجير التسيير اتجاه المتعاقدين و في المطلب الثاني إلى آثاره اتجاه الغير.

المطلب الأول: آثار عقد تأجير التسيير بالنسبة للمتعاقدین

يرتب عقد تأجير التسيير عدة التزامات و حقوق لكل من طرفيه المالك المؤجر و المستأجر المسير، باعتبار أن العقد ملزم لجانبين فهو ينشأ التزامات متقابلة بينهما، فيترتب في ذمته المؤجر التزام بتسليم المحل التجاري، و التزام بصيانة المحل، و كذا الالتزام بعدم المنافسة للمستأجر المسير في النشاط و الالتزام بضمان الاستحقاق و التعويض مع التزامه باستغلال المحل التجاري بالإضافة إلى الالتزام بالمحافظة على بنود العقد و الالتزام بالعناية، و اكتساب صفة التاجر و منه تسجيله في السجل التجاري²

و عليه سنعرض في الفرع الأول التزامات بمؤجر المحل التجاري و نتطرق إلى التزامات المستأجر المسير في الفرع الثاني.

¹-طراد إسماعيل، المرجع السابق، ص 111.

²- علي حسن يونس، المرجع السابق، ص 329.

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

الفرع الأول: التزامات مؤجر المحل التجاري " التزامات المؤجر بالتسيير "

بموجب عقد تأجير تسيير المحل التجاري تترتب عدة التزامات في ذمة المؤجر مالك المحل التجاري باعتباره الطرف الأول في العقد بحيث يلتزم بتسليم العقد المؤجر " المحل التجاري أو المؤسسة ذات الطابع الحرفي و هذا أولا و الالتزام بصيانة المحل التجاري ثانيا" و الالتزام بضمان عدم التعرض و الاستحقاق ثالثا و الالتزام بالتسجيل أو تعديل قيده لدى السجل التجاري رابعا و الالتزام بعدم المنافسة خامسا و الالتزام بتجديد إيجار العقار سادسا.

أولا: التزام المؤجر تسليم المحل التجاري

باعتبار أن عقد التسيير عقد إيجار، فإن التزام المؤجر بتسليم المحل التجاري للمستأجر المسير هو تسليم العين المؤجرة المنصوص عليها في القواعد العامة¹ و هو ما تقضي به المادة 476 من القانون المدني بقولها " يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين" و يقصد بتسليم وضع الشيء محل الإيجار تحت تصرف المستأجر المسير² وهو ما تجلعه ينتفع به بشكل كامل، و حتى يمكن القول أن المؤجر مالك المحل التجاري و في بالالتزام تسليم المحل التجاري، يجب أن يضع تحت تصرف المستأجر المسير المحل التجاري جميع عناصره المادية و المعنوية المكونة له و المستلزمات التي تم الاتفاق عليها أثناء إبرام العقد حتى يستغله و ينتفع به مقابل أجره معلومة تم الاتفاق عليها مسبقا خلال مدة زمنية محددة.

و نظر لخصوصية المحل التجاري باعتباره منقول معنوي، فإنه يظم عناصر مختلفة، منها مادية و أخرى معنوية، و هو ما يجعل التسليم يختلف عن ما ورد في القواعد العامة.³

فلا يقتصر التسليم على المكانة الموجود فيه المحل التجاري و مفاتيحه، بل عليه تسليم عناصره التي تتفق مع طبيعته و ذلك خلال الميعاد المحدد في عقد تأجير التسيير⁴، و إذا لم يعين فإنه يفهم من ذلك أن المتعاقدين قد أحالوا ذلك لقواعد العرف التجاري، هذا و إن لم يتم

¹ - العمري مبارك، مرجع سابق، ص 43.

² - Dominique legeais droit commercial et des affaires 22 édition, sirey France 2015 p 245.

³ - طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 112.

⁴ - نجوى ابراهيم البدالي، عقد الايجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر و التوزيع، 2005، ص 309.

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

تحديد الميعاد الخاص بتسليم المحل التجاري فإن التسليم يكون فوري بمجرد إبرام العقد¹ و هذا ما نصت عليه المادة 478 من القانون المدني " يرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام خاصة ما تعلق منها بتاريخ و مكان تسليم الشيء المؤجر " و المحل التجاري منقول معنوي يتكون من عناصر مادية و معنوية، لذا يستوجب أن يقوم المؤجر بتسليم كل عنصر بما يتوافق مع طبيعته، كما لو تضمن المحل التجاري علامات تجارية أو براءة اختراع أو غير ذلك.²

فتسليم عناصر المحل التجاري بجميع عناصره ليس شرطاً، و إنما الأمر يخص العناصر الأساسية المكونة له و المتفق عليها في العقد، و يجب أن يشتمل المحل التجاري على عنصر الاتصال بالعملاء و الشهرة التجارية بالإضافة إلى العناصر المادية.³

1/ تسليم العناصر المعنوية من المؤجر إلى المستأجر المسير:

تتمثل هذه العناصر المعنوية أساساً في الاتصال بالعملاء، و الشهرة التجارية فالعملاء هم كل الأشخاص الذين سبق لهم التعامل مع المحل التجاري⁴ لأنه أهم عنصر الذي يجسد وجود المحل التجاري فهو عنصر معنوي يتمثل في اتصالات الزبائن مع التاجر المؤجر و معاملاته المعتادة معهم، فالالتزام المؤجر بتسليم عنصر الاتصال بالعملاء للمستأجر المسير، يتحقق بتمكين المؤجر المستأجر المسير الجديد من الاطلاع على كل البيانات و الوثائق و شتى المستندات التي تمكنه التعرف على عملائه و سهولة الاتصال بهم، مع الكشف عن مجموع المراسلات الخاصة بهم و طلباتهم، و كذا أسماء العملاء و الموردين، بالإضافة لتمكين المستأجر المسير من الاطلاع على الدفاتر التجارية دون تسليمها و هذا كله كضمان لتسليم كلي للعناصر المعنوية و المحل التجاري بصفة عامة.⁵

1- طراد إسماعيل، المرجع السابق، ص 112.

2- فضيل نادية، المرجع السابق، ص 141.

3- زهيرة جيلاني قيسي، المرجع السابق، ص 51.

4- فرحة زراوي صالح، المرجع السابق، ص 26.

5- سميحة القيلوبي، المرجع السابق، ص 507.

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

أما بالنسبة للرخص الإدارية و العلامات التجارية، فيجب أن يلتزم المؤجر بمنح رخصة استغلالها وفقا لإجراءات معينة، فالتراخيص يتم تسجيلها و قيدها باسم المستأجر المسير بموجب تصريح من المؤجر بأن هذه التراخيص تبقى متصلة بالمحل التجاري.

أي إذا كان من بين عناصر المحل التجاري علامة تجارية أو براءة اختراع، يتوقف عليها إنتاج السلعة محل و موضوع الاستغلال، فإنه يجب على المؤجر أن يبقى أسرار الاختراع تحت تصرف المستأجر المسير، ليعتبر التسليم نهائي و تام و متفق مع طبيعة المحل التجاري.¹

و بالنسبة للاسم التجاري الذي يعتبر كوسيلة لتمييز المحل التجاري لتمييز المحل التجاري عن غيره من المحلات، أن يكون لازما لتسليمه، فهو رابط مهم بجلب العملاء، و هذا ما يجعله لا يؤجر باستقلالية عنه.²

2/ تسليم العناصر المادية للمستأجر المسير:

إذا تضمن الإيجار المعدات و الآلات المنقولة المستعملة في الاستغلال، و يجب على المؤجر تسليمها للمستأجر المسير، و هذا يأتي بعد إثبات حالتها التي كانت عليها و صلاحية استعمالها و ذلك بموجب إعداد محضر التسليم الذي يحدد فيه كل الآلات و المعدات التي يشملها المحل المؤجر و ملحقاته و وضعيتها أثناء التسليم.³

و لا شك أن لمحضر التسليم أهمية بالنسبة للمؤجر حيث يمكنه من الحصول على دليل كتابي يثبت وفاءه بالتزامه، و تسلم المستأجر المسير لهذه الآلات و المعدات⁴، البضائع الموجودة في المحل التجاري أو في المخازن، أو تلك التي اتفق المؤجر على شرائها و لم يستلمها بعد فإذا كانت موجهة للبيع فإنها غير قابلة للتأجير، يكن يمكن الاتفاق على بيعها لمستأجر المسير، على أن يتعهد هذا الأخير برد كمية معينة منها عند انقضاء عقد تأجير التسيير.⁵

¹ طراد إسماعيل، المرجع السابق، ص 113.

² مقدم مبروك، المرجع السابق، ص 17.

³ محمد معاصمي، الجوانب العملية لعقد التأجير، مجلة الموثق، ع 3، الجزائر، 1998، ص 33.

⁴ سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة الإيجار، ط 4، دار الكتب القانونية، مصر، 2002، ص 340.

⁵ محمد معاصمي، المرجع السابق، ص 33.

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

و تجدر الإشارة إلى أنه في حالة إخلال المؤجر بالتزامه بتسليم المحل التجاري، فإنه يمكن تطبيق القواعد العامة في هذا الشأن¹ وفق ما تقتضيه المادة 477 من ق.م.ج التي تنص " إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للاستعمال الذي أجرت من أجله أو طرأ على هذا الاستعمال نقص معتبر جار للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا اقتض الأمر ذلك".

ثانيا: التزام المؤجر بصيانة المحل التجاري

يلتزم كذلك المؤجر بصيانة المحل التجاري حتى يتمكن المسير من استغلاله و الانتفاع به على وجه حسن و ذلك بقيامه بالترميمات الضرورية خاصة ما يتعلق بصيانة المعدات و المكان المؤجر فيه المحل التجاري² و هذا ما نصت عليه المادة 479 من ق.م.ج التي جاء فيها " يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم و يجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر"، و في حالة إخلال المؤجر بالتزامه بصيانة المحل التجاري للمستأجر المسير تترتب مسؤوليته طبقا للقواعد العامة، و ذلك بإلزامه بتنفيذ التزامه عينا متى كان ذلك ممكنا، أو طلب التعويض بسبب الضرر اللاحق به نتيجة نقص الانتفاع بالعين، أو طلب إنقاص الأجرة أو فسخ العقد مع حقه على التعويض، كما يمكنه في حالة موافقة المؤجر أو عدم ذلك الترخيص للقضاء بتنفيذ أعمال الصيانة بنفسه و على نفقة المؤجر.³

ثالثا: الالتزام بضمان عدم التعرض و الاستحقاق

يقع على المؤجر التزام رئيسي في علاقته بالمستأجر المسير، بحيث عليه تمكين المستأجر من الانتفاع و الاستغلال الهادئ للمحل التجاري طيلة مدة عقد التسيير، فالالتزام بالضمان نظمه المشرع في المواد 487/484/483 من القانون المدني، بحيث أوجب المؤجر أن يضمن للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة بصفة كاملة حتى يتم الاستغلال بشكل هادئ و عليه يمكن

¹ - طراد إسماعيل، المرجع السابق، ص 115.

² - عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، ج1، ديوان المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2000، ص 217.

³ - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 438.

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

تقسيم الالتزام بالضمان إلى ضمان عدم التعرض و ضمان الاستحقاق بالإضافة إلى ضمان العيوب الخفية.

أ- ضمان التعرض: يلتزم المؤجر بضمان انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة انتفاعاً هادئاً و للمستأجر الحق بالانتفاع بالعين المؤجرة طوال مدة الإيجار، و التعرض قد يحدث من المؤجر نفسه أو من شخص أجنبي عنه حسب نص المادة 483 من ق.م.ج¹ و التعرض قد يكون مادي مثلاً أن يحدث المؤجر بالعين أو ملحقاتها أي تغيير من شأنه أن يخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة و قد يكون قانوني مثلاً أن يعطي المؤجر للغير حقاً عينياً أو شخصياً يتعارض مع حق المستأجر.²

ب- الالتزام بضمان الاستحقاق: يلتزم مالك المحل بأن يضمن للمسير الحر الاستغلال الهادئ للمحل طوال سريان العقد بمعنى أن يمتنع عن القيام بكل الأعمال المادية التي من شأنها الأضرار بمصلحة المستأجر المسير، كما لا يجوز له أن يحدث بالمحل التجاري أي تغيير أو القيام بعمل من شأنه أن يعرقل استغلال المستأجر.

و يمنح على مالك المحل التجاري القيام بعمل قانوني يتعارض مع حق المسير الحر مثلاً تأجير المؤجر المحل التجاري مرة ثانية و هذا التصرف يضر بالمسير الحر.³

ج- ضمان العيوب الخفية: يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من استغلال المحل حسب ما ورد في العقد، فإذا ظهر في المحل أو في أحد ملحقاته عيب يحول بين المستأجر و بين هذا الاستغلال أو ينقص منه كان المؤجر مقصراً في الوفاء بالتزامه و يضمن المؤجر المستأجر باستثناء العيوب التي جرى الحرف على التسامح فيها كل ما يوجه بالعين المؤجرة من عيوب

¹ - تنص المادة 483 من ق.م.ج " على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون امتناع المستأجر بالعين المؤجرة و لا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير أو نقص من الانتفاع".

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ج6 ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص 341.

³ - عمورة عمار، المرجع السابق، ص 247.

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

تحول دون استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصا محسوسا ما لم يوجد اتفاق بخلاف ذلك¹، و هذا ما نصت عليه المادة 488 من القانون المدني الجزائري.

و حتى نقول هذا العيب أصاب العين المؤجرة و موجبا للضمان متى توافر الشروط التالية: أن يكون العيب خفيا.

- أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر.

- أن يكون العيب مؤثرا.²

فالعيوب الخفية هي تلك العيوب التي تؤثر على انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة و المتمثلة في المحل التجاري موضوع الإيجار كعين البناء، فهي لا تظهر وقت تسليم المستأجر المسير للمحل و لا يستطيع المستأجر تبنيتها حتى و لو قام بفحص العين المؤجرة بعناية الرجل العادي³ و نظرا لأن عقد هو إيجار فالمؤجر يلتزم بضمان العيوب الخفية التي تنشئ بعد التسليم فيضمن للمستأجر الانتفاع المستمر بالعين المؤجرة.⁴

رابعا: الالتزام المؤجر بالتسجيل أو تعديل قيده في السجل التجاري

تنص المادة 203 / 4 من القانون التجاري بقولها " يتعين على المؤجر إما تسجيل نفسه في السجل التجاري أو تعديل قيده الخاص مع البيان صراحة بتأجير تسيير "

و عليه يتعين على المؤجر تسجيل نفسه أو تعديل قيده الخاص لدى السجل التجاري مع بيان تأجير التسيير قصد إعلام الغير و اطلاعه على الوضعية القانونية للمحل التجاري أو المؤسسة الحرفية من ناحية الاستغلال.⁵

¹ - لوزي خالد، إيجار المحل التجاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص حقوق، فرع القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة جيلالي لياس، سيدي بلعباس، ص 246.

² - أحمد محرز، المرجع السابق، ص 171.

³ - بومخيلة سميرة، الإيجار التجاري في ظل القانون القديم و التعديلات الجديدة له في ظل القانون 02/05، دار الكتب العلمية للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2008، ص 94.

⁴ - محمدي فريدة، عقد الإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013، ص 59.

⁵ - فضيل نادية، المرجع السابق، ص 139.

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

إضافة إلى أنه يجب على طرفي العقد القيام بنشر عقد تأجير التسيير خلال 15 يوما تزامنا من تاريخه على شكل مستخرج أو إعلام في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية و فضلا عن ذلك في جريدة مختصة بالإعلانات القانونية.¹

خامسا: الالتزام بعدم المنافسة

أقر المشرع حماية المستأجر المحل التجاري بإلزام المؤجر بعدم منافسته و ذلك بهدف حماية المحل بكافة عناصره و خاصة عنصر الاتصال بالعملاء، و هذا حتى يستطيع المستأجر التسيير استغلال المحل التجاري بشكل مضمون و الانتفاع به فمن أهم الالتزامات الخاصة بالمؤجر عدم منافسة المستأجر التسيير، و هذا ما ينشأ تلقائيا عند تأجير التسيير، فإذا قام المؤجر بالتسيير الحر، أعتبرها تعويض طبقا للمادة 483 من ق.م، فيلحق بالمستأجر التسيير ضررا محسوسا يحرمه من مواصلة نشاطه التجاري، من خلال عرقلة انتفاعه و استغلاله للمحل التجاري و تحقيق غايته من عقد تأجير تسيير المحل التجاري.²

فهذا الالتزام هو شخصي يعود لتنفيذه المؤجر وحده، بحيث يلتزم اتجاه المستأجر التسيير بعدم المنافسة و التي تصنف بغير المشروعة، من خلال عدم ممارسة نشاط تجاري مماثل للمحل الأول الذي تم تأجير تسييره في محل جديد قريبا منه.³

و يعتبر الالتزام بعدم المنافسة شرط يتمثل في اتفاق مسبق من شأنه تقييد حرية التجارة بشرط أن يكون ورائه مصلحة مشروعة و التي تتمثل في عقد التسيير الحر، حماية للمصلحة لدى مشغل المحل و اتصاله بالعملاء، أي يعد ضمانا لعدم حرمان المستأجر التسيير، فعلى المؤجر عدم الاحتفاظ بعنصر العملاء أو تحويلهم لشخص آخر غير المستأجر التسيير الذي يشغل المحل مثل بيع المحل التجاري⁴، و أن لا يكون هذا الشرط مطلقا و غير محدود لا زمنيا و لا مكانيا، بمعنى مشروع و خارج عن مبدأ حرية التجارية التي يمارسها، فهنا يعتبر غير مشروع و خارج عن مبدأ حرية التجارة فهو من النظام العام، و عليه وجب إتباع ضوابط تتعلق بموضوع

¹ - مقدم ميروك، المرجع اسلايق، ص 93.

² - فضيل نادية، مرجع سابق، ص 143.

³ - حمادوش أنيسة مرجع سابق، ص 69 - 70.

⁴ - فرحة زراوي، المرجع السابق، ص 229.

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

الشرط، الذي هو نوع التجارة التي يمارسها المستأجر المسير و منه لا يعني حضر كل النشاطات الاقتصادية، و إلا أصبح تعدي على حرية ممارسة الأنشطة التجارية.¹

و غالبا يتضمن عقد التسيير الحر شرطا صريحا هو عدم منافسة المؤجر للمستأجر المسير و هذا الالتزام هو التزام شخصي يقع على عاتق المؤجر وحده²، هذا و أنه لا جزاء يترتب عن إخلال المؤجر بالتزامه المتمثل في عدم المنافسة، و منه تطبق القواعد العامة لعقد الإيجار، مما يحق للمستأجر المسير المطالبة بالتنفيذ العيني الذي يتمثل في غلق المحل الجديد المماثل، و ذلك تحت أمر إصدار غرامة تهديدية يحكم بها القضاء جراء كل تأخير في تنفيذ الالتزام بالإضافة إلى إنقاص الأجرة أو الحق في فسخ العقد، مع مطالبته بالتعويض جراء الضرر الذي لحقه من فتح محل مماثل لنشاطه التجاري الذي يشتغله.³

سادسا: التزام المؤجر بتجديد إيجار العقد

إن التزام مالك الأصل التجاري بتجديد إيجار العقار الذي يشتغل في الأصل التجاري محل التسيير الحر يرتبط ارتباطا وثيقا بحياة هذا الأصل فعدم تجديد أو تمديد إيجار العقار يعني اختفاء الأصل التجاري و بالتالي انقضاء عقد التسيير، و ستمد أساسه من كون حق الإيجار يعتبر من أهم عناصر الأصل التجاري، و أن عدم تجديده يعني انعدام الأصل التجاري ليصبح بالتالي عقد التسيير الحر بدون محل، و في حالة ما إذا امتنع المالك عن تجديد إيجار العقار الذي يستغل فيه الأصل التجاري، فإنه يعتبر مسؤولا عن الإخلال بهذا الالتزام إذ يحق للمسير المطالبة بالتعويض عن باقي المدة المحددة في عقد التسيير، خاصة إذا كان السبب يرجع لخطأ المالك أو تابعيه، لكن إذا تعلق الأمر بقوة القاهرة، أو حادث فجائي أو عمل السلطة العمومية فإن مالك الأصل التجاري يعفى من هذا الالتزام، و بالتالي لا يستحق المسير أي تعويض وفقا للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المتعلق بالإيجار و البيع⁴ هذا و يتمتع المؤجر بحقوق أهمها حقه في قبض بدل الإيجار و المطالبة عند تأخر المستأجر المسير عن ادفعه، و كذا في طلب

¹ طراد إسماعيل، المرجع السابق، ص 118.

² نادية فضيل، المرجع السابق، ص 143 - 144.

³ طراد إسماعيل، نفس المرجع السابق، ص 121.

⁴ جبران سلمات و رضوان طراق، المرجع السابق، ص 34.

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

مراجعته بناء على رسالة مضمونة الوصول أو بموجب إجراء غير قضائي و في إخلاء الأمانة عند انتهاء الإيجار.¹

ولابد من الإشارة إلى أن المحل التجاري يظل مملوكا للمؤجر، فيكون له حق بيعه أو رهنه أو تقديمه كحصة في شركة خلال فترة تأجيره، و ليس لرض المستأجر المسير أي دور في هذه الحالة²، و لما كانت هذه الحقوق التي يتمتع بها المؤجر تقابلها التزامات يتعهد بها المستأجر المسير، فإننا سوف نتناولها في الفرع الثاني.

الفرع الثاني: التزامات المستأجر المسير

يرتب عقد تأجير تسير المحل التجاري آثار خاصة اتجاه المستأجر المسير و ذلك نظرا لخصوصيته، بحيث يتمتع هذا الأخير بحق ممارسة الاستغلال و التسيير بصفة حرة و مستقلة عن المؤجر، فيباشر الأعمال التجارية باسمه و لحسابه الخاص، فيكتسب صفة التاجر، و هو بهذه الصفة يخضع لجميع الالتزامات القانونية الملقاة على عاتق التاجر، فيلزم بالقيود في السجل التجاري و مسك الدفاتر التجارية، و هو ما يجيز شهر إفلاسه إذا توقف عن دفع ديونه التجارية.³

و لما كان عقد تأجير التسيير من عقود الإيجار، فإنه يترتب التزامات هامة على عاتق المستأجر المسير و هو ما سندرسه في الآتي من خلال اكتساب المستأجر المسير بصفة التاجر أولا التزامه باستغلال المحل التجاري ثانيا التزامه بالعناية ثالثا و التزامه بدفع الأجرة رابعا احترامه بنود العقد خامسا.

أولا: اكتساب المستأجر المسير صفة التاجر

يكتسب المستأجر المسير صفة التاجر إبرام عقد التسيير، لأنه سوف يظهر إرادته في خبرته أو احترافه للتجارة باسمه و بحسابه الخاص من خلال استغلال المحل التجاري على غرار مشتري المحل لاستثماره لنفسه و لاكتساب المستأجر المسير لصفة التاجر، لا بد أن يكون متمتعا بالأهلية التجارية كما رأيناه سابقا في الشروط الموضوعية، و منه يمكن القول بأن المستأجر المسير في

¹ طراد إسماعيل، المرجع السابق، ص 123.

² أحمد محرز، المرجع السابق، ص 79.

³ فرحة زراوي، صالح المرجع السابق، ص 296.

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

حالة ممارسته لنشاط تجاري فيستغله باسمه الخاص تلقائيا سيكتسب صفة التاجر، و هذا في حالة لم يكن تاجرا قبل ابرام عقد تأجير التسيير، و منه سيخضع تلقائيا للالتزامات المفروضة على التاجر، كالقيد في السجل التجاري، و مسك الدفاتر التجارية و شهر إفلاسه متى توقف عن دفع ديونه.¹

و تنص المادة 2/203 القانون التجاري " يكون للمستأجر المسير صفة التاجر أو الحرفي إذا كان الأمر يتعلق بمؤسسة ذات طابع حرفي، و هو يخضع لكل الالتزامات التي تنجم عن ذلك كما يجب عليه أن يتمثل حسب الأحوال لأحكام هذا القانون المتعلقة بالسجل التجاري...."

طبقا لنص المادة 203 فإن المستأجر المسير يكتسب صفة التاجر إذا لم تكن له هذه الصفة من قبل رغم أن المشرع يشترط في الشخص لكي يكون تاجرا احترام الأعمال التجارية² مع ذلك فإن المسير يكتسب هذه الصفة بمجرد انعقاد عقد تأجير التسيير و لو كان هذا العقد أول عمل تجاري له هذا في الوقت الذي يفقد فيه صاحب المحل التجاري صفة التاجر و تزول عنه و هو ما سيجبره على تعديل قيده في السجل التجاري و يصبح مؤجر للتسيير.³

و منه فالمستأجر المسير إنتاجه يلتزم بـ:

أ- **التزام المستأجر المسير بالقيد على السجل التجاري:** أوجب المشرع على المستأجر المسير أن يلتزم بقيده في السجل التجاري، بهدف تثبيت الصفة التجارية و منه إعلام الغير بأنه مشغل لمحل تجاري، بحيث نصت المادة 21 من القانون التجاري " كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري يعد مكتبا لصفة التاجر إزاء القوانين المعمول بها و يخضع لكل النتائج عن هذه الصفة".

ب- **التزام المستأجر المسير بمسك الدفاتر التجارية:** بحث تعتبر سجلات يقيد منها التاجر عملياته التجارية كالصادرات و الواردات و مجمل الحقوق مما يساعده على اعتمادها كوسيلة إثبات عند اللجوء إلى القضاء بالإضافة لفائدتها في تقرير الضرائب المفروضة على التاجر كما نجد لها دور في حالة إفلاس التاجر الذي لا يمكنه التملص و الإفلات من الإفلاس بالتقصير

¹ - أحمد بلوذنين، المختصر في القانون التجاري الجزائري، دار بلقيس للنشر و التوزيع، الجزائر، 2011، ص 88.

² - فضيل نادية، المرجع السابق، ص 154.

³ - عبد القادر لبقيرات، مبادئ القانون التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011، ص 76.

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

إلا إذا أثبتت مسك هذه الدفاتر التجارية بشكل منتظم و التي تعد المرآة الصادقة و الحقيقة فمنها يتعرف المستأجر المسير التاجر على المركز المالي له و أرباحه المحققة و الخسائر التي تكبدها.¹

ج- شهر إفلاسه متى توقف عن دفع ديونه: في حالة عجز المستأجر المسير المكتسب لصفة التاجر من التسيير الحر عن دفع ديونه، فإنه وجب شهر إفلاسه، حيث تنص المادة 215 من القانون التجاري يتعين على كل تاجر أو شخص معنوي خاضع للقانون الخاص و لو لم يكن تاجرا إذا توقف عن الدفع أن يدلي بإقرار من مدى 15 يوما، قصد افتتاح إجراءات التسوية القضائية أو الإفلاس، فصفة التاجر تعود لاستغلاله باسمه و لحسابه الخاص²، و هذا يتعين على المستأجر المسير أن يشير في عناوين فواتيره و رسائله و طلبات البضاعة و الوثائق المصرفية و كذا التعريفات أو النشرات، و كذلك في عناوين جميع الأوراق الموقعة من طرفه أو باسم تسجيله في السجل التجاري، مقر المحكمة التي سجل لديها و كذا صفته كمستأجر مسير للمحل التجاري، زيادة على الاسم و الصفة و العنوان و رقم التسجيل للمؤجر و كل مخالفة يعاقب عنها بغرامة من 500 إلى 5000 دج، أما المؤجر فسيفقد صفة التاجر و يبقى مقيدا فيتوجب عليه تعديل القيد ببيان صراحة تأجير التسيير، و الهدف من ذلك هو اطلاع الغير على المركز القانوني الذي طرأ على المحل التجاري.³

ثانيا: التزام المستأجر المسير باستغلال المحل التجاري

تنص المادة 491 من القانون المدني على أن " يلتزم المستأجر بأن يستغل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وج على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له" و يخلص من هذا النص أن المستأجر يلتزم بأن يستعمل العين المؤجرة إما على النحو المتفق عليه إذا كان هناك اتفاق، و إما بحسب طبيعة العين و طبقا لما أعدت له إذا لم يكن هناك اتفاق⁴ بما أن العين المؤجرة هي محل تجاري فيكون على المستأجر أن يلتزم

¹ بوخرس عبد العزيز، محاضرات في القانون التجاري، جامعة لمسيلا، كلية الحقوق، 2010.

² أحمد محرز، المرجع السابق، ص 167.

³ زايدي خالد، المحل التجاري، التصرفات الواردة عليه (ايجاره - رهنه - بيعه)، دار الخلدونية، الجزائر، 2016.

⁴ لوزي خالد، المرجع السابق، ص 265.

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

بالاستمرار في مواصلة استثمار و استغلال المحل التجاري موضوع عقد الإيجار وفقا للنشاط المخصص لأجله للمحافظة على العنصرين الرئيسيين للمحل التجاري، الاتصال بالعملاء و السمعة التجارية حتى لا يصاب المؤجر بأضرار، و يتعين عليه استغلال كافة عناصر المحل التي اتفق عليها في عقد الإيجار و مباشرة الفروع التابعة للمحل إن كانت محل التعاقد و تضمنها العقد و ذلك يؤدي إلى استمرارية النشاط و الاستثمار الذي كان يمارسه المؤجر، و يجوز باتفاق المؤجر و المستأجر تغيير النشاط و طبيعته و بالتالي تسري شروط هذا الاتفاق في عملية استغلال المحل التجاري من جانب المستأجر¹ و على المستأجر أن يستمر في ذات النشاط و لا يقوم بتغيير الاستغلال بعد انتهاء العقد، لما له من دراية سابقة فيه، بخلاف الاستغلال الجديد إذا ما قام المستأجر بتغييره، كذلك لا يحق للمستأجر أن يتوسع في الاستغلال بإضافة أقسام جديدة للمحل، أو آلات ضخمة، لم يعتاد المؤجر استعمالها، و ليس له دراية بها و يترتب على وضعها تغيير في أماكن المتجر و تعديل نظام الاستغلال، و ذلك لتعارضه مع التزام المستأجر برد المتجر في نهاية العقد بذات العناصر المادية و المعنوية التي استلمها إلا إذا اتفق مع المؤجر على إضافة وسائل إنتاج و أنشطة تكميلية، و تنظيم مآلها في نهاية العقد².

ثالثا: الالتزام بالعناية

يلتزم المسير الحر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضي بها العرف حيث أن الترميمات الضرورية للانتفاع بالعينين و الترميمات الضرورية للمحافظة على العين من الهلاك يقعان على عاتق المؤجر أما الترميمات التأجيرية³ فهي تقع على عاتق المسير الحر و هذا ما نصت عليه المادة 494 من ق.م. على " يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار و الجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك" و يلتزم المستأجر المسير الحر بغرض استغلال المحل التجاري بالمحافظة على العناصر و المقومات المكونة له و عليه بذل عناية الرجل العادي حسب نص المادة 495 من ق.م. ج و تقابلها المادة 1/583 من القانون المصري، فالمسير الحر مسؤولا عما يصيب العين أثناء مدة انتفاعه بها من تلف أو هلاك و خاصة عناصر المحل التجاري و

¹ محمد أنور حمادة، المرجع السابق، ص 93.

² أحمد محرز، المرجع اسلايق، ص 336.

³ بوراس لطيفة، تأجير استغلال المحل التجاري، رسالة من أجل الحصول على شهادة ماجستير في القانون، كلية الحقوق

جامعة يوسف بن حدة، الجزائر، 2008، ص 132.

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

على المستأجر إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كاحتياج المحل الترميمات أو اكتشاف عيوب به أو اغتصاب عليه أو تعوض من أجنبي أو حدوث أضرار حسب ما نصت عليه المادة 497 من ق.م.ج.¹

رابعاً: التزام المستأجر المسير بدفع الأجرة

الأجرة هي المال الذي التزم المستأجر في عقد الإيجار، و هو عبارة عن المال الذي يلزم المستأجر بإعطائه للمؤجر في مقابل الانتفاع بالمحل التجاري، و يجب أن يتضمن عقد التسيير بدل الإيجار، و إلا كان العقد من عقود التبرع، كعارية الاستعمال أو هبة حق الانتفاع.²

فالوفاء ببذل الإيجار من أهم الالتزامات في عقد الإيجار³ و التزم المستأجر بدفع أجرة من الالتزامات التي تميز عقد تأجير التسيير عن غيره من العقود، فهي تعد من مميزات و خصائص هذا العقد التي يجب توافرها، و تحديد الأجرة أو مقابل الاستغلال يتم عادة من قبل طرفي العقد و لهما كامل الحرية في ذلك⁴ و الوفاء بالأجرة قد يكون على أقساط و الوفاء بقسط من الأجرة يعد قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة لهذا القسط حتى يثبت العكس و ها طبقاً لنص المادة 499 من ق.م.ج و حسب مضمون نص المادة 213 من القانون التجاري الجزائري فإن الثمن المحدد لعقد تأجير التسيير يكون محلاً لإعادة النظر في كل ثلاث سنوات على غرار الإيجارات التجارية، و تنص المادة 192 من القانون التجاري الجزائري⁵ " يجوز إعادة النظر في بدلات لإيجار العمارات و المحلات، محدد أكان أم لا و الخاضعة لهذه الأحكام بناء على طلب أحد الأطراف، مع مراعاة الشروط المنصوص عليها في المادة 193 و يجب أن يقدم الطلب يعقد غير قضائي أو برسالة موصى عليها مع طلب العلم بالوصول و بمقتضى نص المادة 193 من

¹ - أنور طلحة، الوسيط في القانون المدني، المكتب الجامعي الحديث، مصر، ص 549 - 550.

² - أحمد محرز، المرجع السابق، ص 137.

³ - محمد أنور حمادة، المرجع السابق، ص 94.

⁴ - سميحة القليوبي، المرجع السابق، ص 526.

⁵ - أنظر المادة 499 من ق.م.ج المعدلة التي تنص " الوفاء من قسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتي يقوم الدليل على عكس ذلك.

أنظر المادة 213 من ق.م.ج " يجوز أن يكون الثمن المحدد في عقد تأجير التسيير محلاً لإعادة النظر فيه كل ثلاث سنوات على غرار مادة الإيجارات.

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

القانون التجاري لا يجوز تقديم طلب إعادة النظر إلا بعد مرور ثلاث سنوات على الأول من تاريخ الشروع في الاستغلال من طرف المستأجر أو من تاريخ بدء الإيجار المحدد.

يجوز تقديم طلبات جديدة في كل ثلاث سنوات اعتبار من اليوم الذي يطبق فيه بدل الإيجار الجديد على أنه لا يؤخذ بأي حال من الأحوال بعين الاعتبار عن إجراء حساب القيمة الايجارية استشارات المستأجر المتعلقة بزيادة القيمة أو نقص القيمة الناتجة عن تسييره طيلة الإيجار التجاري.

و أجرة الاستغلال تجدد غالبا بمبلغ معين بدفع بصفة جوهرية كل شهر أو ثلاثة أشهر أو كل عام مثلا وقد يكون المقابل متغير غير ثابت مثل حالة تحديده على أساس نسبة العائدات و أرباح المستأجر كما قد يكون تحديد الأجرة بمبلغ محدد بالإضافة إلى نسبة الأرباح.¹

خامسا: التزام المستأجر المسير باحترام بنود العقد

قد يشترط المؤجر شروط معينة على المستأجر المسير، و هذا الأخير ملزم باحترامها، و من أهم هذه الشروط شرط عدم تأجير تسيير المحل التجاري من الباطن و شرط عدم إقامة المستأجر تجارة مشابهة و سنتناول هذين الشرطين على التوالي.

1/ شرط عدم تأجير تسيير المحل التجاري من الباطن: بحيث يمنح المستأجر المسير بتأجيره المحل التجاري من الباطن، و تناوله عن استغلاله لمستأجر آخر دون علم و موافقة المؤجر فلا يسري في مواجهة هذا الأخير تنازل المستأجر المسير عن الاستغلال للغير، و إلا يكون له في هذه الحالة حق طلب فسخ عقد تأجير التسيير الأصلي، دون الحق في طلب التعويض لأن حق المستأجر حق شخصي و من ثم لا يجوز له التنازل عن عقد الإيجار إلى شخص إلا بعد الحصول على موافقة المؤجر² و هذا تطبيقا لنص المادة 505 من ق م ج " لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو يجري إيجار من الباطن دون موافقة المؤجر كتابيا ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك"

¹ - سميحة القيلوبي، المرجع السابق، ص 327.

² - محمد فريد العريني، المرجع السابق، ص 476.

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

2/ شرط عدم إقامة تجارة مماثلة: قد يرد بند أو شرط في عقد تأجير تسيير المحل التجاري يحظر على المستأجر منافسة المؤجر بعد انتهاء عقد الإيجار و يشترط لصحة هذا الشرط أن يكون محدد من حيث المكان و الزمان و نوع التجارة وفقا لما هو الحال بالنسبة لالتزام المؤجر بعدم المنافسة، حيث عند انتهاء العقد يسترد المستأجر المسير حريته في إقامة تجارة مماثلة ما لم يتفق الطرفان على سريان هذا الشرط إلى ما بعد انتهاء العقد و يخضع هذا الشرط لوقاية القضاء.¹

المطلب الثاني: آثار عقد تأجير التسيير بالنسبة للغير

يرتب عقد تأجير التسيير آثار بالنسبة للغير، كمالك العقار الكائن به المحل، ومشتري المحل الأمر الذي يجعلنا نتطرق إلى معرفة مدى نجاعة الأحكام التي اقراها المشرع في حماية دائني المؤجر والمستأجر، و هذا ما سيتم الإجابة عليه من خلال دراسة آثار عقد تأجير التسيير اتجاه دائني الأطراف المتعاقدة (الفرع الأول) ومن ثم آثار عقد تأجير التسيير اتجاه مؤجر العقار و مشتري المحل التجاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: آثار عقد تأجير التسيير اتجاه دائني الأطراف المتعاقدة

إذا كانت الأمكنة المستغل فيها المحل المؤجر مؤجرة فإن للمؤجر وحده أن يحافظ على العلاقات التعاقدية مع مالك الأمكنة بصفته مستأجر و يستخلص من ذلك، أن المؤجر وحده المستفيد من أحكام الإيجارات العقارية، المنصوص عليها في الباب الثاني من القانون التجاري و يلزم وحده بالوفاء بالتزامات المترتبة على الإيجار، مما قد يسبب أضرار بدائني المؤجر، و أيضا دائني المستأجر في حالة عدم تضامن المؤجر مع المستأجر في المدة القانونية المحددة ستة أشهر من تاريخ النشر، حسب نص المادة 209 من ق ت ج.

وعليه سنتطرق إلى دراسة الآثار المترتبة بالنسبة لدائني المؤجر، وبالنسبة لدائني المستأجر²

¹- طراد إسماعيل، المرجع السابق، ص 135.

²- طراد إسماعيل، المرجع السابق، ص 135.

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

أولاً: بالنسبة لدائني المؤجر

يمكن الاحتجاج بعملية تأجير تسيير المحل التجاري ضد دائني المؤجر و لو كانوا مقيدين قانوناً، و لهذا قد يتعرض دائنو المؤجر للخطر إذا أساء المستأجر المسير استغلال هذا المحل و فقد هذا الأخير عناصر من عناصره، فإنهم يتعرضون في هذه الحالة إلى انخفاض قيمة ضمانهم، الأمر الذي استلزم حمايتهم، و هذا ما فعل المشرع بمنحهم حق رفع دعوى أمام المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها المحل التجاري طالبين منها الحكم بأن الديون واجبة الأداء فوراً، و يتوجب عليهم رفع الدعوى خلال مدة ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ نشر عقد تأجير التسيير في النشرة الرسمية للإعانات القانونية و إلا سقط منهم حقهم¹

1/ الديون العادية:

يسري عقد تأجير التسيير في حق دائني المؤجر، و يكون قابلاً للاحتجاج به حيث يبقى الدائنون متمسكين بصفة عامة بآثار التصرفات ونتائج الأعمال، إلا أن الاحتجاج لا يمتد إذا كان هذا التأجير يعتبر من التصرفات المنطوية على غش، و للدائنين رفع دعوى عدم نفاذ التصرف، إذا كان التأجير ضار بهم، و لاسيما إذا تسبب هذا التأخير في الإنقاص من حقوق المؤجر، أو زاد في التزاماته، و ترتب عسره أو زاد فيه، حسب ما هو مبين في نص المادة

191 من ق.م. ج وما بعدها التي تنص "لكل دائن حل دينه، و صدر من مدينه تصرف ضار به أن يطلب عدم نفاذ هذا التصرف في حقه، إذا كان التصرف قد انقص من حقوق المدين أو أوازن في التزاماته و ترتب عسر المدين أو الزيادة في عسره، و ذلك متى توافر احد الشروط المنصوص عليها في المادة التالية"²

2/ الديون الممتازة:

يسري تأجير التسيير في مواجهة أصحاب الديون الممتازة لأن تأجير التسيير للمحل التجاري المثقل بقيد الرهن لا يشكل إنقاص في الضمانات بالقدر الذي يستدعي أن يجعل هذه الديون حالة الأداء، إلا أنه لا يمكن الاحتجاج بعقد تأجير التسيير على الدائنين المرتهنيين إذا أبرم بعد

¹ - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 298

² - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 566

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

قيد الرهن أو تقريره، كما لا يمكن الاحتجاج بعقد التسيير الصوري الذي يخفي عقد بيع للمحل التجاري.

وبما أن تأجير التسيير لا ينقل حق الملكية فإن الشرط المتضمن سقوط أجل الديون في حالة البيع أو التنازل على المحل التجاري لا أثر له¹.

ومن خلال تحليل نص المادة 208 من القانون التجاري الجزائري، يتبين أنه لا بد من توافر شروط معينة لاستفادة دائني المؤجر من هذه الحماية القانونية لديونهم و تتمثل فيما يلي:

* يجب أن تكون هذه الديون ناتجة على استغلال المحل، ولا تشمل كل ديون المؤجر، فلا تدخل ديونه الشخصية.

* يجب أن تكون هذه الديون قبل إبرام عقد تأجير التسيير حيث لا يستفيد دائني المؤجر من حلول آجال ديونهم إلا إذا أبرم عقد تأجير التسيير، و كان تاريخ هذه الديون سابقا على إبرامه.

* يجب على دائني المؤجر رفع دعوى سقوط آجال ديونهم خلال ثلاثة أشهر. وبناء على ذلك يجب على دائني المؤجر رفع دعوى أمام المحكمة المتواجدة بدائرة اختصاصها المحل التجاري للمطالبة بأن تكون آجال الديون مستحقة فورا بحيث لم يقرر المشرع هذه الحماية القانونية لدائني المؤجر بقوة القانون، بل يجب عليهم رفع الدعوى و ذلك خلال مهلة قانونية معينة²

ثانيا: بالنسبة لدائني المستأجر التسيير

فرق المشرع الجزائري بين نوعين من الدائنين، دائني المستأجر عند بداية مرحلة عقد تأجير التسيير الحر ولمدة ستة أشهر من تاريخ النشر، ودائني المستأجر بعد هذه المدة. يلتزم المستأجر بالتسيير بالوفاء بالديون التي رتبها أثناء تسييره للمحل في مواجهة الدائنين ويبقى مسؤولا عنها حتى بعد انقضاء عقد الإيجار بالتسيير، ويحل أجلها بقوة القانون وتصبح مستحقة الدفع بمجرد انتهاء العقد، وقد نصت على ذلك المادة 211 من ق ت ج "إن انتهاء تأجير التسيير يجعل

¹ - قمرأوي عبد السلام، المرجع السابق، ص 101 - 102.

² - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 139 - 140.

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

الديون التي قام بعقدها المستأجر المسير طيلة مدة التسيير والخاصة باستغلال محل تجاري أو المؤسسة الحرفية حالة الأداء 2 فوراً¹.

فبالنسبة لدائني المستأجر المسير في الحالة الأولى الذين تنشأ ديونهم من بداية عقد تأجير التسيير ولمدة (06) أشهر من تاريخ نشر العقد في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية²، ففي هذه الحالة تكون المسؤولية تضامنية بين المؤجر والمستأجر ولقد نص المشرع على ذلك في نص المادة 209 من ق ت ج "يكون مؤجر المحل التجاري مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر المسير عن الديون التي يعقدها هذا الأخير بمناسبة استغلال المتجر، وذلك لغاية نشر عقد التسيير وطيلة ستة أشهر من تاريخ النشر".

حدد المشرع المسؤولية بمدة معينة ألا وهي مدة ستة أشهر من تاريخ النشر فيكون المؤجر طيلة هذه الفترة كفيلاً متضامناً مع المستأجر المسير عن الديون التي يمكن أن تترتب عن الاستغلال التجاري اتجاه دائني المستأجر المسير، وتأسيساً على هذا النص قرر المشرع مسؤولية مالك المحل التجاري إلى حين علم الدائنين بإبرام هذا العقد³

أما بالنسبة لدائني المستأجر المسير في الحالة الثانية الذين تنشأ ديونهم بعد نشر هذا العقد أو انتهاء مدة 06 أشهر المنصوص عليها في المادة 209 ق.ت.ج فيحق لهم المطالبة بديونهم من المستأجر المسير المدين الأصلي، وفي حالة انتهاء عقد التأجير فإن ديونهم تصبح واجبة الأداء فوار وهذا ما أكدته المادة 211 ق ت ج⁴.

الفرع الثاني: آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة لمالك العقار ومشتري المحل التجاري

لا ينتج عقد إيجار تسيير القاعدة التجارية آثار فيما بين أطراف العقد ودائنيه فقط، بل تتعدى آثاره إلى كل من صاحب العقار (أولاً) وإلى مشتري القاعدة التجارية (ثانياً)

¹ - مقدم مبروك، مرجع سابق، ص 97

² - فضيل نادية، مرجع سابق، ص 150

³ - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 144

⁴ - مقدم مبروك، المرجع السابق، ص 97

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

أولاً: آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة لمالك العقار

في حالة ما إذا كان صاحب القاعدة التجارية مالكا للعقار، وقام بتأجير قاعدته بموجب عقد إيجار التسيير فيمنح بالضرورة حق إيجار العقار، وقيام المستأجر المسير بإجراء أي تحسينات أو تجديدات يترتب عنه زيادة قيمة العقار ويستوجب على مالك العقار تعويض المستأجر المسير، غير أن المستأجر المسير لا يملك حق الرجوع على صاحب العقار بتجديد عقد الإيجار ولا المطالبة بتعويض الاستحقاق والذي يتقرر فقط لمالك القاعدة التجارية¹

أما في الحالة التي يكون فيها صاحب المحل التجاري ليس مالكا للعقار الذي يمارس فيه تجارته، أي مستأجر فقط ففي هذه الحالة نكون أمام ثلاثة أشخاص مالك العقار الذي يستثمر فيه المحل، ومالك المحل التجاري الذي قام بتأجير التسيير، والمستأجر المسير للمحل التجاري. فالعلاقة الأولى التي تربط بين مالك العقار ومالك المحل التجاري هي عقد إيجار تجاري (محل معد للاستعمال التجاري) مقابل دفع بدل الإيجار، والعلاقة الثانية التي تربط صاحب المحل التجاري والمستأجر المسير هي عقد إيجار التسيير أي (عقد إيجار القاعدة التجارية)² بالتالي لا توجد علاقة مباشرة بين صاحب العقار والمستأجر المسير، ولكن في حالة إنهاء عقد إيجار العقار قبل انتهاء عقد إيجار التسيير فما هو مصير المستأجر المسير وهل يحق له طلب تجديد العقد مباشرة من مالك العقار أم لا؟

الأصل أنه لا يحق للمستأجر المسير طلب تجديد الإيجار من صاحب العقار، وذلك لعدم وجود علاقة قانونية تربطهما، والمستأجر المسير ليس هو المستفيد الشخصي من هذا العقد، والمؤجر هو الذي يستطيع المطالبة بالتجديد، يعتبر تجديد إيجار العقار التزاما لمستأجر العقار ليقوم المسير الحر باستغلال المحل لأن عدم تجديد أو تمديد إيجار العقار يعني زوال المحل التجاري³

¹ - حمادوش أنيسة، المرجع السابق، ص 76.

² - فرحة زراوي صالح، المرجع السابق، ص 300 - 301.

³ - فضيل نادية، مرجع سابق، ص 15

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

استثناءا يجوز للمستأجر المسير المطالبة بتجديد تأجير العقار من صاحبه وذلك عن طريق استعمال الدعوى الغير مباشرة (action oblique)، وهذا في حدود حقوق مؤجر المحل التجاري، وذلك نظار لكون حق المستأجر بالتسيير وارد على الملكية التجارية¹.

ثانيا: آثار عقد تأجير التسيير الحر بالنسبة لمشتري المحل التجاري

رأينا أن المحل التجاري مال منقول، يستطيع صاحبه التصرف فيه فإذا باعه مالكة اختيارا أو إجبارا في حالة التنفيذ الجبري عليه، فهل يسري عقد تأجير التسيير في مواجهة المشتري؟
تقضي القواعد العامة وبالضبط نص المادة 469 مكرر 3 من القانون المدني الجزائري إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إراديا أو إجبار يكون الإيجار نافذا في حق من انتقلت إليها الملكية.
أما إذا كان عقد تأجير التسيير غير ثابت و سابق على تاريخ بيع المحل، فإنه لا ينفذ في حق المشتري إلا إذا تمسك به المشتري، فإن عقد تأجير التسيير يظل ساريا حتى نهاية مدته و يحل محل المؤجر في حقوقه و التزاماته أما إذا لم يرغب المشتري في التمسك بالعقد، فان على المشتري التنبيه على المستأجر بالإخلاء خلال المواعيد المقررة قانونا، و يلزم المؤجر بتعويض المستأجر، إذا كان طلب الإخلاء قبل انقضاء العقد²

إلا أنه يمكن القول أن الحل المنطقي والذي يمكن الالتجاء إليه لحل هذه المشكلة، يكون بالاستناد إلى نص المادة 79 من ق.ت.ج، التي تلزم إعلام البائع المشتري للمحل التجاري بالمعلومات الكافية حول وضعيته الحقيقية من حيث طبيعة حق الإيجار، وكيفية استغلاله. حيث يمكن للبائع تنويه المشتري بوجود مسير يستغل المحل التجاري، فهنا يتصور إما قبوله من المشتري ومن ثم نفاذ عقد تأجير التسيير في مواجهته، واستمراره رغم بيع المتجر، فهنا يحل محل المؤجر في علاقته مع المستأجر المسير في حقوقه والتزاماته³ أو رفضه الاستمرار في تنفيذ عقد تأجير التسيير باعتباره أنه لم يكن طرفا فيه، فيمكنه هنا طلب طرد المستأجر المسير ومن ثم انقضاء العقد، مع حق المستأجر المسير في الرجوع على المؤجر بالتعويض نتيجة فسخه عقد تأجير التسيير.

¹ - حمادوش انيسة، مرجع سابق، ص 77.

² - أحمد محمد محرز، مرجع سابق، ص 338

³ - علي حسن يونس، المرجع السابق، ص 337 .

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

إضافة إلى أنه يمكن تجنب الصراعات في حالة بيع المحل التجاري، بالنص فيعقد تأجير التسيير، أو في اتفاق لاحق بانقضائه بقوة القانون في حالة بيع المحل التجاري¹. ويلتزم به المشتري رغم أنه لم يكن طرفاً فيه، حيث يستفيد من شرط البائع لمصلحته في عقد الإيجار استناداً إلى أحكام الاشتراط لمصلحة الغير²

المبحث الثاني:

انقضاء عقد تأجير تسيير المحل التجاري

باعتبار عقد تأجير من العقود الزمنية التي يرتبط تنفيذها بمدة زمنية محددة، فينقضي هذا العقد طبقاً للقواعد العامة بجميع الأسباب التي تنقضي بها معظم العقود، أي الأسباب العامة غير أن هناك أسباب خاصة ينقضي بها عقد تأجير التسيير مما يرتب عنه آثار معينة سواء بالنسبة لطرفيه أو بالنسبة للغير، نتناول أسباب انقضاء عقد تأجير التسيير في المطلب الأول و الآثار المترتبة على انقضاء عقد تأجير التسيير في المطلب الثاني.

المطلب الأول: أسباب انقضاء عقد تأجير التسيير

لابد من التمييز بين نوعين من أسباب انقضاء عقد تأجير تسيير المحل التجاري، هناك أسباب عامة كانتهاء المدة المعينة حلول الأجل، أو بسبب الفسخ أو البطلان تحقق شرط منصوص عليه في العقد، أو بسبب هلاك المحل التجاري سواء كان هلاكاً مادياً أو قانونياً وهذا حسب مضمون 481 من ق م ج، وهذا ما سنتناوله في (الفرع الأول).

إلا أن عقد تأجير تسيير المحل التجاري من العقود المبنية على الاعتبار الشخصي في جانب المستأجر المسير، ولذلك ينقضي عقد تأجير بأسباب انقضاء خاصة كإفلاس التاجر أو موته وهو ما سنتناوله في (الفرع الثاني).

¹ - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 156

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 892 .

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

الفرع الأول: الأسباب العامة للانقضاء عقد تأجير التسيير

تتعدد حالات انقضاء عقد تأجير التسيير فقد ينقضي العقد بصفة طبيعية كانقضاء المدة المتفق عليها من طرف المتعاقدين وذلك بحلول الأجل، وقد ينقضي العقد قبل حلول أجله سواء بفسخه أو بطلانه، وقد ينقضي عقد تأجير التسيير بسبب الإفلاس أو الوفاة، أو نقص الأهلية وهو ما سنتطرق إليه كالاتي:

أولاً: انقضاء عقد تأجير التسيير بانتهاء مدته

رأينا أن تأجير التسيير من العقود الزمنية، فالزمن عنصر جوهري في هذا العقد لأنه مقياس الانتفاع بالمحل التجاري، وعلى قدرها يتم دفع بدل الإيجار، ويتفق المتعاقدان عادة في عقد تأجير التسيير على المدة أسبوع أو شهر أو سنة أو أكثر، فإذا اختلفا حول تحديد هذه المدة لا ينعقد العقد، لأن المدة ركن جوهري في العقد¹

1/ تأجير التسيير المنعقد لمدة محددة:

إذا اتفق المتعاقدان على تحديد مدة معينة في العقد، ينتهي بها عقد تأجير التسيير فإنهما في هذه الحالة يريد أن ينهيا العقد بمجرد انقضاء تلك المدة المحددة، ودون حاجة لإتباع أي إجراء آخر فينتهي بمجرد إنذار مكتوب² ويعتبر انتهاء العقد بانتهاء المدة المتفق عليها والمحددة في العقد هي النهاية الطبيعية له، ويتمشى هذا الانقضاء مع أحكام القواعد العامة من خلال المادة 469 مكرر 1 من القانون المدني والتي تنص " ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء"، وقد يتفق المؤجر والمستأجر على تجديد العقد ضمناً عاماً بعد عام بشرط أن يخطر الطرف الذي لا يرغب في التجديد المتعاقد الآخر خلال فترة معقولة شهر أو شهرين أو ثلاثة ففي حالة بقاء المستأجر مستمراً في الاستغلال بعد انتهاء المدة ضمناً دون اعتراض المؤجر، يعتبر العقد في هذه الحالة مجدداً ضمناً³

¹ - أحمد محرز، مرجع سابق، ص 121

² - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 759

³ - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 591

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

2/ تأجير التسيير المنعقد لمدة غير محددة:

إذا أبرم عقد تأجير التسيير لمدة غير محددة، باتفاق الطرفين أو سكوتهما، أو تعذر إثبات المدة التي اتفق عليها، أو كان عقد تأجير التسيير محدد المدة ثم تجدد ضمناً، فهنا ينتهي عقد تأجير التسيير باردة أحد طرفيه سواء كان من المؤجر أو المستأجر المسير، وبالتالي يجب لإنهائه أن ينبه احد الطرفين الآخر وإعلامه برسالة متضمنة إشعار بالوصول برغبته في إنهاء عقد إيجار التسيير، ما لم يتضمن العقد غير المحدد لمدة شرطاً يحدد مدة الإخطار الواجب مراعاتها من جانب الطرفين لإنهاء العقد.¹

ثانياً: انقضاء عقد تأجير تسيير المحل التجاري بفسخه أو بطلانه

تضمنت المادة 486 من القانون المدني الجزائري انقضاء العقد بسبب الفسخ أو البطلان " إذا ترتب على عمل قامت به السلطة الإدارية بمقتضى القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر حسب الظروف أن يطلب فسخ الإيجار وإنقاص ثمنه وله أن يطالب بتعويضه إذا كان عمل السلطة الإدارية قد صدر بسبب يكون المؤجر مسؤولاً عنه كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك".²

1/ انقضاء عقد تأجير التسيير بسبب الفسخ:

ينتهي عقد تأجير التسيير بفسخ العقد ويكون الفسخ إما باتفاق الطرفين أو بقوة القانون، إذ لم ينفذ أحد المتعاقدين التزامه لكن قد يضطر احد المتعاقدين إلى اللجوء إلى القضاء لفسخ العقد.

أ-الفسخ باتفاق الطرفين: بما أن "العقد شريعة المتعاقدين" حسب مضمون المادة 106 من ق.م.ج ، فيتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين ودون الإخلال بالنصوص القانونية، فينقضي العقد بنفس الكيفية وتنقضي معه الالتزامات، ويجوز فسخ العقد باتفاق الطرفين في أي مرحلة من مراحل العقد وغالباً ما يكون الفسخ إذا كان أحد الطرفين غير قادر على تنفيذ ما يعهد به موجب العقد. ويثور التساؤل عن مدى أثر فسخ عقد إيجار المكان القائم عليه المحل التجاري عن عقد الإدارة الحرة، الواقع أن مالك المحل التجاري لا يملك نقل حقوق إلى مستأجر لا يملكها أصلاً، وبالتالي ينقضي عقد تأجير استغلال المحل التجاري بانقضاء

¹- طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 161

²- أنظر المادة 486 من القانون المدني الجزائري

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

عقد إيجار المكان دون حق المدير في الرجوع على مالك العقار ولكن له التعويض من مالك المحل التجاري الذي يلزم بضمان الاستغلال مدة العقد¹

ب- الفسخ بقوة القانون: الفسخ قد يكون بقوة القانون وهو ما يسمى بالانفساخ، ومن أهم الأسباب التي ينقضي بها عقد تأجير التسيير بقوة القانون، الفسخ بسبب استحالة استغلال المحل لسبب أجنبي عن أطرافه، مثل حالة الهلاك الكلي للمحل الذي يؤدي إلى فسخ العقد من تلقاء نفسه وهذا تطبيقاً الأحكام القواعد العامة لعقد الإيجار، حيث لم يقر المشرع نص بالنسبة للمحلات التجارية، وبالتالي ينقضي عقد تأجير التسيير بقوة القانون بهلاك المحل كلية وزوال العناصر الأساسية للمحل خاصة المعنوية، كعنصر الاتصال بالعملاء والشهرة التجارية².

وهذا ما يتماشى مع القواعد العامة لفسخ العقود طبقاً للمادة 120 من ق.م.ج " يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفتوحاً بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون حاجة إلى حكم قضائي، وهذا الشرط لا يعفي من الإعذار، الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين"³.

ج- الفسخ القضائي: يتم فسخ العقد بناء على طلب أحد الطرفين في حالات عديدة يحق للمؤجر أن يطالب فسخ العقد إذا ثبت أن المستأجر المسير يستغل المحل التجاري بشكل غير كاف وبطريقة تجعل المحل التجاري يفقد زبائنه، كما هو الشأن بالنسبة لحالة الحجر المهني، أو التسيير المعيب، ففي جميع الحالات وبغض النظر عن مدة العقد فإن الفسخ القضائي يكون بناء على طلب من احد الطرفين المتعاقدين عند إخلال الطرف الآخر بالتزامه⁴

ولا يتم الفسخ إلا إذا كان ملماً بالشروط المنصوص عليها في نص المادة 186 من ق.ت، وذلك ما أكدته قرار المحكمة العليا رقم 35385 المؤرخ في 91/06/01 الذي قضى نقض و

¹ - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 595

² - سميحة القليوبي، المرجع نفسه، ص 597

³ - أنظر المادة 120 من القانون المدني الجزائري

⁴ - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 598.

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

إبطال القرار الصادر من قضاء الاستعجال الذي فسخ عقد تأجير التسيير دون مراعاة مضمون المادة 186 من ق.ت.ج.¹

2/ بطلان عقد تأجير التسيير:

إلى جانب انقضاء عقد تأجير تسيير المحل التجاري بالفسخ، فإنه ينقضي كذلك إذا حكم ببطلانه وينقضي العقد إذا تخلف ركن من أركانه أو إذا تم مخالفة لأحكامه القانونية التي يوجبها القانون التجاري، وهذا وفقا لما تقتضيه المادة 212 من ق.ت.ج. والمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري، والتي تقضي بأنه في حالة عدم مراعاة شرط الرسمية مما يترتب عن ذلك البطلان.²

ثالثا: انقضاء عقد تأجير التسيير باتحاد الذمة

تناولت المادة 304 من القانون المدني الجزائري اتحاد الذمة كسبب من أسباب الانقضاء حيث نصت "إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد انقضى هذا الدين بالقدرة الذي اتحدت فيه الذمة " وطبقا لنص المادة ينقضي عقد تأجير التسيير باتحاد ذمة المستأجر مع المؤجر، ويشترط في انقضاء تأجير التسيير باتحاد الذمة، أن تجتمع في شخص مشتري المتجر صفتا المؤجر والمستأجر وأن يكون ذلك بمناسبة عقد إيجار واحد، وهذا طبقا لأحكام القواعد العامة.

فإذا آلت ملكية المحل التجاري إلى المستأجر المسير، كأن ورث المستأجر المؤجر أو العكس ناو في حالة شراء المستأجر المسير للمحل التجاري من الم وجر، فإنه في هذه الحالة ينقضي عقد تأجير التسيير باتحاد الذمة، لأنه لا يمكن أن كون الشخص الواحد مؤجرا لنفسه أو مستأجر من نفسه في نفس الوقت.³

وعلى ضوء ما تقدم يتبين أن عقد تأجير تسيير المحل التجاري، ينقضي بذات الأسباب التي تنتضي بها مختلف العقود ألا وهي الأسباب العامة، ونظرا للطبيعة الخاصة لهذا النوع من العقود

¹ - قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية و البحرية رقم 35385 المؤرخ في 01/06/1985 المجلة القضائية ع2، 1989،

ص 122

² - طراد اسماعيل، المرجع السابق، ص 165.

³ - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 904

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

المتعلقة بالمحل التجار فهناك أسباب خاصة ينقضي بها هذا العقد وهو ما سنتناوله في الفرع الثاني.

الفرع الثاني: الأسباب الخاصة لانقضاء عقد تأجير التسيير

باعتبار عقد تأجير تسيير المحل التجاري عقد يقوم على الاعتبار الشخصي، طبقا للقواعد العامة، فإن هناك أسباب خاصة تعود إلى شخصية المستأجر المسير، فبزوالها يؤدي إلى انقضاء عقد تأجير التسيير، وتتمثل هذه الأسباب الخاصة في الأسباب التي تمس بشخص المستأجر، ومن هنا يثار الإشكال في حالة زوال الاعتبار الشخصي كالوفاة، أو فقدان الأهلية أو إشهار إفلاس المستأجر المسير.

أولاً: وفاة المستأجر المسير

الأصل أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهي العقد، بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى ورثته، وهذا طبقا للقواعد العامة، حيث تنص في هذا الشأن المادة 510 / 1 من ق.م.ج على أنه "لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر".

لكن خرج المشرع عن هذا الأصل، واستثنى عقود الإيجار التي يكون فيها لشخصية المستأجر محل اعتبار خاص، ومن هذه العقود عقد تأجير التسيير، حيث بما أنه يقوم دائما على الاعتبار الشخصي من جانب المستأجر المسير، فإنه ينقضي بوفاة هذا الأخير، لأن هذا العقد يرتكز أساسا على شخص المستأجر، كما إنه لا يمكن تنفيذه دون وجود المستأجر المسير، كما إن المؤجر لا يمكنه منح محله لأي شخص كان، نتيجة لذلك ينقضي العقد فلا يمكن لورثة المستأجر المسير الاستمرار في استغلال المتجر خلافا لما هو الحال بالنسبة للمؤجر حيث لا اعتبار لشخصيته في العقد، فوفاته لا تؤدي إلى انقضاء عقد إيجار التسيير فيستمر العقد مع ورثته¹

ثانياً: إفلاس المستأجر المسير أو فقدان أهليته

1/ الإفلاس:

يترتب عن توقف المستأجر المسير عن الدفع، صدور حكم شهر إفلاسه أو القبول في التسوية القضائية وهو الحكم بأخذ حكم الوفاة، فينتهي تأجير التسيير المبرم اعتبارا لشخصية

¹ - طراد إسماعيل، المرجع السابق، ص 166

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

المستأجر للمسير، فيسترجع على إثر ذلك المؤجر المحل التجاري الخاص بالتسيير بجميع عناصره.

وتجدر الإشارة في الأخير إلا أنه طالما أن عقد تأجير المحل التجاري من العقود المبنية على الاعتبار الشخصي بالنسبة للمستأجر، فإنه ينقضي بإفلاس هذا الأخير، غير أنه لا أثر للإفلاس المؤجر على عقد تأجير المحل التجاري، إذ أن شخصية المؤجر ليست ذات اعتبار شخصي في العقد، إضافة إلى أنه لا ضرر على المؤجر المفلس وجماعة الدائنين مع استمرار عقد تأجير نظرا لقيام المستأجر بدفع الثمن المتفق عليه وعدم وجود ما يستدعي الفسخ عقد الإيجار¹

2/ نقص الأهلية أو فقدانها:

في حالة إصابة المستأجر بفقد أو نقص في الأهلية بحيث لا يستطيع المسير الحر في هذه الحالة ممارسة التجارة باسمه ولحسابه الخاص، وتنقضي المحكمة بسقوط الأهلية التجارية عن كل شخص طبيعي تاجر أو عن كل حرفي ثبت في حقه أحد الأفعال الآتية:

- إغفال مسك محاسبة وفقا للمقتضيات القانونية.

- العمل على إخفاء كل وثائق المحاسبة أو بعضها.

- اختلاس أو إخفاء كل الأصول أو جزء منها.

- الإدانة من أجل جريمة التفتيس²

المطلب الثاني: آثار انقضاء عقد تأجير تسيير المحل التجاري و الإجراءات المتبعة لإنهائه

تترتب عدة التزامات عند انقضاء عقد تسيير تأجير المحل التجاري تقع على عاتق مستأجر التسيير وعلى المؤجر، بالإضافة إلى تلك التي تترتب على الغير (الفرع الأول)، وعلى طرفي العقد إتباع بعض الإجراءات لإنهاء هذا العقد (الفرع الثاني).

¹- زوهيرة جيلالي قيسي، المرجع السابق، ص 243.

²- عمورة عمار، مرجع سابق، ص 259

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

الفرع الأول: آثار انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للمتعاقدین

ينتج عن انتهاء عقد إيجار التسيير آثار بين المتعاقدین سواء بالنسبة للمستأجر (أولاً) وبالنسبة للمؤجر (ثانياً)، وكذلك تتصرف آثار انتهاء العقد بالنسبة للغير الذي دخل في علاقة مع المتعاقدین (ثالثاً).

أولاً : آثار انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للمستأجر الميسر

يترتب على انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري التزام مستأجر الاستغلال برد المحل التجاري وجميع العناصر المكونة له من عناصر مادية ومعنوية وكذا العناصر الجديدة التي أضافها في فترة الاستغلال والى جانب الالتزامات التي تقع عليه، فإنه يتمتع بحقوق عند نهاية العقد.

1/ مصير العناصر الجديدة التي أضافها مستأجر الاستغلال أثناء فترة استغلاله للمحل التجاري:

عند انتهاء عقد التسيير الحر أو التأجير بالتسيير يلتزم مستأجر الاستغلال تسليم المحل التجاري المؤجر بجميع العناصر المكونة له والتي تسلمها عند إبرام العقد¹

وإذا كانت هذه العناصر المكونة للمحل التجاري لا تقبل الانفصال عنه، فما على مستأجر التسيير إلا تسليمها للمؤجر ، فعلى سبيل المثال اللافتة المميزة للعنوان l'enseigne التي يضعها مستأجر الاستغلال على واجهة المحل، أما فيما يخص العناصر التي تقبل الانفصال عن المحل التجاري لحقوق الملكية الفكرية أو الأدبية أو الفنية، و براءة الاختراع ففي هذه الحالة يحتفظ بها المستأجر².

تصبح اللافتة المميزة للمحل عناصر من عناصر المحل التجاري حتى بعد انقضاء مدة العقد، فلا يمكن له أن يستردها، ولا يمكن له استعمالها ولا التصرف فيها وذلك لعدم الإخلال بالتزام بعدم المنافسة، ولقد وضع القضاء الفرنسي معيار لتمييز العناصر التي يلتزم المستأجر بردها والتي قام بإضافتها خلال مدة التسيير وهو مدى ارتباط هذه العناصر المستحدثة ارتباطاً وثيقاً بجذب العملاء³.

¹ - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 306

² - فضيل نادية، مرجع سابق، ص 156

³ - بوراس لطيفة، مرجع سابق، ص 183

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

2/ حقوق مستأجر الاستغلال عند نهاية التسيير الحر:

إضافة إلى الالتزامات التي تقع على عاتق مستأجر الاستغلال عند انقضاء عقد التسيير الحر، توجد حقوق يتمتع بها ومن أهمها استرداد الكفالة التي دفعها عند بداية التسيير الحر كأمين للمؤجر، ولا يحق لمالك المحل التجاري الامتناع عن رد الكفالة إلا في حالة وجود ديون على عاتق المسير الحر قبل المؤجر¹.

بالنسبة للفروع الجديدة التي قام المستأجر المسير بإنشائها أثناء استغلاله للمحل التجاري وبموافقة المؤجر، فإنها تبقى للمسير الحر، ويحتفظ بملكيته باعتبارها محلا تجاريا متميزا، كما يمكن للمستأجر المسير بعد انقضاء العقد مواصلة التجارة في محل تجاري آخر بشرط احترام بنود عدم المنافسة².

يبقى المستأجر المسير مسؤولا عن تدني وضعية حالة المعدات ومصير البضائع، وبإمكانه التحلل من ذلك بإثبات عدم ارتكابه أي خطأ، وما هو متفق عليه، أن البضائع وباعتبارها عنصر من عناصر المحل التجاري، فبإمكان المؤجر أن يشترط إعادة شرائها عند انقضاء عقد التسيير الحر وغالبا ما يتضمن العقد هذا الشرط، وهو بمثابة عقد وديعة وانتفاع إذا كان مخزون البضائع موجود عند بداية العقد، وإذا كان وديعة فيلتزم بقواعد الوديعة فيعيدها بعينها وان لم يعيدها بعينها فيعيدها بمثلها

ثانيا: آثار انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للمؤجر

مبدئيا، العقود المبرمة من طرف المستأجر المسير لا تقع على عاتق المؤجر فهو غير ملزم بتنفيذها ولا يمكن إرغامه على ذلك كون هذه العقود ترتب حقوق وديون شخصية بالنسبة للمسير، غير أن هذا المبدأ العام يتضمن استثناءات في عقود العمل³

يلتزم مؤجر المحل بعقود الاستخدام السارية التي أبرمها المسير الحر بشرط أن تبقى المؤسسة التجارية قائمة وأن يكون الاستغلال قابل للاستمرار، وعند نهاية عقد التسيير الحر يلتزم المستأجر بأن يسلم للمؤجر ما يثبت أنه قام بدفع ما يتوجب عليه لصندوق الضمان الاجتماعي بالنسبة

¹ - مرجع نفسه

² - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 307

³ - العمري مبارك، مرجع سابق، ص 41

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

لعمال المتعاقد معهم لأنه لا يمكن تكليف المؤجر بهذه المبالغ، وعلى المؤجر مالك المحل التجاري إخبار صندوق الضمان الاجتماعي بعدم دفع هذه المبالغ¹ كما يلتزم المؤجر بالعقود التي أبرمها المسير الحر مع الموردين بشرط أن تكون هذه التعهدات عادية ونتيجة لاستغلال جيد ويجب أن يرد شرط التزام المؤجر مالك المحل باستمرار عقود التوريد، ولمالك المحل التجاري حق طلب رد دفاتر المحاسبة التي سلمها له المؤجر عند بداية عقد التسيير الحر، أما في حالة ما إذا كانت الدفاتر من صنع المستأجر المسير وحده فلا يلتزم بتسليمها لمالك المحل، وإن كان بإمكان مالك المحل الإطلاع عليها، وللدفاتر التجارية حجية لمدة 10 سنوات ويجب الاحتفاظ بها سواء كانت إلزامية أو غير إلزامية² وهذا ما نصت عليه المادة 12 من ق.ت. ج.

ثالثا: آثار انقضاء عقد إيجار التسيير الحر اتجاه الغير

يشمل الغير دائنو المؤجر والمستأجر المسير، وعند حلول أجل انقضاء عقد تأجير التسيير تترتب اتجاههم آثار والمتمثلة في أن ديون المستأجر تصبح حالة الأداء³

بإنتهاء مدة تأجير التسيير، يتعرض دائنو المستأجر للخطر وذلك في الحالة التي لا يكون للمستأجر أي دخل تجاري، ويصبح تسديد الديون من طرف المستأجر المسير اجتماعيا وحماية لحق الدائنين من استيفاء حقهم تنص المادة 211 من القانون التجاري على أن انقضاء تأجير التسيير يجعل الديون التي قام بعقدها المستأجر المسير طيلة مدة التسيير واجبة الأداء فورا.

ما يفهم من نص هذه المادة أن المشرع انتهج حكما خاصا في هذا الصدد وذلك بجعل جميع الديون التي على عاتق المستأجر بالتسيير يحل أجلها بقوة القانون وتصبح مستحقة الدفع فوار بمجرد انقضاء عقد الإيجار بالتسيير. أما فيما يخص دائني المؤجر فلقد منح المشرع الحق في رفع دعوى المطالبة باستيفاء حقوقهم وهذا خلال 3 أشهر وذلك ابتداء من تاريخ نشر عقد تأجير التسيير في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية والا سقط حقهم وهذا حسب نص المادة 208 من القانون التجاري وللمحكمة السلطة التقديرية في ذلك⁴

¹ - بوراس لطيفة، مرجع سابق، ص 187

² - أنظر المادة 12 من ق.ت. ج التي تنص يجب أن تحفظ الدفاتر و المستندات المشار عليها في المادتين 09 - 10 لمدة 10 سنوات، كما يجب أن ترتب و تحفظ المراسلات الواردة و نسخ الرسائل الموجهة طيلة نفس المدة.

³ - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 180

⁴ - فضيل نادية، المرجع السابق، ص 306.

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة لإنهاء عقد تأجير التسيير

على طرفي العقد إتباع بعض الإجراءات الانتهاء عقد التسيير الحر، والمحددة قانونا (أولا)، وكذا التطبيق القضائي لهذه الإجراءات (ثانيا)

أولا: الإجراءات المتخذة قانونا لإنهاء عقد تأجير التسيير

بالرجوع إلى القانون التجاري الجزائري في بابه المتعلق بالتسيير الحر المنظم بالمواد 203 إلى 214 من ق.ت.ج. منه، نجد أن المشرع نص في فقرة وحيدة على إجراءات انقضائه وذلك في نص المادة 6 / 203 من ق.ت.ج. على ما يلي "وينتهي تأجير التسيير بنفس الإجراءات التي تم بها النشر" وهي تقابل الفقرة الأخيرة من المادة 2 من قانون 20 مارس 1956 الفرنسي¹.

لهذا يتوجب على التاجر إعلان انتهاء عقد التسيير الحر باستكمال نفس الإجراءات التي اتبعها حين إنشاء العقد، ويقصد بها النشر في السجل التجاري من جهة والنشر في النشرة المذكورة أعلاه من جهة أخرى، ولا يمكن مخالفة هذا الالتزام القانوني²

وعليه يتم شهر انقضاء عقد التسيير الحر (عقد تسيير تأجير المحل التجاري) خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الانقضاء على شكل مستخرج أو إعلان في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية وفضلا عن ذلك في الجريدة المختصة للإعلانات القانونية، ويلتزم المسير الحر كذلك بشطب قيده في السجل التجاري، و ذلك حتى يتمكن مالك المحل التجاري من استرداد استغلاله والالتزام بالتعويضات، كما يجب تغيير قيد مؤجر المحل.³

إن المشرع الجزائري لم يحدد الإجراءات التي ينتهي بها عقد التسيير الحر، عكس عقد الإيجار التجاري الذي تم تنظيمه في الباب الثاني من القانون التجاري الجزائري تحت عنوان الإيجارات التجارية في المواد 169 إلى 202 من المعلوم أن إيجار المحلات التجارية لا ينتهي إلا إثر تنبيه بالإخلاء يوجهه المؤجر للمستأجر حسبما جرت عليه العادات المحلية وفي مدة ستة أشهر قبل الأجل على الأقل، وفي حالة عدم التنبيه بالإخلاء يتواصل الإيجار المنعقد كتابة بالتمديد الضمني إلى ما بعد الأجل المحدد في العقد مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في

¹ - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 306

² - بوراس لطيفة، مرجع سابق، ص 185 - 186.

³ _Article 2 L 20 mars 1956 : « la fin de la location gérance doone lieu aux memes mesures de publicité que celles prescrites pour la mise en location gérance ».

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

الفقرة السابقة، وهذا حسب نص المادة 173 من ق.ت.ج، وتضيف المادة أنه عندما يتضمن الإيجار عدة مراحل فإنه يجب التنبيه بالإخلاء بعقد غير قضائي وأن تبين فيه الأسباب التي أدت إلى توجيهه مع إعادة ذكر مضمون المادة 194 من ق ت ج، وإلا اعتبر باطلا.¹

ثانيا: التطبيق القضائي لاجراءات إنهاء عقد تأجير التسيير

بالرجوع إلى قرارات المحكمة العليا نجدها تؤكد على أن انتهاء عقد التسيير الحر يكون بمجرد الإبلاغ بنهايته بمقتضى رسالة مضمونة الوصول، لكن لم تحدد المدة التي يجب أن يتم خلالها هذا الإبلاغ و من هذه القرارات " متى كان من المقرر قانونا أن إيجار التسيير الحر ينتهي بمجرد الإبلاغ بنهاية العقد ولا يترتب على هذا الانتهاء أي حق في التعويض للمسير"²

و جاء في قرار آخر أنه من المقرر قانونا أن انتهاء عقد التسيير الحر لا يخضع لنفس أحكام إنهاء علاقة الإيجار بحيث أن التنبيه بالإخلاء في عقد التسيير الحر ليس ضروريا، و لما ثبت في قضية الحال أن قضاة الاستئناف لما قضاوا بأن عقد التسيير الحر للقاعدة التجارية ينتهي بموجب رسالة توجه من مالك المحل إلى المسير و دون التعويض الإستحقاقي فإنهم طبقوا القانون تطبيقا سليما، لأن التنبيه بالإخلاء المؤسس على المادتين 173-176 ت.ج لا يكون ضروريا إلا في حالة وجود عقد إيجار مبرم وفق مقتضيات المادة 172 ت.ج و ما يليه"

و زيادة على هذا فقد ورد في قرار آخر مسألة التبليغ بالإنهاء متى كان من المقرر قانونا، أن إنهاء عقد التسيير الحر يتم بنشره على شكل مستخرج أو إعلان في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية أو بجريدة مختصة بالإعلانات القانونية.

ولما كان الثابت في قضية الحال، وجود عقد رسمي ينص على كراء متجر لمدة (06) ستة أشهر، فإن قناة المجلس بمصادقتهم على الحكم المستأنف لديهم القاضي برفض الطلب المتعلق بصحة التنبيه بالإخلاء و الطرد من المحل المتنازع عليه بناء على المادة 173 ت ج قد اخطأوا في تطبيق القانون وعرضوا قرارهم للنقض³

¹ - جنادي جيلالي، الاجراءات التجارية في القانون التجاري الجزائري، مطبوعات الديوان الوطني، للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.

² - قرار المحكمة العليا بتاريخ 1986/10/25 رقم 39953 م ق لسنة 1989، ع 02، ص 153

³ - قرار المحكمة العليا بتاريخ 1989/02/16 رقم 55622 م ق لسنة 1990، ع 03، ص 121

الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه

و انطلاقا مما سارت عليه المحكمة العليا فإن القانون لم يحدد شكلية معينة لإبلاغ المستأجر المسير بنية المؤجر في إنهاء العقد، بل تكفي مجرد رسالة مضمونة لا أكثر، و هذا خلافا كما سبقت الإشارة لأحكام الإجراءات التجارية المنظمة بالمادة 169 ت.ج و ما يليها، و هذا ما تؤكدته المحكمة العليا في قرارها متي كان من المقرر قانونا أن عقد التسيير الحر يحرر في شكل رسمي وينشر خلال 15 يوما من تاريخه، على مستخرج أو إعلان في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية و ينتهي بنفس الإجراءات التي نشر بها ولما كان الثابت في قضية الحال أن النزاع يتعلق بإيجار تسيير لأصل تجاري معد كمطعم وقع لمدة (06) ستة أشهر وعند مضي هذه المدة تجدد هذا الإيجار لمدة غير محدودة و أن الطاعنة لما أرادت إنهاء الإيجار أرسلت للمستأجر رسالة مضمونة الوصول تطلب منه الخروج من أصلها التجاري محترمة بذلك القانون الذي كان ساريا على العقد (قانون 1956/03/20 الذي كان ساريا آنذاك) فإن قضاة الموضوع برفضهم دعواها الرامية إلى طرد مستأجرها خرقوا القانون، و متى كان الأمر كذلك استوجب نقض و إبطال القرار المطعون فيه¹

تجدر الملاحظة أن نشر نهاية العقد لا تعد إجراء مسبق لإنهاء العقد على غرار إبداء الرغبة في الطرد بواسطة مجرد رسالة مضمونة، بل هو إجراء لاحق للإعلام الغير بنهاية العقد حفظا بحقوقه، و هو ما جاءت به المحكمة العليا في إحدى قراراتها التي تؤكد فيه أن المادة 203 ت.ج لم تنص على أن المؤجر الذي لا ينشر ولا يشهر عقد التسيير الحر ليس له الحق في استرداد المحل التجاري من المسير، و هذا الكون أن هذه الإجراءات النشر أو الإشهار وضعت أساسا حفاظا على ديون الغير إزاء المسير للمحل التجاري²

¹ - قرار المحكمة العليا بتاريخ 1985/06/29 رقم 36164 م ق لسنة 1990، ع 03، ص 116

² - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 169

خلاصة الفصل

في هذا الفصل تطرقنا إلى آثار عقد تأجير التسيير وانقضاؤه، وذلك في مبحثين، فتطرقنا في المبحث الأول لدراسة الآثار المترتبة عن هذا العقد، حيث إن هذه الآثار تختلف باختلاف أطراف العقد، و يتمتع المستأجر والمؤجر بحقوق والتزامات متقابلة لا تختلف عن تلك الآثار التي ترتبها معظم عقود الإيجار.

كما أن عقد تأجير التسيير يرتب بعض الآثار الخاصة، التي ينفرد بها نظرا لطبيعته و لهذا أقر المشرع بعض الأحكام المعينة بشأن آثار العقد اتجاه الغير، الذي تعامل مع المؤجر أو المستأجر المسير بمناسبة عقد إيجار التسيير، ونشأت حقوقه اتجاههما، ولقد أنشأ عقد تأجير التسيير بعض الآثار الخاصة اتجاه الغير

وقد تطرقنا في المبحث الثاني إلى انقضاء عقد تأجير التسيير فينقضي بالأسباب العامة للانقضاء باقي العقود كما ينقضي بأسباب خاصة تعود إلى طبيعة العقد، باعتباره عقد قائم على الاعتبار الشخصي، و لهذا الانقضاء آثار سواء بالنسبة لطرفي العقد أو بالنسبة للغير باعتباره من عقود الاعتبار الشخصي، حيث يتأثر هذا العقد بالظروف التي تمس شخص المستأجر المسير، في حالة وفاته أو إفلاسه أو فقده لأهليته.

وفي الأخير نجد أن هذا الانقضاء يرتب آثار معينة اتجاه طرفيه، فيلتزم كل متعاقد ببعض الحقوق والالتزامات بمناسبة انقضاء إيجار التسيير، ويرتب أيضا آثارا اتجاه الغير، حيث قرر المشرع حماية معينة لحقوق دائني المستأجر المسير، التي قد تتعرض للخطر عند انقضاء عقد تأجير التسيير، وذلك بأن تكون ديون المستأجر حالة الأداء فورا وبقوة القانون، خلافا لأحكام القواعد العامة التي تقضي بحلول الدين عند ميعاد استحقاقه، كما ينقضي عقد تأجير تسيير المحل التجاري وفق إجراءات حددها القانون له.

خاتمة

في ختام بحثنا الذي سلطنا الضوء فيه على عقد تأجير تسيير المحل التجاري الذي يعتبر من العقود الجديدة التي نظمها المشرع الجزائري في القانون التجاري في إطار التطور الاقتصادي والتشريعي الذي عرفته الجزائر نستخلص جملة من النتائج والملاحظات تتمثل فيما يلي :

1- يتسم عقد تأجير تسيير المحل التجاري أهمية بالغة سواء بالنظر الى طبيعته أو خصوصية آثاره حيث يتميز عن عقود الإيجار الأخرى في كونه يعطي للمسير حق استغلال محل تجاري وليس فقط مجرد الاستعمال ومن جهة أخرى من حيث صفة التسيير الذي يغلب عليها الطابع الشخصي في العلاقة التعاقدية من جانبه ، زد على ذلك اكتسابه الصفة التجارية بمقتضى هذا العقد وتمتعه بالاستقلالية وحرية التصرف اللتان يتمتع بهما عند استغلاله للمحل التجاري والتزامه بتنفيذ عقود العمل والتشغيل.

2- ونظرا لهذه الأهمية حرص المشرع الجزائري لتنظيم هذا النوع من العقود بشيء من التفصيل في نصوص قانونية محددة في عدة مواد من القانون التجاري ، وذلك في المواد 203 الى 214 من ق ت ج .

3- لكن بالرغم من هذه الأهمية اتسمت أحكام عقد تأجير التسيير ببعض الغموض وعدم الدقة وهو ما قد يؤدي إلى خلق عدة مشاكل قانونية خاصة في تحديد مفهوم هذا العقد، فيؤخذ على المشرع الجزائري أنه لم يعطى تعريفا دقيقا لهذا العقد وهو ما أدى الى اختلاف الفقه والقضاء بشأن تحدي مفهومه واعتقاد البعض منهم أنه مجرد عقد إدارة للمحل، وأن المستأجر المسير مجرد مدير مأجور .

4- إن عقد تأجير التسيير يعتبر من أهم التصرفات القانونية الهامة التي ترد على المحل التجاري ويعتبر من أحد العقود التجارية التي نشأت في وقت قريب أنتجه تطور الحياة الاقتصادية حيث ما كان ليظهر هذا العقد، إلا بعد أن تأصلت فكرة المحل التجاري واعتباره من الأموال المعنوية المنقولة، إذ يؤدي عقد تأجير التسيير الى انفصال ملكية المحل عن استغلاله فيستغل المالك

ملكية محله التجاري بتأجيله للغير، في حين يزول المستأجر المسير الأعمال التجارية باسمه ولحسابه الخاص.

5-يختلف عقد تأجير التسيير عن غيره من العقود فهو لا يجار بمنقول ينصب على متجر يتوفر على جميع العناصر المادية والمعنوية وخاصة عنصر الزبائن الذي يعتبر شرطا جوهريا ومن خلاله يمكن التفرقة بين لإيجار التسيير والإيجار التجاري كما أنه يستغل فيه المستأجر المسير المحل على مسؤوليته وبذلك فلا يعد هذا الأخير مسير مأجور أو بالوكالة.

6-فضلا عن ذلك ومن خلال دراسة تكوين عقد تأجير التسيير تبين أن المشرع التجاري لم يشترط فقط لتكوينه توافر الشروط اللازمة لتكوين معظم العقود والتي تتمثل في سلامة إدارة الطرفين وصحتها بل ألزم أيضا توافر شروط خاصة في كل من المؤجر والمستأجر وأخضعه أيضا لشروط شكلية فالزم كتابه هذا العقد في شكل رسمي وإتباع إجراءات شهر معينة، كما أن أحكام عقد التأجير التسيير تتصف بطابعها الإلزامي ، حيث يترتب على مخالفة هذه الشروط بطلان العقد.

7-عقد تأجير التسيير ينقضي بأسباب الانقضاء العامة إلى جانب الأسباب الخاصة ترجع الى طابعه الشخصي، وما يؤخذ على المشرع الجزائري أنه لم ينظم أحكام انقضاء عقد تأجير التسيير بشكل كاف عدا ما نص عليه طبقا للمادة 211 ق ، ت ، ج المتعلقة بآثار انقضاء عقد الإيجار التسيير اتجاه الديون التي عقدها المسير.

وبناء على ما سبق ويعد البحث الدراسة حرفيا بجملته من الاقتراحات:

1-يستحسن من المشرع الجزائري توضيح طبيعة عقد تأجير التسيير من خلال إعطاء تعريف قانوني واضح، ورفع اللبس من خلال تمييزه عن غيره من العقود.

2-يتطلب من المشرع إعادة النظر في الشروط الموضوعية بالعقد المنصوص عليها في المادة 205 ق.ت.ج وحذف الشرط الأول المتمثل في احتراف التجارة لمدة خمس سنوات وذلك من أجل مسايرة التطورات وعدم عرقلة النشاط الاقتصادي.

3-ضرورة إعادة النظر في صياغة المادة 212 من ق.ت.ج بطريقة لا تترك مجالاً للفسح والإبهام، بحيث لا يترتب على عدم استيفاء إجراءات النشر بطلان عقد تأجير المحل التجاري.

4- يجب على القضاء الجزائري توحيد اجتهاداته، حول المسائل التي تباينت بشأنها أحكام عقد تأجير التسيير ومحاولة خلق اجتهاد قضائي تجاري من أجل إيجاد حلول قانونية ملائمة في حال إغفال هذه النصوص تنظيم حكم مسألة معينة.

ملحق رقم 01: نموذج عقد توثيقي لتأجير التسيير - التسيير الحر

أمام الأستاذ(ة)، موثق (ة) ب.....، الممضي(ة) أسفله.

حضر

المؤجر:

السيد ولد، الساكن ب.....، المولود ب (ولاية)، بتاريخ، حسب نسخة من شهادة الميلاد تحت رقم، صادرة عن بلدية (ولاية)، بتاريخ، الحامل لبطاقة تعريفه الوطنية (أو جوازه للسفر) تحت رقم، الصادر (ة) عن دائرة (ولاية)، بتاريخ من جنسية جزائرية.

في حالة مؤجر

والذي صرح للموثق الموقع أسفله أنه أجر بموجب هذا العقد ملتزما بكل الضمانات القانونية والعادية المتبعة في مثل هذا الشأن إيجابا على وجه التصرف الحر لمدة مغلقة غير قابلة للتجديد ابتداء من تاريخ

في حالة مؤجرة

والتي صرحت للموثق الموقع أسفله أنها أجزت بموجب هذا العقد ملتزمة بكل الضمانات القانونية والعادية المتبعة في مثل هذا الشأن إيجابا على وجه التصرف الحر لمدة : مغلقة غير قابلة للتجديد ابتداء من تاريخ

في حالة مؤجرين اثنين :

والذين صرحا للموثق الموقع أسفله أنهما أجزا بموجب هذا العقد ملتزمين بكل الضمانات القانونية والعادية المتبعة في مثل هذا الشأن إيجابا على وجه التصرف الحر لمدة : مغلقة غير قابلة للتجديد ابتداء من تاريخ

في حالة مؤجرتين اثنتين :

واللتان صرحتا للموثق الموقع أسفله أنهما أجزا بموجب هذا العقد ملتزمين بكل الضمانات القانونية والعادية المتبعة في مثل هذا الشأن إيجابا على وجه التصرف الحر لمدة : مغلقة غير قابلة للتجديد ابتداء من تاريخ

هذا المحل يملكه المؤجر:

[في حالة إنشائه من أمواله الخاصة]

بطريق الإنشاء من أمواله الخاصة كما هو ثابت من السجل التجاري المسلم له
من مصلحة السجل التجاري لولاية تحت رقم بتاريخ

[في حالة الشراء بموجب عقد إداري]

بطريق الشراء من أملاك الدولة لولاية بموجب عقد إداري تلقاه السيد
مدير الأملاك لولاية بتاريخ سجل بمكتب التسجيل ب..... بتاريخ

[في حالة الشراء بموجب عقد توثيقي]

بطريق الشراء من السيد بموجب عقد تلقاه الأستاذ
الموثق ب..... بتاريخ سجل بمكتب التسجيل ب..... بتاريخ

في حالة الإرث.

بطريق الإرث من الزوج والوالد المرحوم المولود ب بتاريخ
..... والمتوفي ب..... بتاريخ

والكل كما هو ثابت من:

أولاً: عقد فريضة المرحوم الذي تلقاه الأستاذ الموثق بمكتب التوثيق
ب..... بتاريخ والمسجل بمصلحة التسجيل ب..... بتاريخ

ثانياً : شهادة توثيقية بعد وفاة المرحوم المذكور تلقاها الأستاذ
الموثق بمكتب التوثيق ب..... بتاريخ سجلت هذه الشهادة بمصلحة

التسجيل ب..... بتاريخ وشهرت نسخة منها بالمحافظة العقارية لولاية
بتاريخ : جند : رقم :

وكما يوجد هذا المحل، يمتد ويستمر مع جميع منافعه ومرافقه من غير استثناء
أو تحفظ وهو معروف أتم المعرفة من الطرف المستأجر الذي صرح للموثق الموقع أسفله
أنه رآه وعابنه وقبل به بالحالة التي هو عليها الآن، من غير شرط أو قيد.

مقابل الإيجار

تم هذا الإيجار وقبله الطرفان لقاء أجرة شهرية قدرها دينار
جزائري (..... دج).

[عند دفعها كل شهر]

التزم المستأجر بأدائها للمؤجر شهريا في أول كل شهر دون تأخير.

[عند دفعها كاملة جملة واحدة]

أداها المستأجر للمؤجر المعترف بذلك كلها جملة واحدة على وجه التسبيق عن كامل المدة المعينة أعلاه خارج المكس ودون نظر أو معاينة الموثق الموقع أسفله وهذا إبراء تام ونهائي عنها.

[عند دفع قسط وبقاء قسط آخر]

دفع منها الطرف المستأجر مقابل الإيجار عن مدة أما الباقي من مقابل الإيجار فقد التزم بدفعه

وحول مقابل الإيجار وقع الاتفاق على ما يلي :

أولا/ تؤدي مبالغ الإيجار بالمحل المؤجر نقدا مقابل وصل لا يمكن آخر ولا بكيفية أخرى

ثانيا/ عند عدم أداء مقابل الإيجار لشهر واحد بعد حلول أجله ، أو عدم تنفيذ شرط واحد من الشروط التالي ذكرها يفسخ هذا الإيجار حتما إن شاء الطرف المؤجر ذلك بعد مضي شهر على التنبيه بالدفع بقي بدون جدوى تضمن نيته الصريحة باستعمال هذا الشرط وهذا رغم كل إيداع أو عرض لاحقين واتفق الطرفان في هذا الشأن على اختصاص السيد قاضي محكمة موقع العقار للحكم بمجرد أمر استعجالي:

(أ) يفسخ هذا الإيجار في حالتي عدم الدفع بعد أمر بالأداء أو عدم التنفيذ بعد إنذار.

(ب) بطرد الطرف المستأجر وكل من هو حال من طرفه إن اقتضى الحال.

التكاليف والشروط

تم هذا الإيجار وقبل به الطرفان وفق الشروط والالتزامات القانونية والعادية المتبعة في مثل هذا الشأن لاسيما التالية التي التزم الطرف المستأجر بالقيام بها وتنفيذها وهي:

أولا/ يأخذ المحل التجاري المعين أعلاه بالحالة التي هو عليها الآن وبصونه ويحافظ عليه بالترميمات الواجبة بحيث يعيده عند نهاية الإيجار على الحالة التي أخذه عليها وله الحرية في إحداث ما يراه صالحا من التحسينات غير أنه لا يسوغ له عند نهاية الإيجار مطالبة الطرف المؤجر بأي تعويض عن التحسينات التي أضافها مع استرجاع كل ما سيوجد بالمتجر زائدا على ما هو موجود ماعدا الأشياء التي وضعت لتعويض ما ضاع منه تنفيذا لشروط هذا العقد.

ثانيا/ يستغل المتجر المدثور ويستثمره استثمار رب اسره حريص بحيث يقضي فيه جل أوقاته ويخصه بعنايته لرفع سمعته وشهرته ويستقبل الزبائن فيه أحسن استقبال.
ثالثا/ يفتح المتجر ويحتفظ باسمه باستمرار ويتبع الأوامر القانونية والأنظمة والقرارات البلدية والأمن ويتحمل مسؤولية جميع المخالفات التي تسجل عليه ويسهر على اجتناب كل ما من شأنه أن يجر غلق المتجر ولو غلق مؤقتا.
رابعا/ يقوم بإبقاء سائر الأدوات المنقولة والعتاد المستعمل في استثمار المتجر على أحسن حال ويكون مسؤولا على كل ضياع وتخطيم، ويجب عليه إصلاح ذلك على نفقته.

خامسا/ يتحمل المضايقات ويترك القيام بأعمال الترميم كبيرة أو صغيرة وكذا التغييرات والتحسينات والبناءات الجديدة التي يرى الطرف المؤجر ضرورتها ولو تجاوزت مدتها أربعين يوما دون أن يكون له الحق في المطالبة بأي تعويض أو تخفيض الإيجار.

سادسا/ يؤدي الضرائب والرسوم وسائر التكاليف التي يؤديها المستأجرون عادة ويقوم بتكاليف الإنارة والتنظيف وغيرها للبلدية ويمرر ذلك للمؤجر يوم خروجهم من المحل.

ثامنا/ لا يجوز للطرف المستأجر الرجوع على الطرف المؤجر في حالة وقوع أية حوادث في المحل المؤجر حاليا بموجب هذا العقد ، سواء له أو لعماله أو لزيائنه.
تاسعا/ لا يجوز للطرف المستأجر التنازل عن حقه في الإيجار الخالي وتأخيره كلياً أو جزئياً إلا بإذن صريح وكتابي من الطرف المؤجر.

عاشرا/ لا يجوز للطرف المستأجر تحويل المتجر المشار إليه أعلاه إلى مكان آخر بأي وجه كان وكذلك لا يجوز له تغيير عنوانه أو تسميته أو تغيير موضوع نشاطه إلا بالرضى الصريح والكتابي للطرف المؤجر.

حادي عشر/ في حالة الإفلاس أو التسوية القضائية للمستأجر فإن هذا الإيجار يفسخ بقوة القانون من تاريخ الحكم بالتفليس إن ظهر ذلك للمؤجرين، ولا يكون لدائني المستأجر لأي سبب كان مواصلة أو الاستغلال بشخص آخر بختاره كما لا يكون له التنازل عن الحق في الإيجار عن في المدة الباقية.

ثاني عشر/ كما يلتزم الطرف المؤجر من جهته بصيانة المحل المستأجر بحيث يبقى على حاله الراهنة حتى يستطيع المستأجر استغلاله حسيما أعد له دون شغب أو تعرض من المؤجر.

ثالث عشر/ وأخيرا يلتزم المستأجر بدفع سائر المصاريف والحقوق التوثيقية الواجبة على هذا العقد وتوابعه القانونية والعادية ماعدا النسخة التنفيذية التي تبقى على عاتق المؤجر.

النشر

يجوز لكل حامل نسخة أو مختصر من هذا العقد القيام بإجراءات النشر الواجبة قانونا.

المصاريف

يتحمل المستأجر سائر المصاريف القانونية والحقوق والواجبات التوثيقية الخاصة بهذا العقد وتوابعه القانونية والعادية.

تغير النشاط

بموجب العقد الحالي رخص المؤجر للمستأجر أن يغير نشاط المحل التجاري المذكور أعلاه لتجارة العطور ومواد التنظيف والتجميل.

[في حالة وجود الضمان فقط]

الضمان

لأجل أمن وضمان تنفيذ التزامات المستأجر وحماية أدار مقابل الإيجار وإعادة المحل المؤجر في حالة حسنة سلم المستأجر بوجه الضمان للمؤجر المعترف بذلك التسليم مبلغا قدره : دينار جزائري (..... دج) يسترجعه المستأجر عند نهاية الإيجار بعد التأكد من حسن احترام الشروط القانونية الواردة بالعقد أعلاه وتسديد جميع ما بذمته من التكاليف.

التصريحات - الحالة المدنية

وامتنالا لأحكام الأمر رقم 59 / 75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري صرح الطرف المؤجر بأنه ملك للمتجر المذكور منذ ما يزيد عن عامين وأنه مارس المهنة المذكورة منذ ما يزيد عن خمسة أعوام ونتيجة لذلك فإن الطرف المؤجر تتوفر فيه الشروط القانونية ليسوغ له إيجار متجره المشار إليه، كما

صرح الطرف الموجر تحت طائلة العقوبات القانونية جازما أنهم من جنسية جزائرية يتمتعون بكامل أهليتهم المدنية وأنهم ليسوا في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الأداء وأنهم غير متزوجين أو محتمل أن تمسهم النصوص المتعلقة بتهمة التعدي على التراث الوطني وأن المحل التجاري المعين أعلاه، الموجر حاليا بموجب هذا العقد، حال وسالم من أي احتلال أو دين أو تبعية.

المواطن

لأجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه القانونية والعادية، اتخذ كل طرف موطنا و مقر سكناه المذكور أعلاه، يمكن مخاطبته فيه عند اللزوم.

تلاوة القوانين والتأكيدات

قبل الختام تلا الموثق الموقع أسفله على مسامع الطرفين المعترفین بذلك أحكام المواد 113، 118، 119، 133، 134 من قانون التسجيل المعدل والمتمم فصرح كلا الطرفين بعد استجوابهما كل على حدة، جازمين تحت طائلة العقوبات القانونية المنصوص عليها بالمادة 134 من قانون التسجيل المذكور أن هذا العقد يتضمن كامل القيمة الحقيقية للأجرة الشهرية المتفق عليها بين الطرفين وأكد الموثق الموقع أسفله بدوره، أنه حسب علمه فإن هذا العقد غير مغيب أو مناقض بأي سند مضاد يتضمن زيادة في القيمة المصرح بها أعلاه.

إثباتا لما ذكر

حرر وانعقد بمكتب الموثق الموقع أدناه.

.....

.....

سنة

وفي

وبعد التلاوة، أبصم الطرفان ووقعا مع الموثق هذا العقد.

ملحق رقم 02: نموذج مستخرج السجل التجاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التجارة
المركز الوطني للسجل التجاري
C.N.R.C

مستخرج السجل التجاري
معدل
شخص طبيعي
مؤجر المحل التجاري

رقم التسجيل :
تاريخ السجل أو التعديل في السجل التجاري :

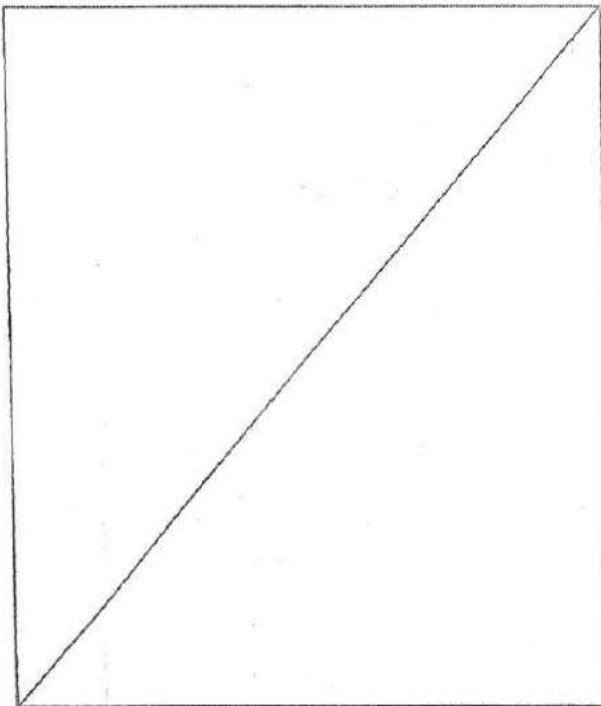
المستخرجات التي يخضع لها الخاضع للتسجيل في حالة مخالفة أحكام القانون رقم 08.04 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004 والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، المعدل والمتمم.

شكلا لأحكام المادة 31، 32، 33، 34، 35، 36، 37، 38، 39، 40، 41، 41 و 41 من القانون المذكور أعلاه، يعاقب بغير إذن من 1.000 إلى 5.000.000 دج و أو الحبس من ستة (6) أشهر إلى سنة (1) كل من :

- مارس نشاطا تجاريا تاريا أو غير تار دون التسجيل في السجل التجاري ؛
- مارس نشاطا تجاريا مستخرج سجل تجاري منتهي الصلاحيه ؛
- مهني يفتقر لبيانات غير صحيحة أو يفتقر معلومات غير كاملة يحدد التسجيل في السجل التجاري ؛
- مارس نشاطا تجاريا تاريا دون حيازة محل تجاري ؛
- مارس نشاطا أو مهنة مفتحة خاصة للتسجيل في السجل التجاري دون الرغبة أو الإيجاب الطوريين ؛
- مارس تجارة خارجة عن موضوع السجل التجاري ؛
- يتغير البيانات المفروضة المتخصص عليها في المادة 17، 11 و 15 من القانون المذكور أعلاه ؛
- يفتقر أو يتغير مستخرج السجل التجاري أو الوثائق المرتبطة به ؛
- يمدد بيانات مستخرج السجل التجاري ؛
- يفتح وكالة ممارسة نشاط تجاري باسم صاحب السجل التجاري باستثناء الزوج - الأخت والفرع عن الفرع أو الزوج ؛
- يتغير الإقليم أو البلدية المتخصص عليها في الفقرة 2 من المادة 22 من القانون المذكور أعلاه .

ملاحظة :
لا يمكن تسجيل في السجل التجاري الخارج من الألقومات التي تقع على عاتق حامل ممارسة أنشطة الأعمال
سواء لقرن عدم سجلات مورس في شخص حقيقي .

إشهاد القاصير للتحويل أو موثقه الشرعي	إشهاد القاصير
---------------------------------------	---------------



الإسم واللقب أو الألقاب :
تاريخ ومكان إزدياد المارجر :
عنوان الإقامة :
عنوان المحل التجاري :
تاريخ بداية النشاط :

قطاع النشاط	رمز أو رموز النشاط
النشاط أو الأنشطة الممارسة	

قائمة المصادر والمراجع

أولا: قائمة المصادر

أ-القوانين العادية

1-القانون رقم 08/04، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، ج.ر، ع.52، 2004
ب-الأوامر

1-الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم
بالقانون رقم 02/05، في 6 فبراير سنة 2005.

2-الأمر رقم 01/89 المؤرخ في 7 فيفري 1989، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم
بقانون رقم 05/07، المؤرخ في 13 مايو 2007.

ثانيا: المراجع باللغة العربية

I- الكتب:

- 1- أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري(العقود التجارية)، ج4، دار النهضة العربية.
- 2- أحمد بلوذنين، المختصر في القانون التجاري الجزائري، دار بلقيس للنشر و التوزيع، الجزائر، 2011.
- 3- العربي بلحاج، نظرية العقد في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2015.
- 4- أنور طلبة، الوسيط في اقلانون المدني، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2001.
- 5- بومخيلة سميرة، الإيجار التجاري في ظل القانون القديم و التعديلات الجديدة له في ظل القانون 02/05، دار الكتب العلمية للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2008.
- 6- بوخرص عبد العزيز، محاضرات في القانون التجاري، جامعة لمسيلا، كلية الحقوق، 2010.
- 7- حمدي باشا، القضاء التجاري، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 8- جنادي جيلالي، الاجراءات التجارية في القانون التجاري الجزائري، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.

- 9- خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، ج.4، ط.4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- 10- جيروم هوية، المطول في القانون المدني، العقود الرئيسية الخاصة، المجلد الثاني، ترجمة منصور القاضي، المؤسسة الجامعية للنشر و التوزيع، بيروت، لبنان، 2002.
- 11- رمضان أبو سعود، شرح أحكام القانون المدني العقود المسماة، القسم الثالث، مصر، 1999
- 12- زهيرة جيلالي قيسي، تأجير المحل التجاري ' دراسة مقارنة'، دار الياض للنشر والتوزيع، ط1، عمان، 2010.
- 13- سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة الإيجار، ط 4، دار الكتب القانونية، مصر، 2002.
- 14- سميحة القليوبي، الوسيط في شرح قانون التجارة المصري نظرية الأعمال التجارية والتاجر بيع ورهن المحل التجاري وتأجير استغلاله وحمايته، ج1، دار النهضة العربية، القاهرة، 2012
- 15- سمير عبد السيد تانغو، التأمينات العينية والشخصية، منشأة المعارف، الإسكندرية 1996.
- 16- شريف نسرين، الأعمال التجارية التاجر المحل التجاري، دار بلقيس للنشر، الجزائر.
- 18- شادلي نور الدين، القانون التجاري، دار العلوم و النشر و التوزيع، 2003.
- 19- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج3، الالتزام بوجه عام، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
- 20- عبد القادر لبقيرات، مبادئ القانون التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011.
- 21- عصام انور سليم، الوجيز في عقد الإيجار ج1، ديوان المطبوعات الجامعية، 2000.
- 22- علي حسن يونس، المحل التجاري، ط2، دار الفكر العربي القاهرة، 1974.
- 23- علي فيلالي، الالتزامات" النظرية العامة للعقد، ط3، موسم للنشر، الجزائر، 2013.
- 24- علي كحلون، الأصل التجاري 'إشكاليات الأصل التجاري في القانون و الفقه و القضاء'، محكمة التعقيب التونسية مجمع الأطرش للكتاب المختص تونس، 2014.
- 25- علي بن غانم، الوجيز في القانون التجاري و قانون الأعمال، مؤلف للنشر، الجزائر، 2002.
- 26- فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التجاري الجزائري، المحل التجاري والحقوق الفكرية القسم الأول 'المحل التجاري عناصره، طبيعته القانونية والعمليات الواردة عليه'، نشر وتوزيع ابن خلدون، الجزائر، 1998.

- 27- فرحة زاوي صالح، الكامل في القانون التجاري الجزائري، المحل التجاري والحقوق الفكرية، القسم الأول المحل التجاري، نشر وتوزيع ابن خلدون، الجزائر، 2001 .
- 28- محمد أنور حمادة، التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري " البيع، الرهن- التأجير"، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2001.
- 29- محمد الحبيب الطيب، التعويض الإستحقاق في القانون الوضعي الجزائري، ط 1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
- 30- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني ' النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، ج1، الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2006.
- 31- محمد فريد العريني و جلال و فاء محمدين، القانون التجاري، ج1، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية.
- 32- محمدي فريدة، عقد الإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013.
- 33-مقدم مبروك، المحل التجاري، ط2، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر.
- 34-فضيل نادية، النظام القانوني للمحل التجاري ' المحل التجاري والعمليات الواردة عليه، ج1، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- 35-شادلي نور الدين، القانون التجاري، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2003.
- 36- زايدى خالد، المحل التجاري، التصرفات الواردة عليه " ايجاره، رهنه، بيعه" دار الخلدونية، الجزائر، 2016.
- 37- نجوى ابراهيم البدالي، عقد الايجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر و التوزيع، 2005.
- II- الرسائل العلمية**
- أ-رسائل الدكتوراه**
- 1- لوزي خالد، إيجار المحل التجاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص حقوق، فرع القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة جيلالي لياس سيدي بلعباس، 2018/2019.

ب- رسائل ماجستير:

- 1- بوراس لطيفة، تأجير استغلال المحل التجاري، رسالة من أجل الحصول على شهادة ماجستير في القانون، كلية الحقوق جامعة يوسف بن حدة، الجزائر، 2008 .
- 2- حمادوش أنيسة، ملكية القاعدة التجارية بين الاستغلال والتصرف، مذكرة شهادة ماجستير، فرع قانون التنمية الوطنية كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2000.
- 3- دحماني لطيفة، الشكلية في مادة العقود المدنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2003.
- 4- قمرابي عبد السلام، النظام القانوني لتأجير تسيير المحل التجاري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال، جامعة باجي مختار، عنابة، 2000.
- 5- طراد إسماعيل، النظام القانوني لعقد تأجير تسيير المحل التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، كلية الحقوق، 2007-2008 .
- 6- جبران سلمات ورضوان، طراق عقد التسيير الحر للأصل التجاري، بحث لنيل الإجازة في الحقوق، المغرب، جامعة بسطات، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، 2005-2006.

ج- رسائل التخرج:

- 1- العمري مبارك، عقد التسيير الحر، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2006.

III- المقالات العلمية

- 1- محمد معاصمي، الجوانب العملية لعقد التأجير، مجلة الموثق، ع 3، الجزائر، 1998.
- 2- مصطفى لعروم، الاجتهاد القضائي في المسائل التجارية، إشكالية الملكية الشائعة في المحل التجاري، مجلة الموثق، ع1، 2003 .

IV:المجلات القضائية

- 1-المجلة القضائية ع2، 1989.

V: الاجتهادات القضائية:

- 1- قرار المحكمة العليا، ق.غ.ت، 11/09/1994، ملف رقم119122، م ق، ع 3، 1994.
- 2- قرار المحكمة العليا بتاريخ 25/10/1986 رقم 39953، م ق، ع 2، لسنة 1989.
- 3- قرار المحكمة العليا بتاريخ 16/02/1989 رقم 55622، م ق، ع 3، لسنة 1990،.

- 4- قرار المحكمة العليا بتاريخ 1985/06/29، رقم 36164، م ق، ع 3، لسنة 1990،.
5- قرار المحكمة العليا، بتاريخ 1985/06/01 الغرفة التجارية و البحرية، رقم 35385، م ق، لسنة 1989.
6- قرار المحكمة العليا غ.ت.ب بتاريخ 1985/07/13 الملف رقم 36956، ع 3.
7-قرار المحكمة العليا المؤرخ في 1997/03/18، المجلة القضائية، لسنة 1997 ع 2.

ثالثا: قائمة المراجع باللغة الأجنبية

- 1- Dominique legeais droit commercial et des affaires 22 édition, sirey France 2015 ..
2 - La geronce libre set a location d'un bien meuble incorporel CF, cars com 09/03/1953.

الفهرس

1	قائمة المختصرات
2	المقدمة
7	الفصل الأول: ماهية عقد تأجير تسيير المحل التجاري.
8	المبحث الأول: مفهوم عقد تأجير تسيير المحل التجاري
8	المطلب الأول: تعريف عقد تأجير تسيير المحل التجاري.
8	الفرع الأول: تعريف عقد تأجير تسيير المحل التجاري.
10	الفرع الثاني: أهمية عقد تأجير تسيير المحل التجاري
14	الفرع الثالث: خصائص عقد تأجير تسيير المحل التجاري.
16	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد تأجير تسيير وتميزه عما يشابهه من العقود
16	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد تأجير تسيير المحل التجاري
20	الفرع الثاني: تمييز عقد تأجير التسيير عن غيره من العقود
23	المبحث الثاني: شروط تكوين عقد تأجير التسيير المحل التجاري
23	المطلب الأول: الشروط الموضوعية لعقد تأجير تسيير المحل التجاري
23	الفرع الأول: الشروط الموضوعية العامة لعقد تأجير التسيير و جزاء تخلفها
28	الفرع الثاني: الشروط الموضوعية الخاصة لعقد تأجير التسيير و جزاء تخلفها
32	المطلب الثاني: الشروط الشكلية لعقد تأجير تسيير المحل التجاري و جزاء تخلفها
32	الفرع الأول: الشروط الشكلية لعقد تأجير تسيير المحل التجاري
35	الفرع الثاني: جزاء تخلف الشروط الشكلية لعقد تأجير تسيير المحل التجاري
41	خلاصة الفصل
43	الفصل الثاني: آثار عقد تأجير المحل التجاري و انقضاؤه
44	المبحث الأول: آثار عقد تأجير تسيير المحل التجاري
44	المطلب الأول: آثار عقد تأجير التسيير بالنسبة للمتعاقدین
45	الفرع الأول: التزامات مؤجر المحل التجاري " التزامات المؤجر بالتسيير "

53	الفرع الثاني: التزامات المستأجر المسير
59	المطلب الثاني: آثار عقد تأجير التسيير بالنسبة للغير
59	الفرع الأول: آثار عقد تأجير التسيير اتجاه دائني الأطراف المتعاقدة
62	الفرع الثاني: آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة لمالك العقار ومشتري المحل التجاري
65	المبحث الثاني: انقضاء عقد تأجير تسيير المحل التجاري
65	المطلب الأول: أسباب انقضاء عقد تأجير التسيير
66	الفرع الأول: الأسباب العامة لانقضاء عقد تأجير التسيير
70	الفرع الثاني: الأسباب الخاصة لانقضاء عقد تأجير التسيير
71	المطلب الثاني: آثار انقضاء عقد تأجير تسيير المحل التجاري و الإجراءات المتبعة لإنهائه
72	الفرع الأول: آثار انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للمتعاقدين
75	الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة لإنهاء عقد تأجير التسيير
78	خلاصة الفصل
79	خاتمة
82	الملاحق
90	قائمة المراجع
95	الفهرس
97	الملخص

الملخص

يعد عقد إيجار المحل التجاري أحدث العقود المتعلقة بالمحل التجاري ظهوراً وتنظيماً، وقد تخلف ظهوره لأنه لم يكن من الممكن تصور انفصال فكرة ملكية المحل التجاري عن استغلاله وهو من أهم التصرفات القانونية التي ترد على المحل التجاري، حيث أن المحل التجاري من الأموال المنقولة المعنوية التي يمكن أن تكون محل تصرفات قانونية عديدة، ومن هذه التصرفات عقد تأجير التسيير، الذي يمنح فيه المؤجر استغلال المحل التجاري وتسييره إلى مستأجر مسير يكتسب صفة التاجر ويتحمل نتائج استغلاله وحده، مرتباً مسؤوليته التضامنية لمدة معينة مع المؤجر، حيث أن القانون التجاري لم يترك تنظيم عقد تأجير التسيير إلى القواعد العامة لجميع العقود، نظراً لعدم ملائمة هذه القواعد لطبيعة المحل التجاري، لذلك نظمته بنصوص قانونية تشكل النظام القانوني الذي يخضع له، وذلك بداية من تكوينه إلى انقضائه.

Summary

A lease-management contract is one of the modern contract related to the commercial property in its appearance and order, it didn't appear earlier because it was impossible to imagine separating between the idea of the property of commercial shop and its use. It is considered one of the important legal acts because it represents the best tool to avoid the business liquidation, and among these actions is the management lease contract, in which the lessor grants the exploitation and management of the commercial premises to a running lessee who acquires the status of the merchant and bears the consequences of his exploitation alone, arranging his joint liability for a certain period with the lessor.

As the commercial law did not leave the organization of the management lease contract to the general rules of all contracts, due to the inappropriateness of these rules to the nature of the commercial shop, so it organized it with legal texts that constitute the legal system to which it is subject, starting from its formation to its expiry.