

# مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية

فرع: الحقوق

تخصص: قانون أعمال

رقم: .....

إعداد الطالب(ة):

(1) معطار عمر.

(2) هيشر الهاشمي.

يوم: 2024/06/10 م

## النظام القانوني لعقد التسيير الحر للمحل التجاري.

### لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أستاذ	د/محمد عقوني
مشرفا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ.م.ح.أ	د/مكي حمشة
مناقشا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ.مس.ب	د/تبينة عادل

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

(يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا  
بِالْعُقُودِ)

صدق الله العظيم

[المائدة:01]

## شكر وعرفان

نتوجه بالشكر الجزيل للأستاذ المشرف "حمشة مكي" على المساهمة الفعالة في إنجاح هذه المذكرة من خلال النصائح والإرشادات والتوجيهات الجادة والمتواصلة في تحديد النقائص والأخطاء لتصويبها وتداركها وحثنا على إخراج هذا العمل في أحسن صورة.

كما نتوجه بالشكر والعرفان لأساتذة جامعتنا المخلصين الذين لم يبخلوا عنا بالجهد والمعلومة طيلة هذه السنوات الخمس ونخص بالذكر دحموش فايزة، مستاري عادل، بوسنة إيمان، حوحو رمزي، ميمون منى، بلجبل عتيقة، نسيغة فيصل، سهام خليلي، جروني خالد، دعدوعة عبد المنعم، حسن عبد الرزاق، سعيد طيار، علي دحامية، سميرة معاشي، حملاوي دغيش، مزغيش عيبر وسامية بلحراف والصالح عطاق رحمه الله، الصالح بنشوري، إقوجيل زوليخة، ونصر الدين عاشور وكل الأساتذة المشرفين علينا في الأعمال الموجهة الذين كانوا لنا عوناً وسنداً بالشرح والإيضاح للمادة القانونية منذ 2019 إلى غاية 2024.

كما نتوجه بالشكر والعرفان للزملاء الطلبة الذين زاولوا الدراسة معنا في الأفواج الدراسية كل عام جامعي وكانوا لنا دعماً في تحصيل العلم وطلبه من خلال مجموعات التواصل الاجتماعية في أفواج كان هدفها الأسمى نشر المعلومة وإثرائها ونخص بالذكر منير مناصرية وسيف الدين مشري، ومستاوي حواء ومشراوي عبلة محمد النذير ميلودي وناصر حبزطي وعبد العزيز حسينات ومحمد طه يوكانة.

## إهداء

أهدي هذا العمل:

إلى كل من علمنا حرفاً وأهدانا فكرة صائبة ولقننا سلوكاً سوياً  
إلى الأرواح الطيبة التي انتقلت إلى رحمة بارئها ولا تزال معنا حية نقتدي بها ونتمثل لنصائحها.  
إلى والدينا الذين كانوا ولا زالوا شموعاً تنير لنا الطريق.  
إلى أولادنا قرة أعيننا وفلذات ألباننا "رزيقة" "حفصة" "زهرة" "شاكراً" و"صابراً"  
إلى كل من كان لنا دعماً وسنداً في طريق طلب العلم والتماسه من الأصدقاء  
الدكتور "محمد رشيد روبة" والأستاذ "منير مناصرية".  
والأقارب والأحباب والزملاء "محمد العباس"، "مصطفى بزويو"، "رضوان زيطوط" و"شتيح علي".

معطار عمر

## إهداء

إلى الأرواح الطاهرة والزكية "أبي" العزيز، أخوأي "محمد البشير" و"فاروق" وابني الغالي "عماد" رحمهم الله

جميعا وأسكنهم فسيح جناته ..

إلى من جنتي تحت قدميها "أمي" حفظها الله ...

إلى سندي في هذه الحياة "زوجتي العزيزة"...

إلى قرّة عيناي وقلدة كبدي أبنائي "مارية" و"يوسف محمد العربي" ...

إلى أخواتي الكريّمات "الحاجة"، "نورة"، "سامية"، "منيرة"، "سمية".

إلى كل زملائي في مشواري الجامعي وأخص بالذكر رفقتي الطيبة "لزهر بن عيسى"، "مناصرية منير"، "طه محمد

يوكانا"، "معطار عمر".

إلى كل من يعرفني من قريب أو بعيد

أهدي لكم جميعا هذا العمل..

هيشر الهاشمي

مقدمة

## مقدمة

القاعدة القانونية قاعدة سلوك، فالقانون تطبق أحكامه على الأعمال والأفعال، أما النوايا والسرائر، وما تضره النفوس، فالقاعدة القانونية لا تطبق في مجالها وحيزها، فالأعمال التي يقوم بها الشخص، سواء كان طبيعيا أو معنويا، تكون مدنية أو تجارية، تخضع لأحكام القاعدة القانونية، وهذه الأعمال. بنوعيتها، تحتاج لإنجاحها، تسييرا محكما، وبقدر حسن التسيير والتنظيم تكون نسبة النجاح عالية.

ولهذا يشهد العالم منذ مطلع التسعينات اهتماما كبيرا في مجال تسيير أعمال المؤسسات، ولاسيما الاقتصادية، وذلك نتيجة الاستقرار في المعاملات وتطور المنظومة القانونية التي تحكم الأعمال التجارية، وتسعى لترقية أساليب وطرق التسيير.

وقد قسم الفقهاء الأعمال التجارية إلى أعمال تجارية بحسب الموضوع وأعمال تجارية بحسب الشكل، وأعمال تجارية بالتبعية.

وقد نص المشرع الجزائري على الأعمال التجارية بحسب الشكل على سبيل الحصر "يعد عملا تجاريا بحسب شكله، التعامل بالسفحة بين كل الأشخاص، الشركات التجارية، وكالات ومكاتب الأعمال مهما كان هدفها، العمليات المتعلقة بالمحلات التجارية. كل عقد تجاري يتعلق بالتجارة البحرية والجوية".

ولعل العمليات المتعلقة بالمحلات التجارية تعتبر نموذجيا. ومثالا بسيطا للمشاريع الاقتصادية المتمتعة بصفة التنظيم وسهولة تصرفات الواردة على المحلات التجارية من بيع وشراء ورهن وإيجار التسيير الحر.

ولقد نظم المشرع الجزائري القواعد والأحكام الخاصة بالمحل التجاري والعمليات الواردة عليه بموجب الأمر رقم 59/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون الجزائري المعدل والمتمم حسب آخر تعديل القانون رقم 20/15 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015.

وتضمن في آخره قانونا الرقم 05/18 خمسة مؤرخ في 10 مايو 2018م يتعلق بالتجارة الالكترونية.

نظم المشرع في الكتاب الثاني المتكون من ثلاثة أبواب المحل التجاري والتصرفات الواردة عليه بداية من المادة 78 إلى غاية 214، وسمى المشرع هذا الكتاب بعنوان **المحل التجاري**.

اختلفت التشريعات في التسمية، فهناك من سماه المؤسسة التجارية وهناك من سماه المتجر، وآخر سماه القاعدة التجارية، وآخر سماه الأصل التجاري، وأما المشرع الجزائري، فأثر أن يسميه المحل التجاري. ولم يعرفه واكتفى بتحديد عناصره دون بيان خصائصه القانونية وفي غياب تعريف قانوني له يمكن تعريفه فقها "بأنه مال منقول معنوي مخصص لاستغلال تجارة أو صناعة معينة، وقد يسمى بالمتجر أو المصنع تبعا لنوع النشاط الذي يزاوله الشخص".<sup>1</sup>

وهذا التعريف الفقهي استخلصه الفقهاء من خلال عناصر المحل التجاري الذي حددها المشرع في المادة 78 من القانون التجاري "تعد جزءا من المحل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري ويشمل المحل تجاري إلزاميا عملاءه وشهرته، كما يشمل أيضا سائر الأموال الأخرى اللازمة لاستغلال المحل التجاري، كعنوان المحل والاسم التجاري، والحق في الإيجار، والمعدات والآلات والبضائع، وحق الملكية الصناعية والتجارية، كل ذلك ما لم ينص على خلاف ذلك".

فلقد كان ينظر للمحل تجاري في القديم نظرة مادية بحتة (البضائع والمعدات) تقوم أساسا على الجهود الفردي للتاجر دون إعطاء أهمية للعناصر المعنوية للمحل التجاري، أما المفهوم الحديث للمحل التجاري والذي ظهر في نهاية القرن الثامن عشر نتيجة ازدهار التجارة والتطور الصناعي، فهو قائم على العناصر المعنوية كالعنوان التجاري، والشهرة التجارية وغيرها، والتي أصبحت اليوم من أهم عناصر **المحل التجاري**.<sup>2</sup>

ورغم أن المحل التجاري قد نظم بنصوص قانونية خاصة وحظي بالدراسات الفقهية الغزيرة وصدرت أحكام قضائية كثيرة في شأنه. فالجميع يعتبرون أن أهم عنصر في المحل التجاري هو الاتصال بالعملاء والشهرة (السمعة التجارية)، وأما

<sup>1</sup> فضيلة سحري، أساسيات القانون التجاري الجزائري، جسر للنشر والتوزيع المحمدية، الجزائر، الطبعة الأولى 2017، ص 100.

<sup>2</sup> نسرين شريفي، الأعمال التجارية التاجر المحل التجاري، دار البيضاء، الجزائر، طبعة أولى، 2013، ص 70.

العناصر الأخرى فهي عبارة عن عوامل ثانوية تساعد في تحقيق الغرض الأساسي. ففكرة المحل التجاري مرتبطة أساسا بهذين العنصرين، ويرى بعض الفقهاء بأن توافر أحد العنصرين كاف للدلالة على وجود المحل التجاري، وعليه فإن للتاجر حقا ينصب على الملكية المعنوية للمحل، تتمثل بالاتصال بالعملاء وبالشهرة.

وقد ينشأ بتأجير عقار لممارسة التجارة لمدة معينة حددها القانون، وهذا ما هو مألوف عند عموم الناس. لكن قد تنشأ ملكية المحل بتصرف قانوني كالبيع أو الهبة مثلا، أو عن طريق الإرث، وقد تنشأ بممارسة صاحب العقار لنشاط تجاري. ولصاحب المحل التجاري أن يباشر التسيير بنفسه مباشرة، أو يوكل العمل لشخص آخر عن طريق عقد عمل أو عقد وكالة يكون تابعا لصاحب المحل، وقد يوكل العمل لشخص يعمل لحسابه وعلى مسؤوليته عن طريق ما يعرف بإيجار التسيير الحر، وهو عقد حديث النشأة، وهو صورة من صور التصرفات القانونية التي ظهرت مؤخرا يسمى صاحبها المستأجر أو المستأجر المسير أو المسير الحر، وقد ظهر أول نص تشريعي نظم أحكام عقد التسيير الحر في فرنسا قانون رقم 277 / 56 الصادر بتاريخ 20 مارس 1956 بموجبه ألغي القرار 22 سبتمبر 1953 الذي يعتبر أول نص تشريعي نظم أحكام التسيير الحر.

إن إيجار التسيير الحر عقد حديث النشأة يرجع سبب ظهوره إلى وجود فكرة ملكية المحل المتميزة عن استغلاله، فقد تناولته المشرع الجزائري في الباب الثالث في المواد 203 إلى غاية 214 من القانون التجاري الجزائري. ويلجأ مالك المحل إلى هذا النوع من العقود في حال عجزه عن مزاولته النشاط بنفسه، كأن يكون مريضا مثلا، أو في حالة انتقال المحل التجاري إلى الورثة القصر.<sup>1</sup>

وعقد إيجار التسيير الحر عقد يخضع للأحكام العامة الواردة في القانون المدني المتعلق بصحة العقود وبعقود إيجار الأشياء، ومن الأسباب أيضا أن يكون للمالك أكثر من فرع لمحلته التجاري، وليس لديه الوقت أو الجهد الكافيين للإدارة والاستثمار والإشراف والمتابعة، فيضطر لعقد إيجار التسيير الحر للغير.

<sup>1</sup> نسرين شريقي، مرجع سابق، ص 96.

## 1. أسباب اختيار الموضوع:

إن اختيارنا للموضوع له مبررات ودوافع جمة وكثيرة نوجز ذكر بعضها منها ما هو شخصي ذاتي، كحب الاطلاع والبحث في مثل هذه المواضيع القانونية المستجدة، والتي ظهرت على الساحة القانونية حديثا، ولها اتصال وثيق بالقانون التجاري، وكانت مادتها تجارية، اقتصادية، قانونية. وتماشيا مع الانفتاح الاقتصادي الجزائري على العالم لجلب الاستثمار الأجنبي بإصدار قانون جديد للاستثمار، وما طرأ على المنظومة القانونية من تعديلات في القانون المدني منذ 2005 في المواد المتعلقة بالإيجار، فلم يبق المشرع سوى 08 مواد من أصل 68 مادة لم يلحقها ولم يمسهما التعديل.

وكذلك التعديلات التي طرأت في القانون التجاري فيما يخص عقد التسيير الحر بإلغاء المرسوم التنفيذي رقم 41/97 المؤرخ في 18 جانفي 1997، المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري بصدور المرسوم التنفيذي رقم 111/15. المؤرخ في 3 ماي 2015 المتعلق بالقيد وتعديل الشطب في السجل التجاري بالنسبة للمؤجر والمستأجر المسير الحر، وكذلك شهر عقد التسيير الحر.

وأما الأسباب الموضوعية فنجد أن عقد التسيير الحر ضرورة اقتصادية ملحة بالغة الأهمية في واقع الأشخاص، نظرا للفائدة الكبيرة التي ينتجها هذا العقد بالنسبة للمؤجر مالك المحل التجاري، أو بالنسبة للمستأجر في تنشيط العملية التجارية للمحل التجاري، ولكن لم يحظ هذا الموضوع بكثرة الدراسات العلمية الكافية والوافية على مستوى بلدان العالم الثالث.

من الأسباب أيضا تساؤلنا عن عدم إقبال الأشخاص عن عقد إيجار التسيير الحر رغم أهميته وفائدته للمؤجر والمستأجر، ومعرفة مبررات هذا الإعراض وعدم الإقبال عليه من خلال هذه الدراسة.

## 2. الصعوبات:

إن أبرز الصعوبات التي واجهتنا في هذه الأوراق البحثية الأحكام القضائية الصادرة في شأن عقود التسيير الحر قليلة جدا، نظرا لقلّة المنازعات والخصومات التجارية في مثل هذه العقود بسبب قلة إبرامها، مما خلقت لنا صعوبة في الإطلاع والإثراء للدراسة.

كما أن قلة المراجع من كتب ومجلات جزائرية ودراسات فقهية متخصصة وقفت عثرة من العثرات الكبيرة أمامنا في البحث، وأن الموضوع رغم أهميته العلمية نظريا وتطبيقيا، فإنه لم يحظ بدراسة متعمقة متخصصة منفردة، وإنما جاء بين طيات مواضيع قانونية كدراسة ثانوية وضمنية.

إن هذا البحث هو مساهمة علمية تثري المكتبة الجزائرية والساحة القانونية بدراسة هذا الموضوع القانوني التجاري، وأما من الناحية (العملية)، فإن هذه الدراسة تحتل التجار والمدراء والمسيرين من الطاقات والمبدعين الإقبال على هذا العقد وإبرامه، وتوضيح حقوقهم والتزاماتهم بدقة تجاه أطراف العقد والغير أيضا.

### 3. طرح الإشكالية:

لقد رصدت جامعتنا أكثر من 100 عنوان لمواضيع مختلفة فكان لزاما علينا أن نختار أحد هذه العناوين، فارتأينا أن نختار موضوع النظام القانوني لعقد تسيير الحر، لما توافر ووقع بين أيدينا من مراجع قانونية تناولت هذا الموضوع، خاصة عندما وجدنا التشجيع والدعم من الأستاذ المشرف. وفي هذا الإطار قمنا بصياغة الإشكالية التالية:

### كيف عالج المشرع الجزائري عقد التسيير الحر للمحل التجاري قانونيا لحماية أطراف العقد وجماعة الدائنين؟

وللإجابة عن الإشكالية الرئيسية قمنا بطرح الإشكاليات الفرعية التالية:

- ما سبب إبرام عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري؟.
- ما الحكمة من اشتراط الشكلية في عقد إيجار التسيير الحر؟.
- ما هي آثار هذا العقد من حقوق والتزامات بالنسبة للمؤجر مالك المحل، والمستأجر المسير الحر، والغير من جماعة الدائنين.

### 4. المنهج المتبع:

إن دراسة النظام القانوني لعقد التسيير الحر للمحل التجاري يستلزم منا تتبع المنهج التحليلي، إذ أن هذا الموضوع يستوجب منا القيام بدراسة تحليلية لمختلف النصوص القانونية، والقواعد والأحكام العامة التي تحكم هذا النوع من العقود.

## 5. هيكل البحث:

لدراسة هذا الموضوع قسمنا دراستنا إلى فصلين، حيث تضمن الفصل الأول الإطار المفاهيمي لعقد التسيير الحر للمحل التجاري والذي قمنا بتقسيمه إلى مبحثين، فكان المبحث الأول بعنوان ماهية عقد التسيير الحر للمحل التجاري والذي قُسم بدورته لمطلبين تضمننا مفهوم عقد إيجار التسيير الحر وبيان خصائصه، والطبيعة القانونية لعقد إيجار التسيير الحر وتمييزه عن العقود المشابهة له. وفيم يخص المبحث الثاني فقد تضمن شروط انعقاد عقد إيجار التسيير الحر، وجاء ضمن محتواه مطلبين الأول حول الشروط الموضوعية لانعقاد العقد، أما الثاني فحول الشروط الشكلية لانعقاد عقد التسيير الحر للمحل التجاري.

أما الفصل الثاني فقد جاء بعنوان آثار انعقاد وانقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري، والذي قسمناه أيضا إلى مبحثين، حيث تضمن الأول آثار انعقاد عقد التسيير الحر على طرفي العقد وعلى الغير، والذي جاء ضمن محتواه ثلاث مطالب تضمن أولها آثار عقد إيجار التسيير الحر على المؤجر، وثانيها آثاره على المستأجر، وآخرها آثاره بالنسبة للغير. أما المبحث الثاني فقد كان بعنوان انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري، وقد قسمناه للثلاث مطالب أيضا جاء ضمن أولها أسباب انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري، أما ثانيها فكان حول إجراءات انتهاء عقد إيجار التسيير الحر، وتضمن ثالثها آثار انتهاء عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري على المؤجر والمستأجر والغير.

# الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي لعقد التسيير الحر للمحل  
التجاري

**المبحث الأول: ماهية عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري.**

إن دراسة النظام القانوني لعقد التسيير الحر للمحل التجاري تستوجب منا التعرف على ماهية هذا العقد من خلال تقديم تعريف له وبيان خصائصه، وكذا التطرق للطبيعة القانونية لهذا العقد والتي تميّزه عن العقود المشابهة له.

**المطلب الأول: مفهوم عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري:**

إن المسير الأجير لمحل تجاري يعتبر مجرد عامل يتلقى أجره مقابل عمله، وغالبا ما يتمتع بالتمثيل والإنابة عن التاجر مالك المحل التجاري، أما المسير الحر فهو مستأجر يستغل المحل لحسابه مقابل دفع مبلغ بدل الإيجار للمالك المؤجر، ومن هنا يتبين لنا الفرق بين الملكية للمحل التجاري واستغلاله.

**الفرع الأول: تعريف عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري:**

عرفه المشرع الجزائري في المادة 203 من القانون التجاري بأنه "كل عقد أو اتفاق يتنازل بواسطتهما المالك أو المستغل لمحل تجاري عن كل جزء من التأجير لمسير بقصد استغلاله على عهده".

فمن التعريف يتضح لنا جليا أن عقد التسيير الحر أي تأجير التسيير هو عقد إيجار أشياء فهو يعتبر إيجارا حقيقيا، حيث يقوم المستأجر بإدارة المحل التجاري لأجل استثماره لحسابه الخاص، وباسمه يتحمل المسؤولية الكاملة في هذا التسيير، لهذا تسمى الإدارة الحرة، لأن المسير له مطلق الحرية في الإدارة والتسيير والإشراف والمراقبة، فلا تخضع لرقابة مالك المحل، فهو مستقل عنه استقلالاً تاماً.<sup>1</sup>

ولا يهم أن يقع التأجير عن كل المحل أو عن جزء منه، كما ذكرت المادة مثال ذلك أن يقوم صاحب محل تجاري بتأجير أحد أقسام المحل دون غيره من الأقسام الأخرى، أو أن يقوم صاحب مصنع كبير بتأجير ورشة من ورشات مصنعه.<sup>2</sup>

وتجدر الإشارة بأن عقد تسيير الحر هو عقد حديث النشأة ما كان ليظهر لولا

فكرة ملكية المحل التجاري وتميزها عن فكرة استغلاله.

<sup>1</sup> نادية فوضيل، النظام القانوني للمحل التجاري الجزء الأول والثاني للمحل التجاري والعمليات الواردة عليه، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001، ص132.

<sup>2</sup> فرحة زراوي، الكامل في القانون التجاري المحل التجاري والحقوق الفكرية، القسم الأول المحل التجاري عناصره، طبيعته القانونية والعمليات الواردة عليه، نشر وتوزيع ابن خلدون، الجزائر، 2001، ص285.

ومن أسباب ظهور هذا العقد هو انتقال ملكية المحل إلى الورثة القصر الذين عجزوا عن تسيير محلهم، أو وجدوا حالة التنافي في ممارسة التجارة أو حالة المرض الذي أصاب مالك المحل أو غيابه.

فإنشاء لزوال المحل والاحتفاظ باتصال العملاء وسمعة وشهرة المحل، مع الاحتفاظ بملكية المحل وحصوله على بدل الإيجار من طرف المستأجر المسير الحر، مستغل المحل التجاري.

وأما القضاء الجزائري لم يتطرق إلى تعريف عقد التسيير الحر، وإنما استخدم في أحكامه القضائية أسماء كالأصل التجاري أو عقد التأجير التسيير أو عقد التسيير الحر.

وهذه الأحكام القضائية تتضمن نوعا من هذا العقد وهو إيجار القاعدة التجارية ونجد في معظم الأحكام تسمية عقد التسيير الحر.

فلذا عقد إيجار التسيير الحر مال منقول معنوي يتنازل بمقتضاه مالك المحل التجاري كليا عن استغلال المحل لفائدة المستأجر المسير الذي يستغل المحل التجاري باعتباره تاجرا لحسابه، فيتحمل أخطاءه ونتائج استغلاله، مع دفع بدل الإيجار للمؤجر.

وتطبق على عقد إيجار التسيير الحر أحكام الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني، ما لم يرد نص خاص فيه القانون التجاري.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: خصائص عقد إيجار التسيير الحر.

بالرغم من فوائد هذا العقد الذي أثبتت فعالتيه في أوضاع عديدة، حيث يتمكن القاصر الذي لا يستطيع استغلال المحل التجاري الذي آل إليه عن طريق الإرث، فإن هذا العقد لا يخلوا من مساوئ لأن الضمان المخصص للدائنين يقتصر على البضائع، ما دامت العناصر الأخرى للمحل تبقى ملكا لمالك المحل التجاري.<sup>2</sup>

ولعقد التسيير خصائص تجعله مميذا عن سائر العقود الأخرى، وهي كما يلي:

**أولاً- عقد إيجار التسيير هو عقد شكلي:** العقود في أصلها تخضع لمبدأ

الرضائية، وأما الشكلية فهي استثناء بمقتضى النص القانوني، أي إفراغ العقد بشكل رسمي لدى الموثق بصفة ضابط عمومي، ليدرك المتعاقد عظم ما هو مقبل عليه من

<sup>1</sup> نسرين شريفي، مرجع سابق، ص 97.

<sup>2</sup> العربي بلحاج، نظرية العقد في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015، ص 63.

التصرف وحماية للمتعاقد وتنبهه على خطورة هذا التصرف، وإعلام الغير بحصول العقد ولذلك يجب أن يكون عقد إيجار التسيير الحر مكتوباً، وإلا كان باطلاً بطلاناً مطلقاً ولا يجوز للأطراف الاتفاق على غير ذلك.

إن اشتراط المشرع الشكلية في العقد هو حالة استثنائية وهذا ما نصت عليه المادة 324 من القانون المدني الجزائري "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية العقار أو حقوق عقارية، أو محلات تجارية أو صناعية، أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم الشركة أو حصص فيها أو عقود إيجار زراعية أو تجارية، أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية".

إضافة أن المادة 203 تنص في الفقرة الثالثة على الكتابة الرسمية للعقد "ويحرر كل عقد تسيير في شكل رسمي، وينشر خلال 15 يوم من تاريخه".

**ثانياً - عقد إيجار تسيير الحر يرد على محل تجاري:** إن العين المؤجرة في عقد التسيير الحر هي المحل التجاري بكل عناصره المادية والمعنوية، كمال المنقول المعنوي، والعين المؤجرة هي محل الإيجار، والعين المؤجرة من الناحية المنطقية في العملية القانونية المراد تحقيقها من العقد، وهذه العملية القانونية تتمثل في تمكين المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة.<sup>1</sup>

وإن الشروط الواجب توافرها في الشيء المؤجر هي نفسها الشروط المتطلبة طبقاً للقواعد العامة، وهي أن يكون موجوداً أو ممكن الوجود، وأن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين. وأن يكون جائز التعامل فيه، ويشترط كذلك أن يكون غير قابل للاستهلاك.<sup>2</sup>

فبالنسبة للشروط الثلاثة الواجب توافرها في محل الالتزام (الوجود، التعيين المشروعية) أصبحت مألوفة، فلا تحتاج إلى شرح كثير، أما الشرط الرابع فإن طبيعة الإيجار وجوهره يقتضيان أن يكون الشيء المؤجر غير قابل للاستهلاك بطبيعته، وإلا عجز المستأجر عن الرد، وكذلك لم يتحقق الغرض من الإيجار، هو تمكينه من

<sup>1</sup> عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام الإيجار، المطبعة العربية الحديثة، القاهرة، ط 1995، ص 84.

<sup>2</sup> انظر المادة 92 من القانون المدني الجزائري.

الانتفاع مدة من الزمن.<sup>1</sup> فالنقود مثلا لا يمكن تأجيرها أو إعارتها، وإذا اتفق على شيء من ذلك فإن العقد يعتبر قرضا.

ولكن يلاحظ أن الأشياء القابلة للاستهلاك يجوز أن تصبح غير قابلة للاستهلاك، باتفاق خاص مثال ذلك استئجار أحد المصارف نوعا من النقود لعرضها، وكذلك استئجار بعض أنواع الحبوب لعرضها ثم ردها بعد ذلك وهذا جائز.<sup>2</sup> وكذلك إذا انتهت الأشياء القابلة للاستهلاك من توابع الشيء المؤجر، فإنها تكون مؤجرة معه مثال ذلك استئجار أرض وما يلحقها من بذور، من الالتزام برد الأرض ومثل هذه البذور عند انتهاء الإيجار.

وكذلك استئجار مصنع وما به من مواد أولية، كالفحم مثلا، مع الالتزام برد المصنع، وكمية من الفحم تعادل الكمية التي كانت موجودة به وقت العقد، والأشياء القابلة للاستهلاك لم تؤجر في هذه الأمثلة بصفة مستقلة ولكن بصفة تبعية.

الشيء المؤجر هو المؤجر على الشيء وليس الشيء ذاته محل الحق وهذا الحق قد يكون متعلقا بشيء مادي كالعقار والمنقول، وقد يكون متعلقا بشيء معنوي كالاسم التجاري والملكية الأدبية والصناعية، وقد يكون حق ملكية أو حقا عينيا، أو حقا شخصيا.<sup>3</sup>

### ثالثا- عقد التسيير الحر من العقود التجارية: إن عقد إيجار التسيير الحر

هو عقد تجاري بالتبعية، إلا أنه قد يكون عملا تجاريا بالنسبة للمؤجر، كما قد يكون عملا مدنيا بالنسبة للمؤجر الذي لا يعتبر تاجرا، ولم يسبق له أن استغل الأصل التجاري، وإنما انتقل إليه عن طريق الإرث.<sup>4</sup> فاستغلال المحل التجاري تطبق عليه الأحكام العامة في نظرية الأعمال التجارية، فالمستأجر يعد تاجرا لأنه يحترف التجارة ويستغل المحل باسمه ولحسابه الخاص، ويكتسب صفة التاجر. فهو عقد حديث النشأة يلجأ مالك المحل إلى هذا النوع من العقود في حال عجزه عن مزاولته النشاط

<sup>1</sup> عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص 85.

<sup>2</sup> عبد الناصر توفيق العطار، المرجع نفسه، ص 56.

<sup>3</sup> عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار، دار النهضة العربية، ط 1990، ص 69

<sup>4</sup> مأمون عبد العزيز ابراهيم، التشريعات التجارية، دار الاعصار العلمي للنشر والتوزيع، عمان الأردن، ط أولى 2016، ص 84.

التجاري بنفسه، كأن يكون مريضاً، أو في حالة انتقال المحل التجاري إلى الورثة القصر.<sup>1</sup>

#### رابعاً- عقد إيجار التسيير الحر من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي:

إن عقد إيجار التسيير الحر يختلف عن عقود الإيجار العادي، نظراً للاعتبار الشخصي للمستأجر الذي يتمتع بميزة الكفاءة المهنية العالية التي تمكنه من تسيير المحل التجاري الذي يملكه المؤجر، وعلى هذه الميزة يقبل المؤجر على التعاقد مع المستأجر المسير الحر، فميزة الكفاءة وحسن التسيير محل اعتبار شخصي في عقد إيجار التسيير الحر، فلولاها لما أقبل المتعاقد على العقد، على خلاف مالك المحل التجاري الذي لا محل للاعتبار الشخصي بالنسبة له كقاعدة عامة، لأن العقد سيستمر في حالة وفاته أو انتقال ملكية المحل التجاري للغير بالبيع أو بسبب من أسباب انتقال الملكية.<sup>2</sup>

فعقد إيجار التسيير الحر مال منقول معنوي، يتنازل بمقتضاه مالك المحل التجاري كلياً عن استغلال المحل لفائدة المستأجر المسير الذي يستغل المحل التجارية باعتباره تاجراً لحسابه، فيتحمل أخطاء ونتائج استغلاله، مع دفع بدل الإيجار للمؤجر.<sup>3</sup>

#### الفرع الثالث: مجالات تطبيقه.

في أغلب الأحيان يتم استغلال المحل التجاري من طرف مالكه، لكن قد يتنازل هذا الأخير عن حق الاستغلال إلى شخص آخر يحتفظ لنفسه بحق الملكية.<sup>4</sup> وما كان عقد التسيير ليظهر إلا بعد وجود فكرة ملكية المحل التجاري المتميزة عن استغلاله، فالصورة الأولى لاستغلال المحل يكون باستغلال مالك المحل باسمه ولحسابه، ولكن هذا لا يمنع من الاستعانة بمسير مأجور يسند إليه إدارة المحل التجاري بموجب عقد عمل يجعله تابعاً لصاحب المحل، ويطلق على العامل هنا تسمية المدير المأجور، ولا يكتسب المدير صفة التاجر، ولا يتحمل التزاماته.

<sup>1</sup> نسرين شريقي، مرجع سابق، ص 96.

<sup>2</sup> مأمون عبد العزيز إبراهيم، مرجع سابق، ص 84.

<sup>3</sup> نسرين شريقي، مرجع سابق، ص 97.

<sup>4</sup> فضيلة سحري، مرجع سابق، ص 150.

كما قد يلجأ مالكو المحل التجاري من أجل استغلال محله إلى عقد وكالة يسند من خلاله تسيير المحل التجاري إلى وكيل مسير. ويتقاضى أجرة، ويتمتع بحرية القرار والتعاقد بشأن المحل لكن لا يتمتع بصفة التاجر ولا يتحمل التزامات التاجر، ويبقى صاحب المحل هو الذي يتحمل التبعات ونتائج التصرفات، والتي يتم إبرامها في المحل، وتبقى لصاحب المحل سلطة الرقابة. اللاحقة على أعمال الوكيل المسير، لكن قد نجد صوراً أخرى لاستغلال المحل التجاري، حيث تسند عملية الاستغلال للمحل المسير الحر، ويقوم بإدارة المشروع باسمه ولحسابه متحملاً تسييره مقابل بدل الإيجار، وفي هذه الصورة الجديدة يصبح المؤجر مالك المحل لا يتمتع بصفة التاجر ولا يباشر الأعمال التجارية طوال مدة الإيجار وليس له حق في التدخل في تسيير المحل، لكن هذا لا يمنعه من الرقابة، وذلك حفاظاً وحماية لمصلحته في حسن تسيير المشروع وبقاء قيمة المحل وسمعته.

وتتعدد أسباب إسناد إيجار التسيير الحر لشخص آخر إلى:

**أولاً- حالة تعدد النشاطات والمحلات التي يملكها المؤجر:** إن كثرة المحلات

التجارية وتعدد النشاطات هي أحد المبررات والأسباب التي تجعل مالك المحل التجاري قد يستغني عن أحد محلاته ويستأجره لمسير حركي يحافظ على حسن التسيير لعناصر المحلات التي تحت إشرافه ويتفرغ لها في تسييرها وإدارتها، قد يملك التاجر محلات تجارية متعددة ومختلفة النشاط التجاري، ولكي لا يختلط عليه الأمر في إدارتها واستغلالها استغلالاً حسناً.<sup>1</sup>

حين يستأجر محله يوفر الجهد والوقت، ويتفرغ إلى تسيير باقي محلاته، دون أن يضطر لإغلاق محله التجاري نهائياً، حتى لا تنخفض قيمته السوقية، وذلك بتأجيله واستغلاله.

**ثانياً- حالة إفلاس التاجر:** يجوز المشرع للوكيل المتصرف القضائي في حالة إفلاس

التاجر استغلال محله التجاري بعد إذن من المحكمة، بناء على تقرير من القاضي المنتدب، واعتباراً للمصلحة العامة أو مصلحة الدائنين في استمرار نشاط المحل التجاري.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، القضاء التجاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 240.

<sup>2</sup> نادية فوضيل، القضاء التجاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 255.

فقد نصت المادة 277 من القانون التجاري الجزائري في الفترة 2 على ما يلي:

1. يجوز للمدير في حالة التسوية القضائية، وبمعاونة وكيل التقيسة وإذن القاضي المنتدب متابعة استغلال مؤسسته التجارية والصناعية.
2. وفي حالة الإفلاس، إذا ارتأى وكيل التقيسة استغلال المحل التجاري لا يكون له هذا إلا بعد إذن المحكمة بناء على تقرير القاضي المنتدب بإثبات أن المصلحة العامة أو مصلحة الدائنين تقضي ضرورة ذلك.

### ثالثا- حالة موت صاحب المحل التجاري: قد يموت صاحب المحل التجاري

ويتركه لورثة عاجزين عن تسييره، أو لا يستطيعون التنازل عليه لأحدهم، وعلى اعتبار أن المحل التجاري مال منقول معنوي غير قابل للتجزئة، فيضطرون إلى إيجار تسييره إلى غيرهم من أجل استغلاله مقابل بدل الإيجار، يتفقون عليه مع بقاء ملكية المحل لجميع الورثة، أي دون أن تخرج ملكية المحل من مالكةا.<sup>1</sup>

رابعا: هناك أشخاص عندهم الفكرة والإبداع وحسن التسيير، ولا يملكون الأموال فيعقدون مع ذلك المحل التجاري عقد إيجار للتسيير الحر، فيكون المستأجر قد حصل على رأس المال وما بقي له إلا أن يحقق النتائج الحسنة بتسييره وتطبيق أفكاره على أرض الواقع ويحرص على تحقيق الأرباح والنجاح بتوفر العناصر المادية والمعنوية.

### المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري وتمييزه عن باقي العقود.

إن التعرف على الطبيعة القانونية لعقد التسيير الحر للمحل التجاري وتحديدتها، يجعلنا نُميِّزُ بينه وبين باقي العقود.

#### الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد تأجير التسيير الحر:

يعتبر عقد تأجير التسيير الحر للمحل التجاري عملا تجاريا، بحسب الشكل حسبما نصت عليه المادة الثالثة من القانون التجاري، فجميع العمليات والتصرفات الواردة عليه تعتبر عملا تجاريا.

إن الطبيعة القانونية لإيجار التسيير الحر هي عقد إيجار، مال منقول معنوي بمقتضاه، يتنازل صاحب المحل التجاري كلياً أو جزئياً عن استغلال المحل لفائدة

<sup>1</sup> عمار عمورة، العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري، دار الخلدونية، دون سنة النشر، ص127.

المستأجر الذي يستغل المحل التجاري لحسابه كما يتحمل أخطار ونتائج الاستغلال مع دفع مقابل للمؤجر مالك المحل التجاري.<sup>1</sup>

فعقد التسيير الحر هو عقد إيجارة الأشياء يتميز بطابع خاص وهو الاعتبار الشخصي للمستأجر والاستقلالية وعدم التبعية في التسيير للمؤجر، فيستفاد مما تقدم أنه يجب التمييز بين تسيير وإدارة واستغلال المحل وملكيته، حيث جاء المشرع الجزائري بعبارة إيجار التسيير الحر. يهدف تمييزها عن عبارة التسيير العادي لما تحمله من استقلالية التاجر والمستأجر للتسيير الحر وعدم تبعيته للتاجر المؤجر للتسيير الحر.<sup>2</sup> فنظرا لأهمية وخصوصية هذا العقد فإن المشرع لم يترك تنظيمه لأحكام القواعد العامة ولأحكام إيجارات العقارات من أجل النشاط التجاري، وإنما نظمه بأحكام خاصة، جاءت في الباب الثاني من الكتاب الثاني من القانون التجاري الجزائري تحت عنوان "التسيير الحر أو تأجير التسيير"، وخصص له المشرع الجزائري في هذا الباب المواد من 203 الى غاية 214.

#### الفرع الثاني: تمييز عقد إيجار التسيير الحر عن بعض العقود المشابهة له.

غني عن الذكر أن اختلاف الأحكام بين العقود هو نتيجة لتكييفها فلا يستمد التكييف من الأحكام المختلفة للعقود بل من خصائصه.<sup>3</sup> فيجب على القضاة تفسير العقد حسب اتفاق الاطراف وهذا ما جاءت به المحكمة العليا في قرارها رقم 80816 مؤرخ في 16-09-1991.<sup>4</sup> حيث قضت من المقرر قانونا أنه لا يجوز للقاضي أن يفسر نوعية العقد بصفة مختلفة التي أعطى له من طرف المتعاقدين.

ونظرا لما تتسم به العقود التجارية من أهمية في الحياة التجارية وكثرة تداولها فإننا سنقارن عقد التسيير الحر ببعض العقود المشابهة له.

<sup>1</sup> علي بن غانم، الوجيز في القانون التجاري وقانون الأعمال، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 205.

<sup>2</sup> خالد زايدي، المحل التجاري والتصرفات الواردة عليه (إيجارة وبيعة ورهنة)، منشورات دار الخلدونية، الجزائر، 2016، ص 49.

<sup>3</sup> جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري دراسة نظرية وفقا لأحدث التعديلات، دار صطيلة المحمدية، الجزائر، ط أولى، 2011، ص 19.

<sup>4</sup> المحكمة العليا ق ع ت ب بتاريخ 16/06/1991 ملف رقم 80816 م ق 1993 ع 4 ص 151

**أولاً- تمييز عقد إيجار التسيير الحر بعقد الإيجار التجاري:** لم يعرف المشرع الجزائري صراحة عقد الإيجار سواء كان مدنيا أو تجاريا بل اكتفى بتنظيم أحكامه في المواد 467 إلى 507 من القانون المدني الجزائري ودعمها بأحكام خاصة من القانون التجاري في المواد 169 إلى غاية 202، وقد قام المشرع في التعديل الجديد بموجب المادة 169 من القانون رقم 02/05 المؤرخ في 06-02-2005 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-50 المتضمن القانون التجاري بإدراج الحرفي والمؤسسة الحرفية ضمن عقد الإيجار التجاري إلى جانب التاجر تماشيا مع التوجه الاقتصادي والاجتماعي للدولة.<sup>1</sup>

وبذلك يمكن القول أن الإيجار التجاري عندما يتعلق بالمحلات والعمارات وينصب مضمونه على نشاط تجاري أو حرفي أو صناعي. فعقد الإيجار التجاري هو العقد الذي يتفق فيه صاحب العقار أي المؤجر على منح انتفاع هذا العقار لصاحب المحل التجاري بصفته مستأجرا لهذه الأماكن مقابل دفع ثمن معين يسمى بدل الإيجار.<sup>2</sup>

فيمكن القول أن عقد الإيجار التجاري ينصب على المحلات والعمارات والنشاط التجاري أو الصناعي أو الحرفي أما عقد إيجار التسيير الحر فعقد ينصب على مال منقول معنوي ويعتبر عنصر الاتصال بالعملاء عنصرا جوهريا في هذا العقد فدونه لا يصح العقد، على خلاف عقد الإيجار بأنه ينصب على العقار دون الاتصال بالعملاء أي إيجار الأمكنة لممارسة الأنشطة التجارية.

**ثانيا- تمييز عقد إيجار التسيير الحر والإيجار الفرعي (الإيجار من الباطن):**

الإيجار الفرعي هو قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة إلى شخص آخر يسمى المستأجر الفرعي أو من الباطن لمدة معينة لا تخرج عن مدة الإيجار الأصلي عادة مقابل أجر معلوم.<sup>3</sup> وعليه فإن الإيجار الفرعي يقتضي وجود عقدين عقد إيجار أصلي بين المؤجر والمستأجر. وعقد إيجار فرعي جديد طرفاه هما المستأجر في عقد الإيجار الأصلي والذي يصبح في عقد الإيجار الفرعي مؤجرا، وشخص من الغير يطلق عليه المستأجر الفرعي. وهذا الإيجار الجديد، المنعقد بين المستأجر والغير لا

<sup>1</sup> نسرين شريقي، مرجع سابق، ص 85.

<sup>2</sup> فريدة زواوي، عقد الإيجار، مطبوعات جامعة الجزائر، كلية الحقوق، طبعة 2008، ص36.

<sup>3</sup> محمد يحي مطر، عقد الإيجار، الدار الجامعية بيروت، لبنان، ط 1990، ص281.

يجعل المستأجر الأصلي ينقل حقوقه المتولدة عن عقد الإيجار الأصلي إلى المستأجر الفرعي، لأن العقد الأول يبقى قائماً، وإنما ينشأ في ذمة المستأجر التزامات جديدة يضاف إلى التزاماته السابقة، كتمكين المستأجر الفرعي من الانتفاع بالعين لمدة معينة لقاء بدل معلوم.<sup>1</sup>

والإيجار من الباطن يعني إقدام المؤجر الأصلي - التاجر - والذي يشغل محلاً لأغراضه التجارية، إلى التخلي كلياً أو جزئياً لفائدة مستأجر فرعي.<sup>2</sup> وإن التنازل يكمن في الانتفاع من العقار دون أن يتعلق الأمر بالمحل التجاري. وحسب المادة 188 من القانون التجاري الجزائري "يحظر أي إيجار كلي أو جزئي من الباطن إلا إذا اشترط خلاف ذلك بموجب عقد الإيجار أو موافقة المؤجر". فلا يقع صحيحاً ما لم يوافق المؤجر على التولية صراحة، أو اشترط خلاف ذلك، أما في التسيير الحر، فبإمكان مالك المحل إيجاره للغير الذي ينتقل إليه المحل على سبيل الإدارة والمنفعة.<sup>3</sup>

وإذا تضمن عقد الإيجار التجاري شرطاً يمنع المستأجر من تأجير العقار المخصص للتجارة من الباطن، فإن هذا الشرط لا يمس عقد التأجير التسيير الحر للمحل التجاري، أي أن مستأجر العقارات يقوم بتأجير محله التجاري، إلا إذا اشترط مالك العقار في عقد الإيجار التجاري على المستأجر، عدم استعمال عقار من قبل شخص آخر، هنا تؤخذ شخصية المستأجر بعين الاعتبار ففي هذه الحالة فقط يمنع عليه تأجير تسيير محله التجاري.<sup>4</sup>

### ثالثاً- تمييز عقد التسيير الحر عن عقد التسيير في القانون المدني: فقد

جاء النص على أحكام عقد التسيير في إطار الفصل الأول مكرر تحت عنوان عقد تسيير من القانون المدني، وتضمن هذا الأخير 10 مواد قانونية تفصل فيه، ومن خلال هذا النص القانوني في العقد تسيير يظهر لنا جلياً أن هذا الأخير يخص المؤسسات العمومية الاقتصادية فقط دون غيرها، كالمؤسسات الخاصة، فهو عقد ذو

<sup>1</sup> هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، دار الجسور، الجزائر، ط 2010، ص 206.

<sup>2</sup> سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف الاسكندرية، مصر، ط 1996، ص 267.

<sup>3</sup> مأمون عبد العزيز ابراهيم، مرجع سابق، ص 92.

<sup>4</sup> المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

طبيعة خاصة تختلف عن غيره من العقود، سواء كان من ناحية الأطراف المتعاقدة، والالتزامات التي تترتب عن أبواب عقد التسيير إلى جانب انقضائه.

فهذه الخصوصية التي يمتاز بها عقد التسيير باعتباره وسيلة تعبير عن أسلوب الخصوصية في تسيير المؤسسة العمومية الاقتصادية في ظل الإصلاحات الاقتصادية، بالنظر إلى مكانة هذا النوع من المؤسسات باعتبارها محور القطاع العام الاقتصادي.

يعتبر عقد التسيير من العقود المسماة الواردة على عقد العمل، إذا وضع له المشرع تنظيمًا خاصًا، وذلك بموجب القانون 89/01 المؤرخ في 07 فيفري 1989 والذي جاء كنتيجة لتبني المشرع الجزائري لمبدأ خصوصية التسيير بموجب الأمر رقم 22/95 كمرحلة أولية بالنسبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي تمتلك الدولة كل رأس مالها أو أحد الأشخاص من القانون العام، بصفة مباشرة أو غير مباشرة، أو ذات الرأسمال المختلط، ليتم إلغاؤه بصدور الأمر رقم 04/01 .

عرف المشرع الجزائري عقد تسيير في المادة الأولى والتي جاءت كالآتي:<sup>1</sup>

"عقد التسيير هو العقد الذي يلتزم بموجبه متعامل يتمتع بشهرة معترف بها يسمى مسيرًا إزاء مؤسسة عمومية اقتصادية أو شركة مختلطة الإقتصاد بتسيير كل أملاكها أو بعضها باسمها ولحسابها مقابل أجر، فيضفي عليها علامة حسب مقاييسه ومعاييرها ويجعلها تستفيد من شبكاته الخاصة بالترويج والبيع"  
بخلاف عقد إيجار التسيير الحر يستغل المحل التجاري لحسابه الخاص.

<sup>1</sup> المادة الأولى من القانون 89-01 المؤرخ 07/02/1989 يتم الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، ج ر، عدد 06.

**المبحث الثاني: شروط انعقاد عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري:**

يشترط لانعقاد عقد إيجار التسيير الحر التجاري شروط موضوعية، وشروط شكلية، وسنأتي بشكل من التفصيل حول محتوى هاته الشروط.

**المطلب الأول: الشروط الموضوعية لانعقاد العقد.**

إن لعقد إيجار التسيير الحر التجاري شروطا موضوعية عامة مثل الرضى والمحل، والسبب وشروط موضوعية خاصة أوردتها المشرع لخصوصية العقد، كون المحل التجاري مال منقول معنوي ذات طبيعة تجارية. إن الشروط الموضوعية، وإن تخلف هاته الشروط يوجب فرض بعض الجزاءات على كلا الطرفين.

**الفرع الأول: الشروط الموضوعية العامة لانعقاد عقد إيجار التسيير الحر:**

عقد إيجار التسيير الحر كغيره من العقود لا يقوم إلا بتوافر أركان ثلاثة، وهي التراضي والمحل والسبب، وقد فصل في هذه الأركان في النظرية العامة للعقد، فهو عقد يخضع للأحكام العامة لإبرام العقود، وهي الأهلية، والرضى والمحل، والسبب.

**أولاً- الرضى:** عرف العقد حسب المادة 54 ق م على أنه<sup>1</sup>: "العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخريين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما". نصت المادة 59<sup>2</sup> من القانون المدني الجزائري "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية" ومنه فالتراضي يتم بالإيجاب، والقبول متطابقين، يتجهان لأحداث أثر قانوني هو إنشاء التزامات تترتب عن اتفاقهما، فالتراضي ركن جوهري لانعقاد عقد إيجار التسيير الحر من الطرفين المتعاقدين، أي المؤجر والمستأجر.

ورغم وجود هذين الإرادتين يكفي لنشأة العقد، فإنه لا يكفي لصحته بل يشترط أن يكون صحيحا وتكمن شروط صحته إذا كان كل من المتعاقدين كامل الأهلية وغير مصاب بعارض من عوارضها كالجنون والسفه والغفلة وأن تكون إرادتهما خالية من عيوب الإرادة كالغلط والتدليس والاستغلال والإكراه<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 54 من القانون المدني المعدلة بموجب القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 جوان 2005 ج ر ع 4.

<sup>2</sup> المادة 59 من القانون المدني المعدلة بموجب القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 جوان 2005 ج ر ع 4.

<sup>3</sup> حوحو رمزي، محاضرات القانون المدني، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2010/2011، ص35.

**1. تحقق الأهلية:** وقد فصل المشرع في الأهلية حسب ما يلي:

أ. أهلية طرفي عقد تسيير الحر: من شروط اكتساب صفة التاجر الأهلية إلى صلاحية الشخص لممارسة مباشرة تصرفات القانونية ونظمها المشرع الجزائري في القانون المدني، حيث نجد أن المادة 40 منه " كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، ولم يحجز عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية و سن الرشد 19 سنة كاملة". فكل شخص بلغ سن 19 هو أهل لممارسة تجارة، شريطة ألا يكون مصاب بعارض من عوارض الأهلية المنصوص عليها في المواد 42 و 40 من القانون المدني.

ب. أهلية الأجانب: استناداً للمادة 40 من القانون المدني، فإنه يسري أحكام هذه المادة على الأجنبي، مثله مثل المواطن الجزائري، فيعتبر الأجنبي الذي بلغ 19 سنة كاملة كامل الأهلية لمباشرة التجارة في الجزائر ولو كان وفقاً لقانون دولته، قاصراً.<sup>1</sup>

ج. أهلية القصر: يشترط لمزاولة القاصر الأعمال التجارية ثلاث شروط هي:

✓ بلوغ سن 18 كاملة.

✓ الإذن من الولي الشرعي، مصادق عليه من المحكمة.

✓ قيد الإذن في السجل التجاري.

ويهدف المشرع من وضع هذه الشروط حماية للقاصر وأمواله من المخاطر التي تنجم من ممارسة هذه الأعمال، فالقاصر يحق له تأجير استغلال محله التجاري.

د. أهلية المرأة المتزوجة: تنص المادة 8 من القانون التجاري الجزائري

على أنه "تلتزم المرأة التاجرة شخصياً بالأعمال التي تقوم بها لحاجات تجارتها، ويكون للعقود بعض الذي تتصرف بمقتضاها في أموالها الشخصية لحاجات تجارتها، كامل الأثر بالنسبة للغير"، وعليه فالمرأة لها أهلية كاملة، مثل أهلية الرجل، ولها نفس التزامات من مسك الدفاتر والقيد في السجل التجاري، وكذلك شهر إفلاسها إذا توقفت عن دفع ديونها، إلا أن المادة 7 تنص على أنه "لا يعتبر زوج التاجر تاجراً إذا كان يمارس نشاطاً تجارياً تابعاً لنشاط زوجته، ولا يعتبر التاجر تاجراً إلا إذا كان يمارس

<sup>1</sup> نسرين شريفي، مرجع سابق، ص 44.

نشاطا تجاريا منفصلا<sup>1</sup> أي أن المرأة التي تساعد زوجها في تجارته لا تعد تاجرة ولا يكسبها صفة التاجر لأنها تعمل لحسابه.

هـ. أهلية مالك المحل التجاري: بالرجوع إلى القواعد العامة يعتبر عقد الإيجار من عقود الإدارة فمن يملك الشيء أو من يملك الانتفاع به له حق إدارته كما يحق له تأجيرها، ويكفي أن يتمتع بأهلية الإدارة، لكن عقد تأجير التسيير له خصائص متميزة تجعله متميزا عن عقد إيجار العقار أو المنقول ما دام الأمر يتعلق باستغلال محل تجاري، وما يترتب على هذا الاستغلال من مسؤولية اتجاه الغير. سواء كانت سابقة لإبرام العقد أو لاحقة له.

يجب أن يتمتع مؤجر المحل التجاري بأهلية التصرف أي الأهلية اللازمة لممارسة تجارة، وأن لا يكون ممنوعا من ممارسة مهنة التجارة.<sup>2</sup> فالقاصر يحق له تأجير استغلال محله التجاري (القاصر الذي تحصل على إذن من والده أو أمه أو مجلس العائلة مصادق عليه من المحكمة).

كما يحق للمحكمة أن تمنح الإذن للوكيل متصرف القضائي بتأجير محل المفلس فذلك سيعود بالفائدة على جماعة الدائنين في إطار مواصلة الإستغلال، ويمكن دخول أموال إلى التفليسة تساهم بتسديد الديون.<sup>3</sup>

و. أهلية المستأجر (المسير الحر): لقد اشترط المشرع الجزائري في الفقرة الثانية من المادة 203 من القانون التجاري الجزائري أن يكون المستأجر صفة التاجر أو الحرفي، بهذا يكون قد حسم الأمر بالنسبة للأهلية المشتركة له لإبرام هذا العقد، وما دام إيجار المحل التجاري يتم بغرض استغلاله في نشاط تجاري قصد المضاربة وتحقيق الربح، فهو من أعمال التصرف ومن ثم تشترط أهلية التصرف بالتاجر، كذلك الشأن بالنسبة للقاصر المأذون له بممارسة التجارة يستطيع أن يستأجر محلا بقصد استغلاله في نشاط تجاري، ويمكن له مباشرة كل الأعمال التي تندرج في إطار الإذن الممنوح له.

<sup>1</sup> نسرين شريقي، مرجع سابق، ص 45.

<sup>2</sup> حوجو رمزي، مرجع سابق، ص 35.

<sup>3</sup> فضيلة سحري، مرجع سابق، ص 153.

**2. عيوب الرضى:** يخضع عقد التسيير الحر للمحل التجاري للأحكام العامة المتعلقة بصحة العقود، أي الرضى والمحل، والسبب، فلا يكون الرضى صحيحا إلا بتوفر الأهلية، وخلو الإرادة من عيوب الرضى، فلكي يعتد بإرادة الأطراف المتعاقدة ويقوم العقد صحيحا يجب أن يكون هذه الإرادة حرة وسليمة وغير مشوبة بأي عيب من عيوب الرضى التي تنص عليها.

ولقد نص عنها المشرع من المادة 81 إلى غاية 91 من القانون المدني الجزائري، وهذه العيوب لا تؤثر في نشأة العقد ووجوده، ولكن تؤثر في صحته القانونية، فالغلط في المادة 81 من القانون المدني الجزائري "يجوز للمتعاقد الذي وقع في غلط جوهري وقت إبرام العقد أن يطلب إبطاله" فالغلط يمكن تصوره في عقد التسيير الحر، فالغلط وهم يقوم في ذهن المتعاقد واعتقاد مخالف لحقيقة الواقع يقوم في ذهن المتعاقد فيدفعه إلى التعاقد ما كان ليبرمه لو علم الحقيقة.<sup>1</sup> وحتى يكون العقد قابلا للإبطال، يجب أن يكون الغلط جوهريا، أي غلط في صفة الشيء، أو في غلط ذات متعاقد التسيير الحر، فيغلط في الشخص المتميز بالكفاءة وحسن التسيير خلاف ذلك مع هذا الشخص.

أما بالنسبة للتدليس، وهو التحايل من أحد المتعاقدين بقصد إيهام الطرف الآخر بأمر يخالف الحقيقة، تنص المادة 86 من القانون المدني الجزائري، "يجوز إبطال العقد للتدليس إذا كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعاقدين أو النائب عنه".

أما بالنسبة لعبع التدليس اللجوء إلى الحيلة أو الخداع، يقصد إيهام المتعاقد بأمر يخالف الحقيقة وجره بذلك التعاقد فقوامه التضليل والتمويه، فالتدليس هو نوع من الغلط غير أن يقوم على شروط معينة، والتدليس إن غاب الرضى، فهو لا يفعل شيئا أكثر من أن يجعله مشوبا بالغلط إلا أن الفرق بينهما هو أن الغلط يقع من تلقاء نفسه أما التدليس فالتعاقد الآخر يلجأ إلى رسائل التمويه والغش ليدفعك للغلط وبالتالي للتعاقد.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> فضيلة سحري، مرجع سابق، ص 154.

<sup>2</sup> مأمون عبد العزيز ابراهيم، مرجع سابق، ص 102.

**ثانياً - محل العقد:** يتمثل محل عقد إيجار التسيير الحر في محل تجاري أو مؤسسة حرفية وفي الأجرة التي تدفع كمقابل من طرف المستأجر، لذا يشترط أن يكون محل العقد مما ينطبق عليه وصف المحل التجاري.<sup>1</sup>

ومحل العقد هو العملية القانونية التي تراضي الطرفين على تحقيقهما.<sup>2</sup> وفي عقد التسيير الحر محل العقد هو المحل التجاري والأجرة، ويخضع محل عقد إيجار التسيير الحر إلى أحكام القواعد العامة، ويشترط أن يكون المحل مشروعاً غير مناف للنظام العام والآداب العامة والقوانين المعمول بها. كأن يكون النشاط يتمثل في استغلاله كناد للقمار وبيع الممنوعات، أو بيوت الدعارة.<sup>3</sup>

وأن يكون المحل معيناً وقابلاً للتعيين، هو أن يكون موجوداً أو قابلاً للوجود، ويضاف إلى هذه الشروط غير قابل للاستهلاك حتى يتمكن من رده حيث يلتزم المستأجر برد ذات الشيء المؤجر في نهاية عقد الإيجار.<sup>4</sup>

1. أن يكون موجوداً أو قابلاً للوجود: تنص المادة 93 من قانون المدني الجزائري إذا كان محل الالتزام مستحيلاً في ذاته كان العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً يشترط أن يكون المحل التجاري موجوداً وقت إبرام العقد ويترتب على تخلف هذا الشرط البطلان المطلق، وبمقصد المادة 170 من القانون التجاري الجزائري، فإن المحل التجاري يتكون من عناصر مادية وعناصر معنوية، غير أنه ليس من الضروري توفرها كلها ما عدا عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية وهذه العناصر في المادة 78 ذكرت على سبيل المثال لا الحصر، وهي الاتصال بالعملاء، والسمعة التجارية، والشهرة، والاسم التجاري، والعنوان التجاري، والحق في الإيجار، وحقوق الملكية الصناعية، وحقوق الملكية الفردية، والأدبية والفنية.<sup>5</sup>

ومن جهة أخرى، يرى بعض الفقه قد تجتمع هذه العناصر كلها في صاحب المتجر، وقد يجتمع بعضها، وذلك لنوع وطبيعة نشاط صاحب المتجر كما في حقوق

<sup>1</sup> سميحة الفليوبي، الوسيط في شرح القانون التجاري، الجزء الأول، دار النهضة العربية، 2007، ص 468.

<sup>2</sup> العربي بلحاج، مرجع سابق، ص 210.

<sup>3</sup> العربي بلحاج، المرجع نفسه، ص 268.

<sup>4</sup> فضيلة سحري، مرجع سابق، ص 155.

<sup>5</sup> سميحة الفليوبي، مرجع سابق، ص 468.

الملكية الصناعية هذه الحقوق قد توجد كلها أو بعضها ضمن عناصر المتجر أو المصنع، وقد يمثل جانبا رئيسيا في أوجه النشاط التجاري الصناعي له كما إذا كان براءة الاختراع أو التصميم.

أو نموذج صناعي معين وقد لا يمثل هذا القدر من الأهمية لأنواع أخرى من النشاط التجاري كما هو الحال في تجارة الأقمشة.<sup>1</sup>

2. أن يكون المحل معينا أو قابلا للتعين: تنص المادة 94 من القانون المدني الجزائري "إذا لم يكن محل الالتزام معينا بالذات وجب أن يكون معينا بنوعه ومقداره وإلا كان العقد باطلا".

لا بد أن يحدد موقع المحل التجاري وطبيعة نشاطه وبيضاغته وآلاته وعناصر المعنوية كالاتصال بالعملاء والشهرة والاسم التجاري والعنوان التجاري والحق في الإيجار وحقوق الملكية الصناعية وحقوق الملكية الأدبية والفنية.

3. أن يكون المحل مشروعاً: تنص المادة 96 من القانون المدني الجزائري: "إذا كان الالتزام مخالفاً للنظام العام والآداب العامة كان العقد باطلاً".

أي أن أحكام عقد إيجار التسيير الحر لا تسر على محل غير مشروع يستعمل في بيع المخدرات وسائر الممنوعات مثلاً.

4. أن يكون المحل غير قابل للاستهلاك: نظراً لخصوصية عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري إضافة إلى الشروط الثلاثة (المحل والتعيين والوجود والمشروعية) فإنه يتوجب توفر شرط رابع هو أن يكون المحل غير قابل للاستهلاك حتى يمكن رده لذاته حيث يُلزم المستأجر برد ذات الشيء المؤجر في نهاية عقد الإيجار.<sup>2</sup>

**ثالثاً - السبب في عقد إيجار التسيير الحر:** يجب أن يكون الغرض من عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري مشروعاً أي غير مخالف للنظام العام والآداب العامة وهذا ما نصت عليه المادة 97 من القانون المدني "إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام والآداب كان العقد باطلاً".

<sup>1</sup> نسرين شريقي، مرجع سابق، ص 73.

<sup>2</sup> سميحة الفيلبوي، مرجع سابق، ص 315.

كان موقف المشرع الجزائري إذا تكلم عن السبب في المادتين 97 و98 من القانون المدني الجزائري دون أن يعرف لنا سبب الالتزام وسبب العقد ويلاحظ أن المشرع الجزائري يميل الى النظرية الحديثة التي تعتد بالبواعث (الدافع) وشرط أن يكون السبب مشروعاً وهذا ما يفهم من نص المادتين 97 و98 من القانون المدني الجزائري.<sup>1</sup>

**الفرع الثاني: الشروط الموضوعية الخاصة لانعقاد عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري.**

نظراً لخصوصية عقد الإيجار التسيير الحر لاعتبار المحل التجاري مال منقول معنوي فإنه يخضع لشروط موضوعية خاصة لانعقاده وإبرامه زيادة على توافر الشروط الموضوعية العامة.<sup>2</sup>

**أولاً- الشروط الخاصة بالمؤجر:** حتى يتمكن المؤجر من إبرام عقد التسيير الحر يجب أن يكون مكتسباً لحق الإيجار وممارسة مهنة التجارة لمدة 5 سنوات أو مارس أعمال التسيير أو مدير تجاري أو تقني لمدة 5 سنوات من التسيير في متجر خاص إضافة إلى شرط استغلال المحل التجاري الخاص مدة عامين وهذا ما نصت عليه المادة 205 من القانون التجاري "يجب على الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يمنحون إيجار التسيير أن يكونوا قد مارسوا التجارة أو امتهنوا الحرفة لمدة خمس سنوات أو مارسوا لنفس المدة أعمال مسير أو مدير تجاري أو تقني واستغلوا لمدة سنتين على الأقل المتجر الخاص بالتسيير .

غير أن المادة 206 من هذا القانون أوردت استثناء على المادة المنصوص عليها في المادة 205 فأجازت إلغاء وتخفيض المهلة بموجب أمر من رئيس المحكمة بناءً على طلب المعني بالأمر وبعد الاستماع إلى النيابة العامة والخاصة إذا أثبت هذا الأخير بأنه يتعذر عليه أن يستغل متجره شخصياً بواسطة مندوبين عنه.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> حوحو رمزي، مرجع سابق، ص 47.

<sup>2</sup> حوحو رمزي، المرجع نفسه، ص 47.

<sup>3</sup> نسرين شريقي، مرجع سابق، ص 97.

وقد نصت المادة 207 من القانون التجاري الجزائري صراحة على أنه: لا تسري المادة 205 على كل من:<sup>1</sup>

1. الدولة.

2. الولايات والبلديات والمؤسسات الاشتراكية.

3. المؤسسات المالية.

4. المحجور عليهم والمعتوهين المحجور عليهم أو الأشخاص الذين يعين لهم وصي

قضائي وذلك فيما يتعلق بالمحل التجاري والذي كانوا يملكونه قبل فقدانهم الأهلية

5. الورثة والموصى لهم من تاجر أو من حرفي متوفي والمستفيدين أيضا

من القسمة وذلك فيما يتعلق بالمحل التجاري المنتقل إليهم.

6. مؤجر المحل التجاري إذا كان تأجير التسيير يهدف أصلا إلى ضمان

تصريف المنتجات المجزأة المصنوعة أو الموزعة من طرفه بموجب عقد احتكار.

حيث أعفت هذه الفترة مؤجر المحل التجاري من هذا الشرط إذا كان. الهدف من

التسيير ضمان تصريف المنتجات المجزأة المصنوعة أو الموزعة من طرفه بموجب

عقد احتكار.<sup>2</sup> حتى يتمكن المؤجر من إبرام عقد التسيير الحر لا بد من شرط

الممارسة المهنية لخمس سنوات، أي مزاولة التجارة أو الحرفة لمدة خمس سنوات أو

ممارسة أعمال مسير أو مدير تجاري أو تقني لمدة خمس سنوات.

شرط استغلال المحل الخاص بالمسير لمدة سنتين على الأقل ويستفاد من نص

المادة 205: يجب أن يكون المحل التجاري مستغلا شخصيا من المؤجر وذلك تحت

سلطته ومسؤوليته<sup>3</sup> لمدة سنتين.

بعد دراسة هذين الشرطين وبما أن النص جاء عاما ولم يحدد أي المهلتين يمكن

تخفيضها إذن يطبق الحكم على المهلتين معا (السنتين والخمس سنوات). وعدم

التحديد يعود لكون المشرع الجزائري قد نقل عن نظيره الفرنسي الذي أعاد تنظيم هذا

<sup>1</sup> المادة 207 من القانون التجاري الصادر بموجب الامر 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن

القانون التجاري المعدل والمتمم حسب اخر تعديل القانون رقم 20/15 المؤرخ في 2015/09/30.

<sup>2</sup> علي بن غانم، مرجع سابق، ص 206.

<sup>3</sup> سميحة القبيلوي، مرجع سابق، ص 477.

العقد قصد القضاء على المضاربات التي انتشرت في تأجير المحلات التجارية وما أعقب ذلك من أضرار على اقتصاد البلاد.<sup>1</sup>

شرط ألا يكون المؤجر ممنوعاً من مباشرة التجارة بنص قانوني وهي حالات المنع المنصوص عليها بقانون 08-04 المؤرخ في 14-08-2004 المتعلق بممارسة الأنشطة التجارية كالمحكوم عليهم في جرائم مخلة بالشرف كالسرقة والنصب والإفلاس.

كخلاصة هناك استثناءات قانونية على قاعدة ضرورة توافر شروط في شخص المؤجر حسب المادة 207 وهي ثلاث طوائف:

**الطائفة الأولى:** الدولة والجماعات المحلية كالولايات والبلديات والمؤسسات التابعة لها لأنها لا تهدف إلى تحقيق الربح بل تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة،<sup>2</sup> لهذا تم اعفاؤهم من شرط الخبرة في الأعمال التجارية

**الطائفة الثانية:** أعفت المادة مؤجر المحل التجاري إذا كان يهدف بتصريف المنتجات المجزأة والمصنعة أو موزعة من طرفه بموجب عقد احتكار.

**الطائفة الثالثة:** يجوز للوكيل المتصرف القضائي أن يستمر في استغلال المحل التجاري شريطة أن يحصل على إذن من المحكمة بناء على تقرير القاضي المنتدب وتوفر المصلحة العامة ومصلحة الدائنين في هذا الاستمرار.

**ثانياً - الشروط المتعلقة بالمستأجر (المسير الحر):** من الشروط التي يجب أن تتوفر في المسير الحر أو المستأجر للمحل التجاري الأهلية، أن يكون تاجراً مقيداً في السجل التجاري أو حرفي في مؤسسة ذات طابع حرفي ويخضع لكل الالتزامات التي تنجم عن ذلك كما نصت المادة 204 من القانون التجاري الجزائري. كما يتعين على المستأجر المسير الحر أن يشير في عناوين فواتيره ورسائله وطلبات البضاعة والوثائق المصرفية والتعريفات أو النشرات وكذلك في عناوين جميع الأوراق الموقعة من طرفه أو باسمه رقم تسجيله في السجل التجاري ومقر المحكمة التي سجل لديها وصفته كمستأجر مسير للمحل التجاري زيادة على الاسم والصفة والعنوان ورقم التسجيل التجاري لمؤجر المحل التجاري. كل مخالفة لأحكام الفقرة السابقة تعاقب عليها بغرامة من 500 إلى 5000 دينار.

<sup>1</sup> نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 137.

<sup>2</sup> فوزي محمد سامي، شرح القانون التجاري الجزء الأول (مصادر القانون التجاري الاعمال التجارية التاجر المتجر العقود التجارية التجارة الالكترونية)، دار الثقافة والتوزيع، عمان، الأردن، 2009، ص 105.

الفرع الثالث: جزاء تخلف الشروط الموضوعية لعقد تأجير التسيير الحر.

تنص المادة 112 من القانون التجاري الجزائري: يعد باطلا كل عقد بتأجير التسيير أو اتفاق آخر يتضمن شروط مماثلة وافق عليها المالك أو المستغل للمحل التجاري. دون أن تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في المواد المشار إليها أعلاه غير أنه لا يجوز للمتعاقدین التمسك بهذا البطلان تجاه الغير".

فعقد التسيير الحر يخضع للأحكام العامة بالنسبة للشروط الموضوعية العامة من خلال الأركان: الرضى، المحل، السبب فإذا تخلف أحد أركانه بطل العقد بطلانا مطلقا أما إذا شاب إرادة أحد الطرفين عيب من عيوب الرضى كالغلط والتدليس والاستغلال والإكراه فيكون العقد قابلا للإبطال، والعقد القابل للإبطال (الباطل بطلانا نسبيا) يأخذ حكم العقد الصحيح وتترتب عليه الآثار القانونية، حتى يتمسك بالبطلان من شرع هذا البطلان لمصلحته.<sup>1</sup>

تجدر الملاحظة أن يبطل كل عقد تأجير تسيير المحل التجاري إذا لم تتوفر فيه الشروط الخاصة المنصوص عليها في المادة 205 السالفة الذكر ولا يسري هذا البطلان إلى حماية التاجر وإنما يرمي إلى تطهير التجارة وحماية المستهلكين. ضد أخطار تكاثر عمليات التسيير الحر لأنها تؤدي إلى إرتفاع تكاليف المعيشة ولهذا السبب يعتبر هذا البطلان بطلانا مطلقا غير أنه لا يجوز للمتعاقدین التمسك بهذا البطلان بينما يجوز للغير التمسك به إزاء المتعاقدین دون تمييز.<sup>2</sup>

وإن الحكمة من حرمان المتعاقدین التمسك بهذا البطلان اتجاه الغير لعدم توفر الشروط، هي عدم استفادة هؤلاء من اهمالهم ليتحللوا من الالتزامات تجاه الغير، نتيجة استغلال المحل فيعاملهم المشرع بنقيض مقصودهم، ليتحملوا نتيجة أخطائهم ويتأكد جزاء آخر وهو حرمانه من حق تجديد عقد إيجار المكان القائم عليه المتجر وهو ما يطلق عليه الملكية التجارية،<sup>3</sup> وهذا ما أكده المشرع في الفقرة الثانية من المادة 212 من القانون التجاري الجزائري.

<sup>1</sup> العربي بلحاج، مرجع سابق، ص 328.

<sup>2</sup> فرحة زراوي، مرجع سابق، ص 291.

<sup>3</sup> سميحة القبليوي، مرجع سابق، ص 482.

## المطلب الثاني: الشروط الشكلية لانعقاد عقد إيجار التسيير الحر.

لم يكتف المشرع بالرضائية في عقد إيجار التسيير الحر وإنما اشترط الرسمية لصحة العقد إعمالا بنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري الذي يشترط تحديد العقود التي تتضمن نقل محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها أو عقود تسيير محلات تجارية الصناعية أو كل عنصر في شكل رسمي تحت طائلة البطلان مما يؤكد أن الرسمية هنا هي شرط لصحة العقد وليس للإثبات فحسب.<sup>1</sup>

لقد نص المشرع على الإجراءات الشكلية الخاصة بهذا العقد في المادتين 203 و204 من القانون التجاري فتنص المادة 203: "ويتعين على المؤجر أما تسجيل نفسه في السجل التجاري أو تعديل تقييده الخاص مع البيان صراحة بتأجير التسيير.

1. وينتهي تأجير التسيير بنفس الإجراءات التي تم بها النشر.

2. يحزر عقد إيجار التسيير في شكل رسمي.

3. ينشر العقد خلال 15 يوما من تاريخه في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية.

### الفرع الأول: إفراغ العقد في قالب رسمي (الكتابة الرسمية).

ومر القالب الرسمي للعقد (الكتابة الشكلية للعقد) بعدة تعديلات، وذلك وفقا للتعديلات المستحدثة على النصوص القانونية المتعلقة بها.

### أولاً- الشكلية وفقا للأمر 75/58 المتضمن القانون المدني: لم يشترط المشرع شكلا

معينا لعقد الإيجار بل كان الإيجار الشفوي صحيحا تماشيا مع مبدأ سلطان الإرادة ونص المادة 59 من القانون المدني الجزائري بأنه يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما. المتطابقتين وكان التعبير عن الإرادة يتم حتى بالإشارة أو اتخاذ أي موقف. لا يدع أي شك على دلالة مقصود صاحبه، ويجوز أن يكون هذا التعبير صريحا، كما يمكن أن يكون ضمنيا ويتجدد أيضا سواء كان التجديد صريحا أو ضمنيا دون أية شروط إذ تكتفى فيه الرضائية فلا مجال للحديث على نوع الكتابة المطلوبة وعلى جزاء تخلفها وبحث مسألة البطلان أو الابطال من عدمه، فإيجارات هذه المرحلة سادتها الرضائية على إطلاقها غير أنه يلاحظ أن هذه الخاصية ليست متعلقة بالنظام العام.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> فضيلة سحري، مرجع سابق، ص 160.

<sup>2</sup> ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، طبعة 2001، ص 57.

**ثانيا- الشكلية وفقا للمرسوم (93-03):** بوصفه عقد رضائي لا يخضع عقد الإيجار إلى شكل معين وينعقد مجرد رضا الطرفين بشروط العقد أن هذا المبدأ كان معمولاً به في القانون الجزائري حيث لم ينص القانون المدني على كيفية معينة تُبرم فيها عقود الإيجار غير أن المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993 في مادته 21 تنص على أنه " تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم وإذا كان المشرع يجبر الطرفين على الكتابة وحسب نموذج موحد فإنه لم يبين إذا كانت الكتابة تقع وجوبا أمام الموثق أو يكفي العقد العرفي بشأنها، وفي غياب الإشارة إلى العقد التوثيقي فإنه يمكن القول أن الكتابة العرفية، كافية مع أنه يستحسن تسجيلها رسميا لإعطائها تاريخا ثابتا.<sup>1</sup>

من حيث الآثار المترتبة عن عدم الكتابة فإنها تكتسي طابعين:

**1. طابع عقابي:** حيث تنص المادة 21 والفقرة الثانية منها على أنه يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب طبقا للأحكام التشريعية المحكوم بها دون بيان ما هي الأحكام المقصودة.

**2. طابع مدني:** حيث تنص المادة 21 في الفقرة الثانية على أنه دون المساس بالعقوبات التي يتعرض لها المؤجر بسبب انعدام العقد، فإن أي وصل يحوزه شاغل الأمكنة يخول له الحق في عقد إيجار لمدة سنة ابتداء من تاريخ المخالفة.

إن هذا النص جاء حداً للفوضى الملاحظة في ميدان المعاملات حول إيجار السكنات بحيث يفتقر المستأجرون في غالب الأحيان إلى ما يثبت إيجارهم للسكن وهو يحمي المستأجرين من تعسف المؤجرين الذين يرفضون الكتابة أو تسليم ما يثبت دفع بدلات الإيجار كما يهدف في آن واحد إلى حماية المؤجرين لعقد مكتوب يحدد واجبات الطرفين وبالأخص أجل العقد غير أن الغموض الذي أضفنه عليه عمومية العقوبات المسطرة ضد المؤجر فقط تنقص من فعاليته.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> ذيب عبد السلام، مرجع سابق، ص 68.

<sup>2</sup> فريدة زواوي، مرجع سابق، ص 40.

**ثالثا - الشكالية وفقا للقانون 07-05 :** بصدر القانون 07-05 عدلت المادة 467 وأصبحت مكررة وجاء نصها كالاتي " **ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا**" وعليه فإن عقد الإيجار بموجب هذا التعديل أصبح شكليا لا يكفي اتفاق طرفين على العين المؤجرة وبدل الإيجار ومدته بل يجب أن يفرغ هذا الاتفاق في شكل معين وهذه الشكالية ركن من أركان العقد تترتب على تخلفها البطلان غير أن المشرع لم يشترط أن تكون الكتابة رسمية بل يكفي أن يكون الاتفاق في محرر عرفي ونضيف المادة 21 من المرسوم 93-03 المعدلة بأنه " **تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحدد كتابيا تاريخ مسمى**". كما يخضع عقد الإيجار للتسجيل في مصلحة الضرائب وهذا التسجيل في حد ذاته يعطيه تاريخا ثابتا وهذه النصوص الجديدة يكون المشرع الجزائري قد وضع حدا للغموض الذي كان يكتف النصوص المنظمة لعقد الإيجار خاصة المتعلقة بشكله.<sup>1</sup>

وتعتبر الشكالية من اعتبارات المصلحة العامة كما أنها تنبيه للمتعاقد إلى خطورة ما هو مقبل عليه وحماية للغير حسن النية. والشكالية هي تحرير العقد في ورقة رسمية أمام موظف عمومي مختص وهذا ما يعرف بالكتابة الرسمية أو العقد الرسمي الذي هو نوع من أنواع الشكالية الرسمية.<sup>2</sup>

فالمادة 324 من القانون المدني المعدلة تنص على أن "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة. ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"، وهذا ما جعل المشرع يؤكد ويفرض كتابة عقد التسيير الحر في شكل رسمي في المادة 201 من القانون التجاري الفقرة الثالثة "ويحرر كل عقد تسيير في شكل رسمي وينشر خلال خمسة عشر يوما من تاريخه على شكل مستخرج أو اعلام في النشرة الرسمية. للإعلانات القانونية وفضلا عن ذلك في جريدة مختصة بالإعلانات القانونية."

<sup>1</sup> جميلة دوار، مرجع سابق، ص 94.

<sup>2</sup> العربي بلحاج، مرجع سابق، ص 317.

بل أكد المشرع في المادة 324 مكرر من القانون المدني الجزائري على أنه "يجب تحت طائلة البطلان تمرير العقود التي تتضمن نقل ملكية العقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية ... أو عقود تسيير محلات تجارية في شكل رسمي"، مع العلم أن نص هذه المادة ما هو إلا نص المادة 12 من الأمر رقم 70/91 المؤرخ في 15 كانون الأول 1970 المتضمن التنظيم التوثيقي الملغى بموجب القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق.

وإن الشكلية شرعت للانعقاد والإبرام وليست للإثبات لأن المادة الثالثة تعتبر جميع العمليات الواردة على المحل التجاري من الأعمال التجارية بحسب الشكل كما أن المادة 324 مكرر 1 التي تساوت بين نقل ملكية العقار والحقوق لورد عليه بالمجالات التجارية وما يرد عليه لكون المحل التجاري يعد من الأموال ذات الأهمية الكبرى في المجال التجاري، الأمر الذي يثير بشأنها العديد من الإشكالات والنزاعات بين أطراف التصرف فتجنباً لذلك أخضع المشرع إيجار التسيير الحر للشكلية الرسمية شأن بقية التصرفات الواردة على المحل التجاري.<sup>1</sup>

وهذا ما تبنته المحكمة العليا في القرار رقم 142105 المؤرخ في 24-09-1996 إن العقد العرفي الموقع من قبل الأطراف لا يمكنه أخذه بعين الاعتبار لإثبات إيجار التسيير الحر الذي تمسك به المؤجر طبقاً لمقتضيات المادة 203 وما بعدها من القانون التجاري وبالتالي لا أثر ينجم عنه عقد باطل.

### الفرع الثاني: شهر عقد التسيير الحر.

إن المشرع في المادة 203 من القانون التجاري الجزائري أخضع عقد التسيير الحر للشروط الشكلية والنشر والقيود في السجل التجاري<sup>2</sup> وإن إجراءات شهر عملية تأثير التسيير الحر فهي تهدف إلى إعلام الغير أن هذا المحل ليس ملكاً للمستأجر وبتحقيق هذا الغرض نظم المشرع على وجه الدقة الإجراءات اللازمة،<sup>3</sup> لهذا ألزم المشرع الشهر بأطراف العقد أولاً وشهر العقد ثانياً، كما لم يغفل عن تحديد الآثار والجزاء المترتب عن تخلف الشهر.

<sup>1</sup> نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 138.

<sup>2</sup> نسرین شریفی، مرجع سابق، ص 99.

<sup>3</sup> فرحة زراوي، مرجع سابق، ص 292.

**أولاً- شهر طرفي العقد:** ويتمثل هذا الإجراء في قيد المستأجر المسير في السجل التجاري وإجراء قيد المؤجر في السجل التجاري وتعديل قيده:

**1. قيد المستأجر في السجل التجاري:** ورد في المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15 / 111 المؤرخ في 03 ماي 2015 المتعلق بالقيد والتعديل والشطب في السجل التجاري ج ر عدد 24 المؤرخة في 13 ماي 2015 أن المستأجر لا بد أن يلتزم بإجراءات القيد.

بطلب ممض ومحدد على استمارات يقدمها المركز الوطني للسجل التجاري. مرفقا بالوثائق المطلوبة المتمثلة في نسخة من القانون الأساسي للمستأجر المسير الشخص المعنوي ونسخة من العقد التوثيقي المتضمن تأجير تسيير المحل التجاري وكذا نسخة من العقد، إعلان نشر العقد التوثيقي المتضمن تأجير التسيير الحر في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية بالإضافة إلى نسخة من مستخرج السجل التجاري لمالك المحل التجاري تحمل عبارة تبين تأجير وتسيير المحل التجاري وكذا اسم ولقب وعنوان الشخص المستأجر المسير حتى تسلم له بطاقة السجل التجاري.

وكذلك حسب المادة 203 الفقرة الثانية من بقانون التجاري على أنه مجرد إبرام عقد التسيير الحر يكتسب المستأجر صفة التاجر أو الحرفي إذا تعلق بمؤسسة ذات طابع حرفي وتخضع للقانون المتعلق بالسجل التجاري وهذا ما ألزمته المادتان 19 و 20 من القانون التجاري بإلزام كل الأشخاص الذين لديهم صفة التاجر التسجيل في السجل التجاري فعلى كل من يزاول النشاط التجاري خلال شهرين من تاريخ بدء نشاطه أن يلتزم بالقيد فإن لم يفعل خلال هذه الفترة يحظر من التمسك بصفة التاجر وتسقط عليه حقوق التاجر التي يتصف بها التاجر في مواجهة الغير بينما المسؤوليات والواجبات الملازمة لهذه الصفة يتحملها التاجر وهذا جزء من اخلاله بالتزام للقيد في السجل التجاري فهو يتحمل الأعباء ولا يستفيد من المزايا. وهذا محتوى وفحوى نص المادة 22 من القانون التجاري الجزائري "لا يمكن للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للتسجيل في السجل التجاري والذين لم يبادروا بتسجيل أنفسهم عند انقضاء مهلة شهرين أن يتمسكوا بصفتهم كتجار لدى الغير أو لدى الإدارات العمومية إلا بعد تسجيلهم، غير أنه لا يمكن لهم الاستناد لعدم تسجيلهم في السجل بقصد تهربهم من المسؤوليات والواجبات الملازمة لهذه الصفة".

وإن المادة 204 من القانون التجاري الجزائري فرضت على المستأجر المسير أن يشير في عناوين فواتيره ورسائله وطلبات البضاعة إلى نفسه في السجل التجاري وأن يركن جميع وثائقه من مراسلات وفواتير أو سجلات بأنه يمارس التجارة في شكل تسيير حر ويترتب على مخالفة هذه الأحكام معاقبة المعني بالأمر بغرامة ضئيلة وبما أن هذا النص قديم يحتاج إلى التعديل لرفع قيمة الغرامة حتى تؤدي دورها كجزاء، كما يلتزم المستأجر المسير على غرار مشتري المتجر (المحل) بالتصريح عن وضعيته لدى إدارة الضرائب لكونه خاضعا لواجب دفع الضريبة وفقا لقانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.<sup>1</sup>

2. **قيد المؤجر في السجل التجاري وتعديل قيده:** على المؤجر أن يلتزم بالقيود وإذا كان سبق له التسجيل عليه أن يغير، صفته في السجل التجاري وتبين صفته كمؤجر بالتسيير وإذا لم يبق بذلك بما يشير توقف نشاطه التجاري في محله التجاري خلال فترة تأجيره واعتقد الغير حسن النية باستمرار نشاطه لحسابه الخاص قامت مسؤوليته عن الديون التي تترتب وتنشأ نتيجة استغلال المحل بعد تأجير تسييره للغير وهذا ما أكدته المادة 203 من القانون التجاري في الفقرة الرابعة. "ويتعين على المؤجر أما تسجيل نفسه في السجل التجاري أو تعديل تقييده الخاص مع البيان صراحة بتأجير التسيير".

كما أن المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 111/15 المؤرخ في 03 ماي 2015 المتعلق بالقيود والتعديل والشطب في السجل التجاري لقيام تعديل القيد في السجل التجاري يجب أن يكون مرفوقا بالعدد التوثيقي المتضمن إيجار التسيير الحر للمحل التجاري وإعلان نشر العقد التوثيقي المتضمن إيجار التسيير في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية. وإذا لم يكن المؤجر (مالك المحل، تاجرا أو تلقى المحل عن طريق الإرث، أو الوصية أو الهبة ورغب في تأجير محله، فرغم عدم التزامه بالقيود بالسجل التجاري بوصفه تاجرا بأنه ملزم كوارث أو موصى إليه أو موهوب له بالتأثير ما يفيد وقف النشاط التجاري لمن تلقى عنه المتجر وانتقاله. إليه (المادة 21 من المرسوم (15/111) المتعلق بالقيود والتعديل والشطب في السجل التجاري. كما

<sup>1</sup> علي بن غانم، مرجع سابق، ص 209.

يلزم في هذا القيد بتحديد مركزه القانوني بعد استئجار استغلال المحل بوصفه مالك غير مستغل.<sup>1</sup>

### ثانياً - الشهر المتعلق بالعقد نفسه: ويتعلق شهر العقد بـ:

**1. شهره في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية:** حسب المادة 203 الفقرة الثالثة يجب نشر العقد خلال 15 يوماً ابتداءً من تاريخ إبرامه على شكل مستخرج وإعلان في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية ويكلف المركز الوطني للسجل التجاري بإعداد نشرة رسمية للإعلانات القانونية ونشرها وفقاً لنص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 92/70 المؤرخ في 18 فبراير 1992 المتعلق بالنشرة الرسمية للإعلانات القانونية. ويستفاد من الإشهار القانوني في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية في جريدة وطنية هو إجراء إجباري للشخص الطبيعي كما هو الحال للشخص المعنوي وذلك بنشر المعلومات الخاصة بأهلية التاجر وموطن المحل التجاري وملكيته وعمليات الرهن الحيازي وتأجير التسيير وبيع المحل التجاري<sup>2</sup> ويلاحظ أنه لا يوجد نص يحدد مضمون هذا الإعلان في النشرة الرسمية، للإعلانات القانونية مثل عقد البيع للمحل التجاري والذي يقع تحت طائلة البطلان.

على تواريخ ومقادير التحصيل ورقمه وفي حالة التصريح البسيط، على تاريخ رقم الاتصال الخاص والإشارة في الحالتين إلى المكتب الذي تمت فيه هذه العمليات، ويذكر بالإضافة إلى ذكر اسم كل من المالك الجديد والمالك السابق ولقبهما وعنوانهما ونوع المحل التجاري ومركزه والثمن وشروطه والتكاليف والتقديرات المستعملة، كقاعدة لاستبقاء حقوق التسجيل وبيان المهلة المحددة فيما بعد للمعارضات واختيار الموطن في دائرة الاختصاص محكمة استغلال السجل التجاري المادة 83 قانون تجاري.<sup>3</sup>

### 2. شهر العقد في جريدة يومية وطنية مؤهلة لتلقي الإعلانات القانونية:

إضافة إلى شهر عقد التسيير الحر في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية. خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إبرامه ألزم المشرع في المادة 3/203 من القانون

<sup>1</sup> سميحة الفليوبي، مرجع سابق، ص 489.

<sup>2</sup> خالد زايدي، مرجع سابق، ص 124.

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 153.

التجاري الجزائري أن ينشر في جريدة مختصة بالإعلانات القانونية خلال نفس المدة ويرى البعض أنه فيما تعلق بالإشهار في الجرائد الوطنية أثبتت الممارسات الميدانية أن هناك من التجار من يعمد للقيام بعملية الإشهار في جرائد غير مقروءة أو محدودة الانتشار حتى لا يتمكن كل ذي مصلحة من الاعتراض ولهذا كان اجدر بالمشرع الجزائري تحديد الشروط للجرائد التي تكون محل القيام بعمليات الإشهار القانوني وكذا تأسيس مجلة مختصة بالإعلانات التجارية كما هو الحال في الدول المتقدمة.<sup>1</sup>

**ثالثا- آثار وجزاء تخلف اجراء الشهر:** يترتب على الإعلان المتأخر أي الذي يتم بعد 15 يوما من تاريخ إبرام العقد عدم بطلان العقد بل تأجيل سريان مده ستة أشهر التي يظل خلالها المؤجر مسؤولا عن ديون المتجر اللاحقة لإبرام العقد.<sup>2</sup>

وقدر المشرع الجزائري في القانون رقم 04 - 108 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية في عدم استيفاء إجراءات الشهر لا يقضي بالبطلان إنما رتب غرامات مالية فيجد المادة 35 منه تعاقب على عدم شهر السياسات القانونية المنصوص عليها في المواد 11-12-14 من هذا القانون بغرامة تتراوح من 30.000 إلى 300,000 دج، والمادة 36 من نفس القانون أيضا تعاقب بين 10000 الى 30.000 دج نتيجة عدم إشهار البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من القانون 04-08 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية كون هذه الإجراءات جوهرية بغية إعلام المتعامل مع مالك المحل التجاري لذلك يتعين على المشرع الجزائري إعادة النظر في المادة 212 من القانون التجاري الجزائري في طريقة صياغتها بطريقة لا تدع اللبس والإشكال حيث لا يترتب على عدم استيفاء إجراءات النشر بطلان عقد التسيير الحر.

إن اعتبار النص 212 من القانون التجاري الجزائري بطلان العقد نتيجة تخلف لجميع شروط عقد التسيير الحر فإن المادة 324 من القانون المدني تخضع هذا النوع من العقود إلى الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان "يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود ... أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي ..."

<sup>1</sup> خالد زايدي، المرجع نفسه، ص145،

<sup>2</sup> سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 503.

ولذلك نص المشرع الجزائري على وجود الكتابة في عقد التسيير الحر وإلا عد باطلا بطلانا مطلقا نظرا لخطورة هذا العقد بسبب القيمة المالية العالية التي يتمتع بها المحل التجاري، ولذلك كان من اللازم الأخذ بعين الاعتبار الاحتياطات للحفاظ عليه ومن أهمها جعل عقد التسيير الحر شكليا- يؤدي انعدام الكتابة فيه إلى بطلانه.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> زهيرة جيلالي، عبد القادر قيسي، تأجير المحل التجاري دراسة مقارنة، دار الولاية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ط1، 2011، ص134، 135.

# الفصل الثاني:

آثار انعقاد عقد التسيير الحر للمحل  
التجاري

**المبحث الأول: آثار انعقاد عقد التسيير الحر على طرفي العقد وعلى الغير.**

إن إبرام عقد التسيير الحر للمحل التجاري ينشأ عنه مجموعة من الآثار والإلتزامات، والتي تتعلق بطرفي العقد والمُتمثلين في المستأجر والمؤجر، وتتعلق أيضا بالغير.

**المطلب الأول: آثار عقد إيجار التسيير الحر على المؤجر (مالك المحل التجاري).**

بالرجوع إلى القواعد العامة المتعلقة بعقود الإيجار نجد أن أهم الإلتزامات التي تقع على عاتق المؤجر هي ثلاثة:

أولها الإلتزام بالتسليم وثانيها الإلتزام بالصيانة وثالثها الإلتزام بالضمان أي أن الإلتزامات الثلاثة تشكل في الواقع التزاما واحد وهو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة.<sup>1</sup>

**الفرع الأول: الإلتزام بالتسليم.**

نظرا لطبيعة المحل التجاري كمال معنوي منقول فإن عملية التسليم تتم حسب طبيعة كل عنصر من عناصره، خاصة إذا تعلق الأمر بالعملاء أو العلامة التجارية<sup>2</sup> فتخضع أحكام تسليم العين المؤجرة لأحكام تسليم المبيع استنادا للنص 478 من القانون المدني المعدلة والتي تنص على أنه: **يسري على الإلتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على التزام المبيع من أحكام ما تعلق منها من تاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر.** غير أن الطبيعة الخاصة للسجل التجاري باعتباره، مالا منقولاً معنوياً تجعل هذا الإلتزام يكتسي صبغة خاصة، فلا يقتصر على تسليم المحل وإنما على العناصر التي تثبت وجود هذا الأصل<sup>3</sup> لاسيما عنصر الاتصال بالعملاء والشهرة مما يعتبران من أهم عناصر المحل التجاري بل إنما في الواقع هما المتجر ذاته وإما العناصر الأخرى ما هي إلا عوامل ثانوية لتساعد في تحقيق الغرض الأساسي.<sup>4</sup>

كما يضمن المؤجر للمستأجر استغلالا هادئا للمحل التجاري ممتنعا عن أعمال المنافسة التي قد تصدر عنه كأن يقوم بإنشاء تجارة مماثلة يسحب على إثره العملاء من المستأجر.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> زهيرة جيلالي، عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص 134 إلى 152.

<sup>2</sup> فضيلة سحري، مرجع سابق، ص 162-163.

<sup>3</sup> مأمون عبد العزيز ابراهيم، مرجع سابق، ص 125.

<sup>4</sup> فضيلة سحري، مرجع سابق، ص 108.

<sup>5</sup> فضيلة سحري، المرجع نفسه، ص 163.

فالتسليم هو وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر وهو أول مرحلة من مراحل تنفيذ العقد مثله مثل البائع إذ على المؤجر أن ينقل المستأجر الحيازة المادية للعين المؤجرة وفق ما اتفق عليه.<sup>1</sup>

وفي الميعاد المحدد وهذا يعني أن المؤجر ينفذ التزامه هذا إذا وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر وأخطره بذلك حتى ولو لم يتسلمها يكون المستأجر تسليماً مادياً ما دام المؤجر مكنه من التسليم وقد يكون التسليم رمزياً وذلك بأن يسلم المؤجر للمستأجر مفاتيح العين الكميات حكماً كما إذا كان المستأجر هو المالك السابق للعين المؤجرة وتصرف فيها وبقي محتفظاً بحيازتها<sup>2</sup> من جهة، يجب أن يصحب تسليم العين المؤجرة تسليم ملحقاتها اللازمة للانتفاع بها، والملحقات هي مثلاً، الحديقة، معدات الكهرباء والغاز والماء، مستودع التخزين، وفي كل الحالات يجب أن يبين العقد طبيعة هذه الملحقات ومن جهة أخرى يتم تسليم العين المؤجرة بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار وذلك بعد معاينة الأماكن وجاهاً.

إذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي يفترض أن المستأجر قد تسلمها في حالة حسنة وهو ما أمر به أيضاً في المادة 01 من المرسوم 94/69<sup>3</sup> فإذا اتضح أن العين المؤجرة في حاله لا تكون فيها صالحة للاستعمال الذي أُجرت من أجله أو طرأ على هذا الاستعمال نقص معتبر جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو انقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا اقتضى الأمر ذلك، ولهذا المحضر أو البيان الوصفي فائدة كبيرة للمؤجر والمستأجر فهو للمؤجر يعتبر دليلاً مكتوباً على أنه نفذ التزامه بالتسليم فلا يستطيع المستأجر بعد ذلك أن يدع غيرها يتضمنه المحضر كما أنه يمكنه عند رد المستأجر للعين أن يقف على حالتها وما إذا كانت على الحالة نفسها أم قد اعتراها تغيير.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> جميلة دوار، مرجع سابق، ص 54.

<sup>2</sup> عبد الحميد شواربي، أحكام عقد الإيجار، منشأة المعارف الاسكندرية، طبعة 2004، ص 195.

<sup>3</sup> المادة 01 من المرسوم التنفيذي 69/94 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار

<sup>4</sup> جميلة دوار، مرجع سابق، ص 55.

## الفرع الثاني: التزام المؤجر بصيانة المحل التجاري:

يهدف عقد الإيجار إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر طوال مدة العقد ولتحقيق هذه الغاية لابد أن تبقى العين المؤجرة بعد استلامها صالحة للانتفاع طوال مدة الإيجار لذلك كان من المنطق والطبيعي أن يعرض المشرع على المؤجر الالتزام بصيانة العين المؤجرة طوال مدة سريان الإيجار.<sup>1</sup>

إلا أن طبيعة المحل التجاري باعتباره مالا معنويا منقولا يجعل هذا الالتزام يكتسي مفهوما خاصا يختلف عن مفهومه العادي في عقود الإيجارات الأخرى حيث يصعب الحديث عن واجب الصيانة لمال معنوي لا يعتبر سوى فكرة محددة ليس لها وجود مادي في حد ذاتها، فصيانة المحل التجاري لا يمكن أن يشمل إلا العناصر المادية، والمؤجر مالك المحل التجاري يلتزم مبدئيا بصيانة العين المؤجرة وفقا للقواعد العامة ويمتد هذا الالتزام الى صيانة العقار الذي يستغل فيه الأصل التجاري ما لم يشترط الطرفان غير ذلك<sup>2</sup> وليس للمؤجر إلزام المستأجر تغيير شروط الاستغلال طالما لم يتفق على هذه الشروط في عقد الاستغلال الأصلي للمؤجر.<sup>3</sup>

فطبقا لنصوص المواد 479، 480، 481، 482 من القانون المدني يتعهد المؤجر بإصلاح العين المؤجرة طوال مدة الإيجار وينحصر التزامه في القيام بما يعتبر صيانة للعين حتى تظل مؤدية للغرض الذي تم التأجير من أجله من الأصل أن يلتزم المؤجر بجميع الترميمات التي تحتاجها العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي سلمت فيها، وهذه الترميمات قد تكون ضرورية لحفظ العين من الهلاك كإصلاح حائط أو تدعيم وتقوية الأساسات وترميم الطوابق السفلية والأسقف المهتدة بالسقوط أو ضرورة لتمكين المستأجر من الانتفاع ومثالها إصلاح السلم والمصعد ودورات المياه.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> جميلة دوار، مرجع سابق، ص 56.

<sup>2</sup> مأمون عبد العزيز ابراهيم، مرجع سابق، ص 509.

<sup>3</sup> سميحة الفليوبي، مرجع سابق، ص 509.

<sup>4</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس منشورات الحلبي الحقوقية، ط 1989، ص 259.

## الفرع الثالث: الالتزام بالضمان.

ويتعلق هذا الالتزام بضمان عدم المنافسة، وعدم التعرض، وضمان العيوب الخفية التي تعيق الانتفاع بالعين المؤجرة.

**أولاً- الالتزام بعدم المنافسة للمستأجر:** يضمن المؤجر للمستأجر استغلالاً هادناً للمحل التجاري ممتعا عن أعمال المنافسة التي قد تصدر عنه كان يقوم بإنشاء تجارة مماثلة يسحب على إثرها العملاء من المستأجر،<sup>1</sup> ومن أهم التزامات المؤجر هي عدم المنافسة للمستأجر المسير وهذا الالتزام ينشأ تلقائياً عن عقد التسيير الحر فإذا قام المؤجر بالتسيير بإنشاء تجارة مماثلة أدت إلى سحب العملاء بعد إبرام عقد التسيير الحر اعتبر هذا تعرضاً يلحق بالمستأجر بالتسيير ضرراً كبيراً ويحرمه من تحقيق الغاية المنشودة من تأجير المحل وهي استمرار تردد العملاء ويشبه كل من الفقه والقضاء الفرنسيين التزام المؤجر في هذا الخصوص بالالتزام البائع، بائع المحل التجاري بعدم منافسة المشتري.<sup>2</sup>

ويطرح السؤال على مدى الالتزام بعدم التعرض للمؤجر وحده أم يتعدى إلى أفراد أسرته كما لو قام بإنشاء تجارة مماثلة باسم زوجته أو أحد أفراد أسرته كما يعتبر تعرضاً إذا قام ورثة المؤجر بعد وفاته بإنشاء تجارة مماثلة تحمل نفس الاسم التجاري لمورثهم قاصدين فذلك منافسة للمستأجر بالتسيير ومهما كان الأمر فإن سلطة تقدير ذلك تعود للقاضي.<sup>3</sup>

## ثانياً- الالتزام بضمان عدم التعرض والاستحقاق: استناداً للقواعد العامة تنص المادة

483 المعدلة من القانون المدني: "على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز أن يحدث لها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع"، كما تنص الفقرة الثانية من نفس المادة: "لا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه، أو من تابعيه بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو شخص تلقى الحق عن المؤجر".

<sup>1</sup> فضيلة سحري، مرجع سابق، ص 163.

<sup>2</sup> نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 143.

<sup>3</sup> نادية فوضيل، المرجع نفسه، ص 144.

إن الالتزام بضمان التعرض هو أحد الالتزامات المؤدية إلى انتفاع المستأجر انتفاعاً هادئاً والمؤجر يلزم بعدم تعرضه شخصياً للمستأجر وهو الالتزام بامتناع عن عمل، ويلتزم كذلك بعدم تعرض الغير للمستأجر وهو الالتزام بعمل. فالتعرض الذي يضمنه المؤجر نوعان أولهما التعرض الشخصي (الصادر عن المؤجر) والثاني هو تعرض الغير.<sup>1</sup>

### 1. التعرض الصادر عن المؤجر: ويقصد بضمان التعرض والاستحقاق في

هذا الخصوص أن يدفع المؤجر عن مستأجر المتجر كل تعرض يأتي من جانب الغير يكون مستمداً لسبب يرجع إليه.

ويشترط في الفعل الذي يصدر عن المؤجر ويعتبر تعرضاً شخصياً منه مستوجباً ضمانه ما يلي من شروط:

✓ أن يقع التعرض فعلاً وهو أن يصدر التعرض فعلاً من قبل المؤجر أو أحد أتباعه مما يخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة فلا يمكن لهذا الأخير رفع دعوى الضمان لمجرد التهديد بالتعرض أو احتمال وقوع التعرض له بل يجب أن يتحقق الاخلال بالانتفاع فعلاً.<sup>2</sup>

✓ أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار سواء كانت المدة الأصلية أو كان الإيجار قد امتد بحكم القانون أو اتفاق المتعاقدين أو كان قد تجدد تجديداً ضمناً.<sup>3</sup>

✓ أن يؤدي التعرض إلى الاخلال بانتفاع المستأجر.

✓ يلزم من هذا الفعل الصادر عن المؤجر أن يكون غير مشروع.

فإذا ما توافرت الشروط المتقدمة في الفعل الصادر عن المؤجر اعتبر ذلك تعرضاً منه للمستأجر في انتفاعه ووجب عليه ضمانه.<sup>4</sup>

ولا أهمية هنا لكون المؤجر حسن النية أم سيئها عند قيامه بهذا العمل ولكن من الممكن للقضاء أن يعتد بسوء النية المؤجر عند تقديره للجزاء المترتب على الاخلال

<sup>1</sup> عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة، طبعة 2000، ص 251.

<sup>2</sup> سليمان مرقص، شرح عقد الإيجار، دار الكتب القانونية، طبعة 1986، ص 76.

<sup>3</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 304.

<sup>4</sup> انظر المادتين 483/482 من القانون المدني.

بالالتزام بالضمان على النحو المتقدم يكون الجزاء المترتب على التعرض الشخصي أما طلب التنفيذ العيني بإزالة التعرض وإعادة الحال إلى ما كان عليه وأما بطلب فسخ الإيجار إذا كان هناك ما يبزر ذلك، أو يطلب انقاص الأجرة كما يكون له في جميع الحالات أن يطلب تعويض عما أصابه من ضرر.<sup>1</sup>

2. **التعرض الحاصل من الغير:** والغير هنا كل شخص من غير المؤجر وتابعيه وخلفه العام أي كل أجنبي عن عقد الإيجار يدعي حقا على العين المؤجرة لتعارض مع المستأجر.<sup>2</sup> ولقد أورد المشرع صورتين للتعرض الصادر من الغير وهما، مزاحمة المستأجر من طرف عدة مستأجرين كعين واحدة وقيام سلطة إدارية تعمل نقصا كبيرا في الانتفاع بالشيء المؤجر.

**ثالثا- الالتزام بضمان العيوب الخفية:** على غرار بائع الشيء يكون المؤجر مسؤولا عن العيوب الخفية التي تعيق الانتفاع بالعين المؤجرة ويقصد بالعيوب الموجب للضمان الآفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة للشيء، فلكي تكون بصدد عيب يجب أن تلحق الشيء المؤجر آفة لا توجد عادة في مثله.<sup>3</sup>

ويختلف التزام المؤجر بضمان العيب الخفي في عقد الإيجار عن التزام البائع بضمان العيب الخفي في العين المبيعة، ذلك أن المؤجر يضمن ليس فقط العيوب القديمة التي تكون أصلا في العين المؤجرة قبل التسليم بل حتى تلك العيوب التي تطرأ بعده أي خلال مدة سريان عقد الإيجار على عكس البائع الذي لا يضمن إلا العيب الذي يكون أصلا في المبيع قبل التسليم.

ومن شروط العيب الخفي الموجب للضمان ما يلي:

1. **أن يكون خفيا:** فالعيب الظاهر لا يضمنه المؤجر وبعد العيب ظاهرا اذا كان باستطاعة المستأجر ان يتحقق من وجوده لو انه قام بفحص الشيء المؤجر بعناية الرجل العادي ولو لم يعلم به بالفعل.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> رمضان أبو السعود، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الاسكندرية، طبعة 1998، ص 431 وما بعدها.

<sup>2</sup> عبد الحميد شواربي، مرجع سابق، ص 297.

<sup>3</sup> محمد يحي مطر، مرجع سابق، ص 221.

<sup>4</sup> زهدي يكن، عقد الإيجار، منشورات المكتبة المصرية صيدا، بيروت، ط 1998، ص 46.

فإذا كان العيب ظاهراً وقت تسليم المستأجر للعين المؤجرة وعدم اعتراضه عليه فلا ضمان على المؤجر ومناط الخفاء ليس في جهل المستأجر بالعيب وإنما يتعذر تحققه منه حتى ولو كان قد راعى فحص العين بعناية الرجل المعتاد.<sup>1</sup>

2. أن يكون العيب مؤثراً: كي يكون مؤثراً لابد أن يحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو بأحد من ملحقاتها أو ينقص من هذا الانتفاع نقصاً كبيراً.

ولم يبين المشرع ما هو المعيار لتحديد المنفعة التي يحول دونها أو ينقصها العيب ولذلك فتحديد هذه المنافع يتم بحسب الغاية المقصودة مما هو مبين في العقد أو مما هو ظاهر من طبيعة الشيء أو العرض الذي أعد له.<sup>2</sup>

وإن كون العيب مؤثراً يعد مسألة نسبية تختلف باختلاف الظروف والأحوال ويثبت فيها قاضي الموضوع، فما يعد عيباً مؤثراً في شقة في حي معين بأجرة مرتفعة قد لا يعد عيباً في شقة أخرى أقل من مستوى الأولى.<sup>3</sup>

وأخيراً يلاحظ أن الفقرة الأولى من المادة 488 من القانون المدني تقضى بأن المؤجر لا يضمن العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها.

3. أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر: لا يكفي أن يكون العيب خفياً حتى يضمنه المؤجر بل لا بد وأن لا يكون المستأجر قد علم به. فقد يحدث أن يكون العيب خفياً ولكن يثبت علم المستأجر به سواء كان المؤجر قد أخطره بوجوده أو علم به عن طريق آخر فلا يتحقق ضمان المؤجر في مثل هذه الأحوال.<sup>4</sup>

فإذا توافرت الشروط المذكورة في العيب حسب المادة 489 من القانون المدني فالحل هو إما بالتنفيذ العيني بإصلاح العيب أو انقاص مقدار الأجرة بقدر ما تتناسب مع ما نقص من الانتفاع العين المؤجرة وذلك ابتداء من يوم حدوث هذا النقص أو طلب فسخ عقد الإيجار. وفي حالات يحق له طلب التعويض عن الضرر الذي أصابه في شخصه أو في ماله كأن تكون ممتلكاته الموجودة بالعين المؤجرة قد تلفت

<sup>1</sup> عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص 520.

<sup>2</sup> سليمان مرقص، مرجع سابق، ص 340.

<sup>3</sup> عبد الفتاح عبد الباقي، مرجع سابق، ص 308.

<sup>4</sup> المادة 480 ق م ح

بسبب العيب أو يصاب هو أو من يقيم معه بمرض شرط أن يكون المؤجر جاهلا وجود العيب، وبالنسبة للإعفاء من ضمان العيوب الخفية أو التخفيض منها أو حتى تشديدها فهو جائز الاتفاق حولها لأن الأحكام التي تنظمها مكملة لإرادة الطرفين وبالتالي يجوز الاتفاق على ما يخالفها بشرط ألا يكون المؤجر قد أخفاها غشا.

### المطلب الثاني: آثار عقد إيجار التسيير الحر على المستأجر.

يمنح عقد التسيير الحر المستأجر الحق في استغلال المحل التجاري لحسابه جميع آثاره إليه مع احتفاظ مالك المحل بملكية محله الخاص واستقلال كامل عن المالك فيعطيه العقد بحق التصرف فنتصرف ويمنع على المسير الحر أن يتصرف في المحل التجاري من بيع أو رهن من أو تأجير من الباطن دون موافقة المؤجر نظرا للاعتبار الشخصي الذي يقوم عليه هذا العقد.<sup>1</sup>

يكتسب المستأجر الصفة التجارية لكونه يمارس التجارة باسمه الشخصي ولحسابه الخاص وهذا يعني أنه يخضع لكافة الواجبات المفروضة على التجار ولعل أهم الالتزامات التي يخضع لها التاجر ضرورة القيد في السجل التجاري، ومسك الدفاتر التجارية وعلاوة على ذلك يجوز شهر إفلاسه متى توقف عن دفع ديونه التجارية.<sup>2</sup>

### الفرع الأول: الالتزام بدفع الإيجار.

كما يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار المتفق عليه الذي يمكن إعادة النظر فيه كل ثلاث سنوات طبقا لنص المادة 213 من القانون التجاري كما يلتزم المستأجر باحترام بنود العقد كالبنود الذي يقضي بعدم تأجير استغلال المحل التجاري من الباطن.<sup>3</sup> بل إن المادة 193 من القانون التجاري تقضي بأنه لا يمكن إعادة النظر في الإيجار إلا بعد مرور ثلاث سنوات على الأقل من استغلال المحل أو من تاريخ بدء الإيجار المحدد كما يجوز تقديم طلبات جديدة كل ثلاث سنوات اعتبارا من اليوم الذي يطبق فيه بدل الإيجار أن يبلغ الطرف الآخر بمجرد عقد غير قضائي أو برسالة موصى عليها مع طلب العلم بالوصول،<sup>4</sup> المادة 214 قانون تجاري

<sup>1</sup> مأمون عبد العزيز ابراهيم، مرجع سابق، ص 135-136.

<sup>2</sup> فرحة زراوي، مرجع سابق، ص 296.

<sup>3</sup> فضيلة سحري، مرجع سابق، ص 163.

<sup>4</sup> نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 145.

تنص على: "يجب على الطرف الذي يرغب في طلب إعادة النظر أن يبلغ الطرف الآخر بموجب رسالة موصى عليها مع طلب علم الوصول أو بموجب إجراء غير قضائي".

والجدير بالذكر أن الدين مطلوب وليس محمول ولهذا يلزم المؤجر بمطالبة المستأجر بدفع كرائه في حالة التأخير يجوز له انذار المستأجر المسير باحترامه والتزامه.<sup>1</sup>

يكون الوفاء بالأجرة للمؤجر (طرف عقد الإيجار) ولو لم يكن مالكا للعين المؤجرة كالمنتفع والدائن المرتهن والحارس وناظرا الوقت والمستأجر الأصلي في الإيجار من الباطن كما يصبح الوفاء بالأجرة لنائب المؤجر ولورثته وللمحال له من المؤجر وللدائن الحاجز في حيز ما للمدين لدى الغير عن حصوله على حكم بصحة الحجز، وإذا أشهر إفلاس المؤجر كان الوفاء بالأسرة لوكيل الدائنين وإذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى شخص آخر إراديا أو جبرا وجب الوفاء بالأجرة للمالك الجديد طالما كان المستأجر عالما بالبيع أو تم إعلامه به.<sup>2</sup>

إن مكان الوفاء تحكمه المادة 498 من القانون المدني جاء فيها: **ويكون الدفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي خلاف ذلك**.

وتقضي المادة 499 من القانون المدني بأن الوفاء بقسط من قبل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك وعليه إذا وفى المستأجر بقسط من بدل الإيجار قامت قرينة قانونية على أنه وفى بكل الأقساط السابقة عليه ذلك أن الراجح أن المؤجر لا يقبل أجرة عن مدة إلا إذا كان قبض أجرة المدة السابقة عليها، وهذه القرينة القانونية بسيطة يجوز إثبات عكسها.<sup>3</sup>

هذا ويعد ديون الأجرة من الديون الدورية المتجددة التي تتقادم بخمس سنوات تبدأ من اليوم التالي لتاريخ الاستحقاق مع ملاحظة سريان المدة بالنسبة إلى كل قسط من أقساط الأجرة على حده من تاريخ استحقاقه.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص 107.

<sup>2</sup> فرحة زراوي، مرجع سابق، ص 295.

<sup>3</sup> عبد المنعم فرج صدة، عبد المنعم فرج صدة، محاضرات في عقد الإيجار، طبعة 1975، ص 237.

<sup>4</sup> محمد حسن منصور، أحكام عقد الإيجار، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر ط 2006، ص 197.

ولا يسر التقادم الخمسي إلا على دين الآخرة فقط أما المبالغ الأخرى فلا تسقط إلا بالتقادم الطويل حتى ولو كانت ناشئة عن عقد الإيجار وذلك كالتعويض الواجب للمؤجر عن إساءة المستأجر استعمال العين المؤجرة مثلاً.<sup>1</sup>

**الفرع الثاني: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له استغلال النشاط الأصلي.**

الأصل أن يبين في العقد الغرض الذي من أجله استأجر العين المؤجرة فلا يملك المستأجر بالتسيير تغيير طبيعة النشاط التجاري الذي كان يزاوله المؤجر لأن ذلك من شأنه تغيير العملاء وانصرافهم عن المحل الأمر الذي يحرص عليه المؤجر نظراً لتخصصه في هذا النوع من النشاط التجاري ولو لم يترتب عن ذلك ضرر للمؤجر كما لا يجوز للمستأجر بالتسيير إنشاء وإضافة فروع جديدة للتجارة ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.<sup>2</sup>

إذ قد يترتب على إضافة تجارة جديدة، أن تصبح التجارة الأصلية موضوع عقد تأجير المحل تابعة أو ثانوية، وفي حالة الاتفاق على إنشاء فروع جديدة ينظم العقد بينه وبين المؤجر مدى حق الأخير فيما يدخله من فروع جديدة ويعد المستأجر مالكا هذا النشاط الجديد.

**الفرع الثالث: التزام المستأجر بالاستغلال.**

إن تسيير المحل التجاري واستغلاله لا يعد حقاً للمستأجر فحسب، بل واجبا يلتزم القيام به، لأن عدم تسييره للمحل وعدم استغلاله له من شأنه القضاء على العملاء الذين اعتادوا التردد عليه وبالتالي يؤدي ذلك إلى نقص قيمة المحل والإضرار بمالكه.<sup>3</sup> ويشترط المؤجر في سبيل التأكد من تنفيذ المستأجر التزامه الاستغلال حقه في بعض الرقابة، ولكن لا يجب اعتبار الحق في الرقابة هذا نوعاً من التبعية والإشراف كما سبق القول، فالرقابة هنا ليست على الاستغلال بل نتائجه والمستأجر

<sup>1</sup> المادة 304 من القانون المدني.

<sup>2</sup> نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 144-145.

<sup>3</sup> نادية فوضيل، المرجع نفسه، ص 144.

ملزم بهذا الاستغلال في الحدود التي تحفظ للمتجر عملاءه وسمعته التجارية والنشاط المخصص له وفقا للعادات والعرف التجاري.<sup>1</sup>

والمدير الحرفي سبيل تحقيق التزامه بالاستغلال أن يستغل كافة العناصر التي يتضمنها المتجر في عقد الإدارة الحرة فمستأجر الاستغلال له حق بيع البضائع الموجودة بالمتجر أو بالمخزن التي يشملها عقد الإيجار، بل وترى أنه يلزم ببذل الجهد لبيع هذه البضائع ما لم يكن هناك سبب جوهري يمنعه من ذلك كما إذا تبين وجود عيوب بها لم يكتشفها إلا بعد التسليم وعليه إخطار المؤجر بذلك في الوقت المناسب وعليه إعادة شراء كميات أخرى لاستمرار نشاط المتجر محل العقد.<sup>2</sup>

#### الفرع الرابع: الالتزام بالمحافظة على المحل التجاري.

تنص المادة 495 من القانون المدني "يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذل الرجل المعتاد وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عاديا.

والمطلوب من المستأجر أن يحافظ على الشيء المؤجر فيكون قد وفى بالتزامه هذا إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي فالمعيار هنا موضوعي والمطلوب من المستأجر هو عناية الرجل المعتاد لا عنايته في شؤون نفسه.<sup>3</sup> وإذا كان المستأجر ملزما برعاية العين المؤجرة والحفاظ عليها فإن هذا الالتزام يقتضي منه أن يبادر بإخطار المؤجر بكل ما يقتضى تدخله ولا يستطيع أن يعلمه بنفسه حتى يتمكن من اتخاذ ما يلزم لدفع ما قد يهدد العين المؤجرة من أخطار.<sup>4</sup>

#### الفرع الخامس: التزام مستأجر الاستغلال بتنفيذ عقود المؤجر المتفق عليها.

لا يسأل المستأجر عن تنفيذ العقود التي أبرمها المؤجر بمناسبة استغلال المتجر إلا إذا تعهد بذلك صراحة في عقد استئجار المتجر<sup>5</sup> وذلك تبعا لما تقضي به القواعد العامة في المادة 106 من القانون المدني وأساس عدم التزام المستأجر بالاستغلال

<sup>1</sup> سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 521.

<sup>2</sup> سميحة القليوبي، المرجع نفسه، ص 522.

<sup>3</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص 537.

<sup>4</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع نفسه، ص 533.

<sup>5</sup> نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 146.

لتنفيذ عقود المؤجر أو الوفاء بالالتزام متعلق باستغلال المتجر، إنها ليست ضمن عناصر المحل التجاري كما سبق القول، ولما كان يجوز الاتفاق على انتقال هذه الالتزامات مع المتجر فإن مستأجر الاستغلال يضحى ملتزماً بالوفاء بتنفيذ كل ما وافق على نقله إليه المتجر.

### الفرع السادس: التزام مستأجر المحل التجاري باحترام شروط العقد.

من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر بالتسيير الحر والتي يثار جدلاً فقهيًا بشأنها وتضاربها في أحكام النقض إلى غاية الآن هي التزام المستأجر بالتسيير باحترام بنود العقد التي يجري العمل على إدراجها سواء في عقد التسيير الحر أو في عقد تأجير العقار الكائن به المحل التجاري.<sup>1</sup>

#### أولاً- شرط منع مستأجر استغلال المحل التجاري من تأجير استغلاله للغير:

هذا الشرط واجب احترامه ولا يثير صعوبة نظرية أو عملية بل إن المستأجر بالتسيير ملزم بذلك ولو لم يتضمن العقد مثل هذه الشروط وذلك على أساس أن هذا العقد من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي بالنسبة للمستأجر،<sup>2</sup> وحرمان مستأجر الاستغلال من تأجيره استغلال من الباطن لا يمنعه من تعيين مدير مأجور يقوم بإدارة المتجر أو وكيل عنه يعمل باسمه ولحسابه وذلك أن هذا المدير يعمل تحت إشراف ورقابة المستأجر ولحسابه.

#### ثانياً- شرط عدم إقامة المستأجر تجارة مماثلة: إن المستأجر ملزم بعدم

منافسة المؤجر طوال مدة عقد تأجير الاستغلال وإن كانت حرية التجارة مقيدة بقواعد قانونية المؤجر ملزم بعدم المنافسة غير المشروعة سواء كان ذلك بصورة مباشرة أم بصورة غير مباشرة ويبقى هذا الالتزام على عاتق المستأجر إلى أن ينتهي عقد تأجير المحل التجاري.

<sup>1</sup> نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 140.

<sup>2</sup> نادية فوضيل، المرجع نفسه، ص 146.

**المطلب الثالث: آثار عقد التسيير الحر اتجاه الغير.**

تتعدى آثار عقد إيجار التسيير الحر أطراف العقد لتمتد إلى الغير وهم دائنو المؤجر ودائنو المستأجر ومؤجر العقار ومشتري المحل التجاري.

**الفرع الأول: آثار عقد التسيير الحر على دائني المؤجر.**

إن مالك المحل التجاري وبعد إبرامه عقداً تأجير الاستغلال يصبح لا يباشر الأعمال التجارية طوال مدة الإيجار ولا يعد تاجراً في نظر القانون ما دام قد توقف عن مزاولته نشاطه التجاري كما لا يلزم بالتزامات التاجر، حيث يظل مالكا للمحل دون الاستغلال وليس له حق التدخل في تسييره،<sup>1</sup> تقضي القاعدة العامة أن يلتزم مالك المحل بكافة الديون المتعلقة باستغلال محله مسؤولية شخصية إلى غاية تاريخ إبرام عقد الإيجار بالتسيير وإذا قام المؤجر بالتزامات الملقاة على عاتقه من قيد في السجل التجاري. لبيان حقيقة مركزه القانوني كمؤجر غير مسير للمحل واتباع جميع اجراءات الشهر والإعلان التي فرضها عليه القانون قامت قرينة بسيطة على صحة البيانات المقيدة ولا يسأل عن الديون التي يربتها المستأجر بالتسيير بعد إبرام العقد ما لم يثبت الغير خلاف ذلك.<sup>2</sup>

بالنسبة لدائني المؤجر بديون متعلقة باستغلال المحل يمكنهم رفع دعوى إلى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها المحل التجاري خلال مهلة ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ نشر العقد في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية وذلك تحت طائلة سقوط الحق، كما يجوز للمحكمة أن تقضى بأن ديون مؤجر المحل المتعلقة باستغلاله أصبحت حالة الأداء فوراً إذا رأت أن تأجير المحل سيعرض تحصيل الديون للخطر.<sup>3</sup>

وإذا لم يقم المؤجر بإجراءات القيد والنشر بما يفيد وقف مزاولته الأعمال التجارية خلال تأجير المتجر ونشأ عن ذلك اعتقاد غير حسن النية باستمرار استغلال المتجر لحسابه انعقدت مسؤوليته عن الديون التي تنشئ نسبة استغلال المتجر بعد عقد الإيجار كذلك الأمر إذا كان القيد بالتسجيل متأخراً أو غامضاً مما أوقع الغير في

<sup>1</sup> فضيلة سحري، مرجع سابق، ص 151.

<sup>2</sup> نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 562-563.

<sup>3</sup> فضيلة سحري، مرجع سابق، من 146.

اللبس والاعتقاد بأن المدير الحر أي المستأجر مجرد تابع وأساس ذلك أن المؤجر ونتيجة خطئه خلق وضعا من الظاهر مخالفا للحقيقة يوقع الغير في الخلط واللبس.<sup>1</sup>

يمكن الاحتجاج بعملية تأجير تسيير المحل التجاري ضد دائني المؤجر ولو كانوا مقيدين قانونا كذا قد يتعرض دائنو المؤجر للخطر إذا أساء المستأجر المسير استغلال المحل وقد هذا الأخير عنصرا من عناصره، فإنهم يتعرضون في هذه الحالة الى انخفاض قيمة ضمانهم الأمر الذي استلزم حمايتهم وهذا ما فعل المشرع بمنحهم حق رفع الدعوى أمام المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها المحل التجاري طالبن منها الحكم بأن الديون واجبة الأداء فورا.<sup>2</sup>

لذا يحق لدائني المؤجر رفع الدعوى للمطالبة باستيفاء حقوقهم وهذا في خلال ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ نشر عقد تأجير التسيير في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية وإلا سقط حقهم حسب المادة 08 من القانون التجاري، وللمحكمة إما قبول الدعوى إذا رأت أن عملية تأجير التسيير خطيرة على حقوقهم وإما رفضها في حالة العكس إذا للمحكمة سلطة تقديرية.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: آثار عقد التسيير الحر على دائني المستأجر المسير: وفق

القواعد العامة إن المسير الحر للمحل التجاري منذ إبرامه عقد إيجار التسيير الحر للمحل يسأل شخصيا اتجاه هؤلاء الأغيار شريطة أن تكون الديون قد أبرمت باسمه والحسابه الخاص.

إلا أن بعض الفقهاء اعتبروا مالك المحل التجاري مسؤولا عن الديون الناشئة عن الاستغلال التجاري مستمد إلى نظرية الإثراء بلا سبب، ونظرية الظاهر.

**أولا- نظرية الإثراء بلا سبب:** يذهب البعض من الفقهاء إلى أن كثيرا ما يترتب على استغلال المحل التجاري أن تعود على مالكه بالفائدة ذلك أن الاستغلال يستوجب إجراء بعض الإصلاحات وشراء المهمات وبالتالي يتعين الاقرار للدائنين الذين نشأت حقوقهم بسبب استغلال المحل التجاري أثناء مدة الإيجار بالرجوع على المالك بقدر ما

<sup>1</sup> سميحة الفليوبي، مرجع سابق، ص 148.

<sup>2</sup> فرحة زراوي، مرجع سابق، ص 298.

<sup>3</sup> نادية فوضيل، مرجع سابق، من 150.

عاد عليه من فائدة خصوصا أن إثراء المالك يحقق نتيجة افتقار المستأجر.<sup>1</sup> وفقدت هذه النظرية على أساس ان الفائدة تستند إلى عقد الإيجار

**ثانيا- نظرية الظاهر:** لقد أخذ المشرع بهذه النظرية على أساس المسؤولية التضامنية بين مالك المحل التجاري والمستأجر المسير تطبيقا للمادة 209 من القانون التجاري التي تنص على: "يكون مؤجر المحل التجاري مسؤولا بالتضامن مع المستأجر المسير عن الديون التي يعقدها هذا الأخير بمناسبة استغلال المتجر وذلك لغاية نشر عقد تأجير التسيير وطيلة مدة 6 أشهر من تاريخ النشر".

ومن جهة ثانية تمكين المستأجر من الحصول على الثقة والائتمان بسهولة في العلاقات المبرمة في بداية النشاط مع الملاحظة أن العبرة بالمسؤولية بنشأة الديون وليس باستحقاقها فقد يبقى المؤجر مسؤولاً إلى ما بعد مدة الستة أشهر،<sup>2</sup> أما بالنسبة لديون الخزينة وفيما يتعلق بالضرائب المباشرة فإن المؤجر يكون مسؤولا بالتضامن مع المستأجر المسير عنها والمتعلقة منها باستغلال المحل والمؤسسة الحرفية ويتعلق الأمر بالضريبة على الدخل والرسم على النشاط ما عدا الضرائب الغير مباشرة على غرار الرسم على القيمة المضافة وحقوق التسجيل.

أما بالنسبة لدائني المستأجر فهم يحضون بضمانات فورية وفعالة تتمثل في المسؤولية التضامنية للمؤجر والمستأجر المسير عن الديون المتعلقة باستغلال المحل هذا إلى غاية نشر عقد التأجير وطيلة مدة 6 أشهر من تاريخ النشر وهذا فحوى المادة 209 من القانون التجاري.

أما المادة 211 فتص: "إن انتهاء تأجير التسيير يحمل الديون التي قام بها المستأجر المسير طيلة مدة التسيير الخاصة باستغلال المحل التجاري أو المؤسسة الحرفية حالة الأداء فورا»، هذا لأن ملاءة المستأجر تصبح غير مؤكدة لفقدانه الضمان الذي كان يتمتع به خلال استغلاله المحل التجاري. إن المشرع يؤكد في

<sup>1</sup> هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص 298.

<sup>2</sup> نور الدين الشادلي، القانون التجاري (مدخل القانون التجاري الاعمال التجارية التاجر المحل)، دار العلوم والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 169-170.

الحالتين على أن تكون هذه الديون مرتبطة باستغلال المحل التجاري بغض النظر عن تاريخ عقدها.<sup>1</sup>

فرق المشرع بين نوعين من دائني المستأجر عند بداية مرحلة العقد ولمدة 6 أشهر من تاريخ النشر ودائني المستأجر بعد هذه المدة.<sup>2</sup>

تنص المادة 210 على ما يلي: "لا تسري أحكام المواد 205-206 و 209 على عقود تأجير التسيير المبرمة بين الوكلاء القضائيين المكلفين تحت أي عنوان كان بإدارة محل تجاري بشرط أن يرخص لهم لأغراض هذه العقود من السلطة التي أسندت لهم الوكالة وأن يتمموا إجراءات النشر المقررة أعلاه".

يفهم من هذا النص يعد استثناء الوكيل المتصرف القضائي من المسؤولية التضامنية لتسهيل مهمته في تسيير المحل التجاري لفائدة تاجر معرض للإفلاس.

#### الفرع الثالث: آثار انعقاد عقد إيجار التسيير الحر اتجاه مؤجر العقار.

قد يمتد أثر عقد الإيجار للتسيير الحر اتجاه مؤجر العقار إضافة لدائني المؤجر ودائني المستأجر قد يكون المؤجر بالتسيير غير مالك العقار الذي يستثمر فيه المحل التجاري فتكون في هذه الحالة بصدد علاقتين، علاقة تربط المؤجر بالتسيير لصاحب العقار ومن ثمة فإن العقد الذي يربطهما هو عقد الإيجار بحيث يقوم فيه صاحب المحل التجاري بصفته مستأجرا للعقار بدفع بدل الإيجار لمالك العقار مقابل استغلاله للأماكن المستأجرة أي العقار، وعلاقة ثانية تجمع بين المؤجر بالتسيير أي صاحب المحل التجاري بالمستأجر التسيير الحر ومن ثمة العقد الذي يربطهما يعتبر عقد التأجير بالتسيير.<sup>3</sup>

في الأصل لا توجد علاقة قانونية بين صاحب العقار والمستأجر بالتسيير لذا فلا يحق لهذا الأخير أن يطلب تجديد الإيجار من صاحب العقار لأنه ليس المستفيد الشخصي من ملك العقد بل الذي يستطيع طلب التجديد هو المؤجر لأنه يحظر إيجار العقار من الباطن بصفة كلية أو جزئية إلا إذا تم اشتراط ذلك في عقد الإيجار أو موافقة المؤجر.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> فضيلة سحرى، مرجع سابق، ص 164.

<sup>2</sup> مقدم مبروك، المحل التجاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الطبعة الخامسة، الجزائر، 2011، ص 97.

<sup>3</sup> نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 151.

<sup>4</sup> نادية فوضيل، المرجع نفسه، ص 151.

**الفرع الرابع: آثار انعقاد عقد التسيير الحر اتجاه مشتري المحل التجاري.**

إن عقد تأجير استغلال المتجر لا أثر له على حق الملكية فمالك المتجر له حق بيعه ورهنه وإجراء تصرف آخر ناقل للملكية كالمقايضة أو الهبة أو تقديمه كحصة في شركة على سبيل التملك كما يكون للمالك نقل الملكية بالوصية وقد لا يكون التصرف بالبيع بل بنقل حق عيني على المتجر كحق الانتفاع ويعد عقد الانتفاع أكثر الأسباب شيوعاً لنقل الملكية وذلك يتجه إليه عادة عند الكلام في انتقال ملكية التاجر ويستوي أن يكون البيع اختيارياً كما هو الغالب وأن يكون إجبارياً كما هو في حالة تنفيذ الجري على المتجر.<sup>1</sup>

ويطرح السؤال حول ما إذا كان يجوز للمستأجر الاحتجاج بعقد التسيير الحر على المشتري أو الراسي عليه المزداد العلني أو غيره ممن انتقلت إليهم ملكية المحل التجاري لأي سبب ناقل للملكية.<sup>2</sup>

وللإجابة على هذا السؤال نكون أمام حالتين اثنتين:

**الحالة الأولى: حاله وجود اتفاق فغالبا ما يتفق مؤجر المحل التجاري والمستأجر**

المسير في عقد التسيير الحر في حاله بيع المحل التجاري في مواجهة المشتري  
أولاً : يتضمن عقد استغلال المتجر ( أو فى اتفاق لاحق ) انتهاء عقد تأجير الاستغلال لمجرد نقل ملكية المتجر الى آخر ويعمل بهذا الاتساق وللمشتري الجديد التمسك به رغم أنه لم يكن طرفاً فيه استناداً إلى أنه يستفيد من الشرط الذي اشترطه البائع لمصلحته في عقد الإيجار بمقتضى قواعد الاشتراط لمصلحة الغير.<sup>3</sup>

ثانياً: فى حالة الاتفاق بين مالك المحل والمشتري فإنه يتضمن بدوره إما احترام المشتري لعقد التسيير الحر ويعمل هذا الاتفاق والمسير الحر على الإستفادة منه وفقاً لقواعد الاشتراط المصلحة الغير .

وإما يتضمن اشتراط المشتري على البائع إفراغ المسير الحر حتى ولو كان يرتبط معه بعقد ثابت التاريخ وسابق على عقد البيع ولا يسري هذا الاتفاق على

<sup>1</sup> سميحة الفليوبي، مرجع سابق، ص 581

<sup>2</sup> نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 152.

<sup>3</sup> سميحة الفليوبي، مرجع سابق، ص 582.

المسير الحر لأنه ليس طرفاً في عقد البيع وله البقاء حتى انتهاء عقد التسيير الحر وليس للمشتري سوى الرجوع على مالك المحل التجاري بالتعويض.<sup>1</sup>

**الحالة الثانية:** وهي حالة عدم وجود اتفاق فإذا لم يتفق الطرفان في عقد بيع المحل التجاري على وجوب احترام المشتري لشروط عقد التسيير الحر القائم وبالتالي الحل محل المؤجر في كل الحقوق والالتزامات اتجاه المسير الحر فإنه يتعين الرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني والتي تنظم مدى سريان آثار العقد إلى الخلف الخاص حسب نص المادة 469 مكرر 3، المضافة بالقانون 07-05 : "إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إرادياً أو جبراً يكون الإيجار نافذاً في حق من انتقلت إليه الملكية وبناء عليه يكون المستأجر بالتسيير الاحتجاج على المالك الجديد بعقد الإيجار ولو لم يكن قد استلم المحل التجاري ولو لم يمارس استغلاله بعد ولكن يشترط أن يكون الإيجار حاصلًا قبل وقوع التصرف الناقل للملكية، فإذا حدث الإيجار بعد ذلك يكون قد ورد على مال مملوك للغير فلا يحتج به على مالكه لكن يكون للمالك للمحل التجاري الرجوع على المالك الأصلي من أجل ضمان الأعباء الجديدة التي لم تكن محل اعتبار للمتعاقدين وقت التعاقد ويكون للمالك الجديد أن يطالب إما بإنقاص القيمة أو انفساخ العقد.<sup>2</sup>

في بعض الأحيان يتضمن عقد إيجار المحل التجاري نصاً على فسخ العقد إذا تم بيع المحل التجاري ويعتبر الإيجار في هذه الحالة معلق على شرط فاسخ هو بيع المحل التجاري ويكون الشرط صحيحاً لأنه لا يتوقف في تحققه على محض إرادة آخر وهو قبول المشتري للبيع ولا مجال في هذه الحالة لبحث مدى نفاذ الإيجار في مواجهة المشتري لأنه انفسخ بمجرد إبرام عقد البيع وإنها يمكن إثارة مسؤولية المؤجر إذا افتعل عقد البيع لفسخ عقد الإيجار كما يمكن أن تثور مسؤولية المشتري إذا كان متواطئاً في ذلك مع البائع.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> مأمون عبد العزيز ابراهيم، مرجع سابق، ص 149-150.

<sup>2</sup> نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 152.

<sup>3</sup> هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص 325-326.

### المبحث الثاني: انقضاء عقد إيجار التسيير الحر.

ينقضي عقد إيجار التسيير الحر بنفس الاجراءات التي يتم انعقاده بها بزوال الدوافع التي أدت بالمتعاقدين إلى إبرام هذا النوع من العقود ويزول هذا العقد فهذا الاتفاق ليس أبدياً، لقد جاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري لتلبية حاجيات وتحقيق أهداف ومقتضيات محددة فبانقضائها ينقضي عقد التسيير ويزوالها يزول .

انطلاقاً من هذا فيمكن أن ينقضي العقد قبل المدة المتفق عليها من الطرفين إذا حدث سبب من أسباب الانقضاء المادية كالموت أو هلاك المحل وأسباب قانونية كاتحاد الذمة أو بطلان العقد.

وقد ينقضي العقد دون تدخل الطرفين نتيجة ظروف خارجة عن إرادتهما فمن البديهي أن مآل كل عقد في المجالات القانونية هو الانتهاء وإن تعددت الأسباب المؤدية لذلك.

### المطلب الأول: أسباب انقضاء عقد التسيير الحر.

ينقضى عقد التسيير الحر وفقاً لأسباب انقضاء عقود تأجير الأشياء ولكن نظراً للطابع الشخصي لهذا العقد وطبيعة العين المؤجرة فإنه يمكن البحث في أسباب أخرى في انقضاء هذا العقد<sup>1</sup> غير أن انقضاء هذا العقد مرتبط بإجراءات قانونية رغم قلتها وطبيعة العقد فإن القضاء حول تكريسها والتأكيد في كل الاجتهادات على عدم الخلط بينها وبين اجراءات انتهاء الإيجارات التجارية المنظمة بالمواد من 169 إلى غاية 202 من القانون التجاري.

ويعتبر عقد التسيير الحر من العقود الزمنية التي تكسب المسير الحر حقاً شخصياً ينقضي بانقضاء الفترة المحدد له فالمدة تعتبر ركناً من أركان هذا العقد إذن فالطريق الأصلي لانتهاء العلاقة التعاقدية الناشئة من عقد التسيير الحر هو انقضاء المدة غير أنه توجد أسباب أخرى تنتهي بها تلك العلاقة في أسباب طارئة على طبيعة العقد بعضها عام يشترك فيه عقد التسيير الحر مع غيره من العقود كبطلان العقد أو هلاك محله والبعض الآخر خاص بطبيعة هذا العقد ترتبط بحكم الاعتبار الشخصي في جانب المسير الحر.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> زهيرة جيلالي، عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص 227.

<sup>2</sup> مأمون عبد العزيز ابراهيم، مرجع سابق، ص 152.

**الفرع الأول: الأسباب العامة لانقضاء عقد التسيير الحر.**

عقد التسيير الحر من العقود الزمنية والأصل أنه لا ينتهي إلا بانتهاء مدته المتفق عليها لكن قد تنتهي بسبب من الأسباب العامة التي تعترضه:

**أولاً- انتهاء عقد التسيير الحر بانقضاء المدة:** تنص المادة 469 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري "ينقضي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء". إن المدة تعتبر عنصراً جوهرياً في عقد الإيجار بصفة عامة لأنه من العقود الواردة على الانتفاع بالشيء لمدة معينة مقابل أجر معلوم لذلك يبرم عقد التسيير الحر لمدة محددة في العقد متروكة الحرية الكاملة للأطراف وينتهي بانتهاء هذه المدة دون أن يحق للمستأجر المسير التمسك بحق التجديد كما هو الأمر في الإيجارات التجارية المنظمة بالمواد 169 إلى غاية 202 من القانون التجاري إلا بموافقة المؤجر أو بواسطة اتفاق سابق مشروط في العقد على غرار التشريعات العالمية.<sup>1</sup>

وينتهي عقد إيجار استغلال المتجر بانتهاء المدة المتفق عليها فشرط العقد يجب احترامها من طرفيه ومن بينها المدة المحددة لعقد الإيجار فلا يكون لأحد طرفيه انهاءه بإرادة منفردة قبل انقضاء المدة وإلا كان مسؤولاً في مواجهة الطرف الآخر.<sup>2</sup> وغالباً ما تكون هذه المدة قصيرة وإن كان لا يمنع من أن تكون مدة العقد طويلة دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء.<sup>3</sup>

**ثانياً- انتهاء عقد إيجار التسيير الحر يحقق الشرط الفاسخ:** قد ينتهي عقد الإيجار إذا علق المتعاقدان التزامهما على شرط فاسخ وتنص على هذه الحالة المادة 203 من القانون التجاري ويمكن إعطاء بعض الأمثلة على هذه الصورة في اتفاق المؤجر والمستأجر على قيام العقد بينهما وترتيبه لجميع آثاره القانونية إلى غاية أن يتقدم إلى المؤجر مشترياً للعين المؤجرة ويشترط ليصبح هذا الاتفاق أن يراعي الشرط مقوماته فإذا ما تحقق انقضاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته وفق ما قضت به المادة 207 من القانون المدني.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> العمري مبارك، عقد التسيير الحر، نيل اجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، ص 56.

<sup>2</sup> سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 590.

<sup>3</sup> نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 153.

<sup>4</sup> جميلة دوار، مرجع سابق، ص 109.

إذا ما تم الاتفاق مقدما بين مالك المحل التجاري والمسير الحر على إنهاء عقد التسير الحر يتحقق شرط معين كبيع المحل التجاري مثلا فإن هذا العقد يعتبر مفسوخا إذا تحقق الشرط المتفق عليه فتطبق عليه نفس أحكام انتهاء مدة العقد مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة الشرط (أن يكون مشروعا) ووجوب كون صيغته قاطعة في الدلالة على وقوع الشرط حتما من تلقاء نفسه بمجرد تحققه وبذلك فإن الفسخ هذا مقرر بقوة الاتفاق ولا يحتاج تقريره من لدن المحكمة التي عليها أن تتأكد من واقعة الشرط الفاسخ.<sup>1</sup>

ويكون الشرط صحيحا لأنه لا يتوقف في تحققه على محض إرادة المؤجر وإنما يلزم توافر عنصر إرادي آخر وهو قبول المشتري للبيع ولا مجال في هذه الحالة لبحث مدى نفاذ الإيجار في مواجهة المشتري لأنه انفسخ بمجرد إبرام عقد البيع<sup>2</sup> والشرط الفاسخ في عقد الإيجار لا يكون له أثر رجعي كما هو الأمر بفسخ عقد الإيجار ولنفس السبب والإيجار عقد زمني ما نفذ منه لا يمكن الرجوع فيه.<sup>3</sup>

### ثالثا- انتهاء عقد إيجار التسبير الحر لهلاك المحل التجاري: بهلاك المتجر

كلية، سواء أكان الهلاك ماديا سبب حريق أو حرب أو صاعقة أو كان الهلاك قانونيا كصور قرار إداري تعلق المتجر والاستيلاء عليه أو نوع ملكيته للمنفعة العامة أو أية حالة يترتب عليها حرمان الانتفاع من الشيء محل الإيجار بسبب القوة القاهرة ويلحق بالهلاك القانوني في حالة زوال عملاء المتجر بسبب لا يرجع إلى المؤجر أو منافسته. كما في حالة منع الاتجار في نوع التجارة التي يقوم بها المستأجر باستغلالها صدور قرار إداري أو قضائي.<sup>4</sup>

أما إذا كان الهلاك جزئيا أو أصبح المحل في حالة لا يصلح الانتفاع الذي أعد له من أجله أو نقص هذا الارتفاع نقصا كبيرا ولم يكن للمستأجر يد في ذلك كما لو دمر الرجل بحسب حادثة أو كارثة حلت أو صدور قرار اداري يمنع الاتجار في بعض الأنشطة التجارية

<sup>1</sup> مأمون عبد العزيز ابراهيم، مرجع سابق، ص 154 - 155.

<sup>2</sup> هانى محمد دويدار، مرجع سابق، ص 325.

<sup>3</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص 754-755.

<sup>4</sup> سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 595.

التي يشملها المحل فإنه يجوز للمستأجر تبعا للظروف إما انقاص بدل الإيجار أو مسح الإيجار ذاته كما لو أن يُطالب بتعويضه إذا كان القرار الإداري قد صدر بسبب كون المؤجر مسؤولا عنه ما لم يوجد اتفاق يقضى بخلاف ذلك.<sup>1</sup>

وتجدر الإشارة في الأخير إلى أن جميع هذه الأحكام ما هي إلا تطبيق للقواعد العامة وبالتالي لا يكون للمستأجر الحق في مطالبة المؤجر بالتعويض طالما أن الهلاك كان بسبب لا يد للمؤجر فيه.<sup>2</sup>

**رابعا- انتهاء عقد إيجار التسيير الحر بالفسخ:** إن المادة 119 من القانون المدني تجيز للمتعاقد في العقود الملزمة لجانبين أن يطالب بفسخ العقد إذا أخل المتعاقد الآخر بتنفيذ الالتزامات وهذا ما نجد تطبيقا له في عقد إيجار غير أنه يشترط لتكون دعوى الفسخ، مقبولة أن يكون طالبه قد نفذ الالتزامات التي وضعها العقد على عاتقه وأن يقوم بإعذار المدين لتنفيذ التزامه ورغم ذلك فأن القاضي يملك السلطة التقديرية في الاستجابة إلى طلب الفسخ من عدمه،<sup>3</sup> فقد ينقض عقد التسيير الحر بسبب الفسخ سواء بقوة القانون أو عن طريق القضاء أو باتفاق الطرفين.

**خامسا: انتهاء عقد التسيير الحر بسبب البطلان:** ينقض عقد تأجير المحل التجاري في حالة ما إذا ظهر سبب من الأسباب: التي تؤدي إلى البطلان عقد تأجير المحل التجاري كما لو احتوى العقد على شرط غير مشروع أو مخالف للنظام العام والآداب العامة أو تخلف ركن أساسي من أركان عقد تأجير المحل التجاري.

فالعقد الباطل لا أثر له لأنه تقدر بطلانه فأصبح هو والعدم سواء ومن ثم فإذا كان المؤجر قد قبض الأجرة المعينة في العقد وجب عليه ردها للمستأجر وغني عن البيان أنه قد تقع المقاصة على نحو أو آخر بين إلزام المؤجر برد الأجرة المقبوضة، وإلتزام المستأجر بأداء التعويض المعادل لمنفعة العين المؤجرة وذلك إذا توفرت شروط المقاصة كسبب لانقضاء الالتزام بما يعادل الوفاء.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 154.

<sup>2</sup> زهيرة جيلالي، عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص 242.

<sup>3</sup> جميلة دوار، مرجع سابق، ص 108.

<sup>4</sup> عصام انور سليم، الوجيز من عقد الإيجار (الأحكام العامة في الإيجار خصائص إيجار الاماكن - ديوان المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2010، ص 490.

ينتهي عقد التسيير الحر إذا حكم بطلانه القضاء بناء على طلب أحد طرفيه وبنقضه عقد الإيجار (إيجار العقار) الذي يستغل فيه المحل لأن مالك - المحل لا يمكنه نقل حقوق إلى المستأجر لا يملكها هو أصلاً، ولا يملك المسير الحر حتى الرجوع على مالك العقار لكن حق التعويض من مالك المحل التجاري الذي يلزم بضمان استغلال مدة العقد وذلك وفقاً للمادة 212 من القانون التجاري التي تنص على أنه "يعد باطلاً كل عقد تأجير التسيير أو اتفاق يتضمن شروطاً مماثلة وافق عليها المالك أو المستغل للمحل التجاري دون أن تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في المواد المشار إليها أعلاه غير أنه لا يجوز للمتعاقدين التمسك بهذا البطلان اتجاه الغير".

**سادساً- انتهاء عقد إيجار التسيير الحر بالانفساخ:** في العقود الملزمة لجانبين إذا نقض الالتزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له وينفسخ العقد بحكم القانون فإذا هلكت العين المؤجرة هلكاً كلياً يفسخ عقد الإيجار قبل انتهائه بقوة القانون،<sup>1</sup> أما إذا هلكت جزئياً ولم يكن المستأجر هو المتسبب في ذلك جاز له إن لم يقر المؤجر بالإصلاحات اللازمة أن يطلب تخفيض ثمن الإيجار أو فسخ العقد.

**سابعاً- انقضاء عقد التسيير باتحاد الذمة:** تنص المادة 304 قانون مدني إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة لدين واحد **انقضى هذا الدين بالقدر الذي اتحدت فيه الذمة.**

وهذا ما ينطبق على عقد التسيير الحر كسواء المستأجر المسير المحل التجاري من المؤجر في هذه الحالة ينقضي عقد إيجار التسيير الحر باتحاد الذمة قبل حلول الأجل لكن بتوفر شروط أهمها:

1. أن يكون المؤجر مالكا للعين المؤجرة.
2. وأن تكون العين المؤجرة محل التصرف الناقل للملكية وليس غيرها وأن التصرف على كل العين المؤجرة وليس على جزء منها فقط فإذا اشترى المستأجر مثلاً

<sup>1</sup> هلال شعوة، مرجع سابق، ص 232.

جزءاً من العين المؤجرة بقي الإيجار قائماً على الجزء الذي لم يدخل في ذمة المستأجر إذ يبقى المستأجر مدينا بالالتزامات التي يربتها عقد الإيجار بالنسبة لهذا الجزء.

### الفرع الثاني: الأسباب الخاصة لانقضاء عقد إيجار التسيير الحر.

على خلاف القواعد العامة في عقد الإيجار ينقضى عقد إيجار التسيير الحر كذلك بأسباب خاصة تعود إلى شخصية المستأجر المسير والمتمثلة في:

#### أولاً- انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بسبب وفاة المسير الحر: إن المادة

510 من القانون المدني الملغاة تقضى باستمرار العلاقة الإيجارية بموت المؤجر أو المستأجر فإن نص المادة 469 مكرر 2 من القانون المدني الحالي تقضى بخلاف ذلك إذ جاء فيها "لا ينتقل الإيجار إلى الورثة غير أنه في حاله وفاة المستأجر لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك يستمر العقد إلى انتهاء مدته وفي هذه الحالة يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ ستة أشهر انتهاء العقد" إذا أصبحت تكاليفه بالنسبة إلى موردهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم يجب ممارسة حق إنهاء الإيجار خلال ستة أشهر من يوم وفاة المستأجر ويجب إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعار لمدة شهرين، وعليه فالقاعدة العامة في عقد الإيجار وفق النصوص الحالية هي عدم انتقال الإيجار إلى الورثة.<sup>1</sup>

فإنتهى عقد تأجير الاستغلال بوفاة المستأجر وأساس ذلك ارتباط هذا العقد بشخص المستأجر فهو من العقود المؤسسة على الاعتبار الشخصي.<sup>2</sup>

وبناء عليه فلا يحق لورثة المستأجر الاستمرار في استغلال وتسيير المحل التجاري ومن جهة أخرى فإن مالك المحل غالباً لا يرغب في أن يستمر ورثة المسير الحر في استغلال المحل الذي كان يسيره الهالك لكن قد يقبل المالك استمرار التسيير الحر من أحد ورثة المسير الهالك وذلك بموجب عقد تسيير حر جديد وليس عن طريق امتداد العقد الأصلي،<sup>3</sup> ووفاة المستأجر قد تكون قبل انتهاء مدة الإيجار وقد تكون بعدها.

<sup>1</sup> هلال شعوة مرجع سابق ص 236

<sup>2</sup> سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 597-598.

<sup>3</sup> مأمون عبد العزيز ابراهيم، مرجع سابق، ص 159.

وتجدر الإشارة إلى أنه وفي حال وفاة المستأجر قبل انقضاء مدة الإيجار فإنه وحسب القواعد العامة يبقى الإيجار قائماً والقول هنا أن ورثة المستأجر يؤول لهم واجب أداء الأجرة في حدود التركة واستمرار العقد إلى غاية انتهاء مدته، يجوز لورثة المستأجر طلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته إذا أثبت وأن أعباء العقد أصبحت أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أصبح الإيجار مجاوزاً لحدود حاجاتهم.<sup>1</sup> طبقاً للمادة 469 قانوني مدني فلا ينتقل العقد إلى ورثة المستأجر لأنه عقد قائم على الاعتبار الشخصي غير أنه لا يمنع من أن يصبح الورثة هم مستأجرو هذا المحل لكن بموجب عقد تسيير حر جديد يبرم بينهم وبين مؤجر هذا المحل خلافاً لما هو الحال مع المؤجر فإنه ينتقل لورثته فيستمر العقد مع ورثته.

**ثانياً- انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بسقوط الأهلية:** علاوة على انتهاء عقد التسيير الحر بوفاة المسير فإنه ينتهي أيضاً بفقد الأهلية أو انقضائها بخلاف القواعد العامة للإيجار لأن المسير الحر في هذه الحالة لا يستطيع ممارسة التجارة باسمه ولحسابه الخاص.<sup>2</sup>

ويقصد بالأهلية التجارية قدرة الشخص في مباشرة التصرفات القانونية وقد نظمها المشرع الجزائري في قواعد خاصة في القانون التجاري بالإضافة إلى القواعد العامة في القانون المدني.<sup>3</sup>

على أنه من جانب آخر لا أثر لوفاة أو إفلاس المؤجر أو ما يطرأ على أهليته على عقد تأجير استغلال المتجر ذلك أن الاعتبارات الشخصية في العقد بالنسبة للمؤجر تقل عنها كثيراً بالنسبة لعقد المدير المأجور.<sup>4</sup>

إذا كانت إرادة أحد الطرفين مشوبة بعيوب من عيوب الرضى كالغلط والتدليس والإكراه والاستغلال أو كانت أهليته ناقصة يحق لصاحبه إبطال عقد الإيجار غير أن حقه يسقط إذا لم يتمسك به خلال 5 سنوات ويبدأ سريانها في حالة نقص الأهلية من

<sup>1</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص 105.

<sup>2</sup> مأمون عبد العزيز ابراهيم، مرجع سابق، ص 160.

<sup>3</sup> نسرين شريقي، مرجع سابق، ص 42.

<sup>4</sup> سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 598-599.

اليوم الذي يزول فيه هذا السبب وفي حالة الإكراه من يوم انقطاعه غير أنه لا يجوز التمسك بحق إبطال الغلط أو التدليس أو الإكراه إذا انقضت عشر سنوات من وقت تمام العقد. وهذا ما نصت عليه المادة 101 من القانون المدني.

**ثالثا- انقضاء عقد الإيجار بسبب إفلاس التاجر:** إن عقد تأجير التسيير الحر هو عقد مبني على الاعتبار الشخصي للمسير الحر المستأجر بأنه ينقضي بإفلاس هذا الأخير غير أنه لا أثر لإفلاس المؤجر على عقد التأجير للمحل التجاري، إذ أن شخصية المؤجر ليست ذات اعتبار شخصي في العقد إضافة إلى أنه لا ضرر على المؤجر المفلس وجماعة الدائنين من استمرار عقد التأجير نظرا لقيام المستأجر. بدفع الثمن المتفق عليه وعدم وجود ما يستدعي فسخ عقد الإيجار.<sup>1</sup>

**رابعا- انقضاء عقد إيجار التسيير الحر لارتكاب المستأجر إحدى الجرائم المنصوص عليها في القانون المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية:** نصت المادة 8 من القانون 04/08 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية والمعدلة لموجب المادة 02 من القانون رقم 13/06 المعدل والمتمم للقانون 04/08 على " لا يمكن أن يسجل في السجل التجاري أو يمارس نشاطا تجاريا الأشخاص المحكوم عليهم الذين لم يرد لهم الاعتبار لارتكابهم جنایات وجنح في مجال:

- ✓ حركة رؤوس الأموال من وإلى الخارج.
- ✓ انتاج أو تسويق المنتجات المزورة والمغشوشة الموجهة للاستهلاك.
- ✓ الرشوة.
- ✓ التقليد أو المساس بحقوق المؤلف والحقوق المجاورة.
- ✓ الإتجار بالمخدرات.

من خلال هذه المادة نستخلص أنه لا يمكن التسجيل في السجل التجاري ولا ممارسة النشاط التجاري من طرف الأشخاص المحكوم عليهم الذين ارتكبوا إحدى الجرائم المذكورة أعلاه.

<sup>1</sup> زهيرة جيلالي، عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص 243.

**المطلب الثاني: إجراءات إنهاء عقد التسيير الحر.**

إن المادة 205 من القانون التجاري الجزائري تنص في فقرتها الأخيرة "وينتهي تأجير التسيير بنفس الإجراءات التي تم بها النشر"، فينشر انتهاء عقد التسيير الحر خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الانقضاء من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية وفي جريدة مختصة بالإعلانات القانونية<sup>1</sup> حسب ما نصت المادة 01 وحين ينقضي عقد التسيير الحر أي سبب من الأسباب فإنه يرتب آثارا أي حقوقا والتزامات بالنسبة للمؤجر وللمستأجر والغير وأهم هذه الالتزامات وأولها هي الالتزام بإتباع اجراءات انتهاء عقد التسيير الحر.

**الفرع الأول: القيد في السجل التجاري.**

يلتزم كل من المؤجر والمستأجر بالشطب (شطب اسمهما من السجل التجاري) حتى يعلم الغير أن المحل التجاري لم يعد محلا للإيجار بالتسيير ويعلم من هو المستغل الحقيقي للمحل التجاري.<sup>2</sup>

لقد وضع المشرع مدة النشر بإنقضاء عقد التسيير الحر ولم يبين المدة التي يجب القيام فيها بالتعديل والقيد في السجل التجاري ولكن بالرجوع للمادة 22 من القانون التجاري "لا يمكن للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للتسجيل في السجل التجاري والذين لم يبادروا تسجيل أنفسهم عند انقضاء مهلة شهرين أن يتمسكوا بصفتهم تجار لدى الغير ولدى الإدارات العمومية إلا بعد تسجيلهم، غير أنه لا يمكن لهم الاستناد لعدم تسجيلهم". في السجل بقصد تهريبهم من المسؤوليات والواجبات الملازمة لهذه الصفة".

يتضح من خلال النص أنه ألزم المستأجر المسير بالقيد في التسجيل التجاري صفته كمستأجر مسير خلال مدة شهرين واستنادا للمادة 203 التي تقضى بالقيام بنفس الإجراءات في حالة الانتهاء ولذا على المستأجر مهلة شهرين شطب في السجل التجاري إذا توقف عن مزاولته النشاط.

<sup>1</sup> محمد معاصمي، الجوانب العملية لعقد التأجير وآثاره القانونية، الجزء الثاني محله الموثق ع عدد 03 1998، ص34.

<sup>2</sup> نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 156.

**الفرع الثاني: الشهر في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية.**

لقد سبق القول أن المشرع اشترط أن يتم نشر عقد تأجير التسيير خلال خمسة عشر يوماً من تاريخه تحت شكل مستخرج أو إعلان في النشرة الرسمية للإعلانات ولهذا يستوجب على التاجر إعلان انتهاء الإدارة الحرة باستكمال الإجراءات التي اتبعتها حين إنشاء العقد.<sup>1</sup>

**المطلب الثالث: آثار انتهاء عقد التسيير الحر بالنسبة للمؤجر والمستأجر والغير.**

بعد التطرق لإجراءات القيد والشهر اللتان بتطلبهما انتهاء عقد التسيير الحر سنتناول آثار انتهاء العقد على أطراف العقد وعلى الغير أيضاً.

**الفرع الأول: آثار انقضاء العقد بالنسبة للمستأجر المسير.**

عند انتهاء عقد التسيير الحر ونشره فإن المستأجر ملزم بشطب نفسه من السجل التجاري ومحو كل تأشيرة على هامش قيد المؤجر بما يفيد انتهاء التسيير الحر كما يلزم المستأجر المسير يرد المحل التجاري أو الحرفي المقولة إلى صاحبه، وإذا تقدر ذلك يمكن طرده والحكم عليه بالتعويض لصالح المؤجر وينصرف الاسترداد إلى جميع العناصر المكونة للمحل يوم إبرام العقد، فإذا لم تحدد العناصر في العقد بدقة وجب على المؤجر إثبات اشتمالها للمتجر ونفس الشيء يقال عن حالة المعدات ومصير البضائع إذ أن المستأجر مسؤول عن تدني وضعيتها مع إمكانية تحلله من ذلك بإثبات عدم ارتكابه أي خطأ كما يلزم المؤجر بأخذ المخزون إلا إذا اتفق على خلاف ذلك.<sup>2</sup>

وقد جاء في نص المادة 211 من القانون التجاري أن انتهاء تأجير التسيير الحر يجعل الديون التي قام بها المستأجر المسير الحر طيلة مدة التسيير والخاصة باستغلال المتجر أو المؤسسة الحرفية حالة الأداء فوراً.

كما لا يستفيد المستأجر من حق التجديد إلا بموافقة المؤجر ولا يحق له طلب التعويض الاستحقاقى على غرار القانون الفرنسي ويلزم المستأجر المسير عند انتهاء العقد باسترجاع المحل التجاري مع كافة العناصر التي كان يشملها وقت إنشاء

<sup>1</sup> فرحة زراوي، مرجع سابق، ص 306.

<sup>2</sup> محمد معاصمي، مرجع سابق، ص 34.

العقد.<sup>1</sup> ذلك أن طبيعة هذا العقد ليس نقل ملكية المتجر أو انشاء حق عيني عليه<sup>2</sup>، وعند عدم التزامه بذلك يمكن طرده بموجب حكم استعجالي فعليه أن يرجع المحل التجاري بكافة عناصره التي كان يحتوي عليها وقت إنشاء العقد.<sup>3</sup>

**أولاً- التزام المستأجر برد المحل التجاري:** الرجوع إلى القواعد العامة حسب المادة 503 من القانون المدني المعدلة بموجب القانون 07/05 التي تنص على "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كان عليها وقت تسلمها وتحرر وجاهيا أو محضرا أو بيان وصفي لذلك". وإستنادا لهذا النص يجب التمييز بين حالتين أولهما أن يكون المستأجر قد تسلم العين بمحضر يبين حالتها، فالعبرة عند الرد تكون بذلك المحضر ويكون دليلا على حالة العين، وينظر فقط أي مطابقتها وقت ردها مع حالتها وقت التسليم، وثانيهما هو أن تسلم العين دون محضر معاينة في هذه الحالة يفترض أن المستأجر قد تسلم العين بحالة حسنة، وهذا ما نصت عليه -المادة 503 - الفترة الثانية من القانون المدني.<sup>4</sup> ذلك أن الأصل في عقد الإيجار إنما يرد على محل غير قابل للاستهلاك حتى يتسنى الالتزام برده<sup>5</sup> إلا أن طبيعة المحل التجاري كوحدة مالية تدخل عناصر متعددة في تكوينه تتطلب تنظيماً خاصاً للالتزام بالرد.<sup>6</sup>

**1. تسليم عناصر جديدة غير قابلة للانفصال:** العناصر التي تقبل الانفصال عن المحل كبراءة الاختراع أو حقوق الملكية الصناعية أو الأدبية أو الفنية في هذه الحالة يحتفظ بها المستأجر.<sup>7</sup> ويثار التساؤل عن مدى التزام المستأجر تسليم المؤجر ما أضافه من عناصر جديدة أثناء فترة استغلاله المتجر والواقع أن عليه تسليمها إلى المؤجر إذا كانت لا تقبل الانفصال عن المتجر وإلا كان له استردادها ما لم يتفق على خلاف ذلك.<sup>8</sup>

<sup>1</sup> فرحة زراوي، مرجع سابق، ص 306.

<sup>2</sup> سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 599.

<sup>3</sup> زهيرة جيلالي، عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص 245.

<sup>4</sup> زهيرة جيلالي، عبد القادر قيسي، المرجع نفسه، ص 246.

<sup>5</sup> المعتصم بالله الغرياني، القانون التجاري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 300.

<sup>6</sup> هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص 320.

<sup>7</sup> نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 156.

<sup>8</sup> سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 600.

**2. تسليم المهمات والآلات:** وبالنسبة لالتزام المستأجر تسليم المهمات والآلات فإنه يجب أن تكون عند التسليم في حالة صالحة للاستعمال حيث يفترض أنه سلمها بحالة جيدة، وبالتالي تسليمها على ذات الحال، ولا أهمية لارتفاع قيمة هذه المنقولات على التزام المستأجر في مواجهة المؤجر طالما أن هذه الزيادة لا ترجع إلى فعل المدير الحر.<sup>1</sup> وعلى خلاف الحال إذا نقصت قيمتها ما لم يثبت أن هذا النقص لا يرجع إلى خطئه، وأن هذا النقص كان نتيجة الاستغلال الطبيعي لهذه المهمات أو في حالة الاتلاف فالمستأجر ملتزم بتعويض الضرر إلى المؤجر.<sup>2</sup>

**3. تسليم البضائع:** إن المساعد يشتري النصائح الموجودة والمحل التجاري من المؤجر وبذلك يصبح مالكا لها ويجوز له التصرف فيها.<sup>3</sup> وغني عن الذكر أن عنصر البضائع والسلع وكذلك المواد الأولية لا يمكن أن يعيدها المسير الحر للمؤجر على حالها بعد نهاية العقد لذلك فإن تسليمها تخضع لاتفاق مبرم بين الطرفين.<sup>4</sup>

**4. تسليم الدفاتر:** وإذا كان مالك المتجر قد سلم المستأجر الدفاتر المحاسبية فله حق طلب ردها في نهاية العقد أما إذا كان هذا الأخير قد أنشأها وحده فهو ليس ملزما بتسليمها لمالك المتجر وإنما عليه اطلاعه عليها، والواقع أنه من الأفضل الاتفاق على هذه المسائل حيث تعد الدفاتر المحاسبية في مجموعها وسيلة لمعرفة حالة العملاء الخاصة بالمتجر ومدى نجاح النشاط الاستغلالي.<sup>5</sup>

**5. تسليم العناصر المعنوية للمحل التجاري:** يلتزم المستأجر بإعادة العناصر المعنوية على الحالة التي تؤول عليها عند انتهاء العقد دون أن يحق له المطالبة بالتعويض عن الزيادة في قيمتها أو التحسين والتطور اللذين طالهما<sup>6</sup> كما لا يلتزم بالتعويض في حالة نقص قيمة المتجر طالما كان ذلك لظروف اقتصادية أو قوة قاهرة أو قلة الإقبال على نوع نشاط المتجر أما إذا كان نقص قيمة المتجر أو فقد

<sup>1</sup> سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 601.

<sup>2</sup> زهيرة جيلالي، عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص 247.

<sup>3</sup> هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص 320.

<sup>4</sup> مأمون عن العزيز ابراهيم، مرجع سابق، من 167.

<sup>5</sup> سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 603.

<sup>6</sup> هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص 320.

أحد عناصر يرجع إلى خطأ المستأجر فإنه يلزم بالتعويض في مواجهة المؤجر كما إذا تضمن المتجر براءة الاختراع وأدى عدم استغلالها إلى سقوطها.<sup>1</sup>

أما العناصر التي كانت مجرد تطوير العناصر موجودة من قبل أو التي لا تقبل الانفصال عن المحل التجاري كالشعار والاسم التجاريين حيث ترتبط به ارتباطاً وثيقاً لا يقبل التجزئة ولها أثر مباشر على الزبائن فعلى المسير الحر تسليمها للمؤجر بعد انتهاء العقد لأن فصلها يعد بمثابة منافسة غير مشروعة أو نقل غير مشروع للزبائن للإيقاع بهم في الخلط من المحل التجاري والمحل الجديد الذي يكون من المفترض أن المسير الحر قد افتتحه أو استأجره.<sup>2</sup>

**ثانياً- التزام المسير الحر بعدم المنافسة:** المستأجر المسير لا يفقد الصفة التجارية إلا إذا توقف نهائياً عن ممارسة التجارة لكن لا يمنع بعد انقضاء العقد مواصلة التجارة في محل تجاري آخر، شريطة أن تحترم بنود عدم المنافسة.<sup>3</sup> وينص عادة في عقد إيجار التسيير الحر على شرط عدم المنافسة المحدد لحق المستأجر في أن يمارس نشاطاً آخر بعد انتهاء عقد تأجير التسيير على نفس الكيفيات التي ينص عليها بيع المحل التجاري.

وفي حاله عدم التنصيص عليها في العقد فإن المستأجر المسير يستطيع أن يقيم تجارة مشابهة شريطة أن لا يعتمد إلى ما من شأنه الخلط من المؤسسة الجديدة والمحل التجاري الذي كان يسيره في السابق وإلا وقع في منافسة غير المشروعة<sup>4</sup> على أنه يمكن أن يمتد الالتزام بعدم إقامة تجارة مماثلة لأحد أقرباء المدير الحر لأي شخص آخر إذا كان القصد من ذلك إخفاء إقامة المدير الحر لتجارة منافسة وحرمان المؤجر من عملائه.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 604.

<sup>2</sup> مأمون عبد العزيز ابراهيم، مرجع سابق، ص 168.

<sup>3</sup> مأمون عبد العزيز ابراهيم، المرجع نفسه، ص 168.

<sup>4</sup> محمد معاصمي، مرجع سابق، ص 34.

<sup>5</sup> سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 606.

## الفرع الثاني: التزامات مالك المحل التجاري عند انقضاء العقد.

مبدئياً فإن المؤجر لا يقع على عاتقه العقود المبرمة من طرف المستأجر المسير الحر وبالتالي فهو غير ملزم بتنفيذها ولا يمكن إرغامه على ذلك لأن العقود ترتب حقوقاً وديوناً شخصية بالنسبة للمسير وعلى العموم فإن نهاية عقد التسيير يجعل الديون المترتبة من طرف المستأجر المسير حالة الأداء، غير أن هذا المبدأ العام يتضمن استثناءات مخصوص عقد العمل فالمؤجر ملزم باحترام تلك العقود المبرمة من طرف المسير لكن شرط أن تبقى المؤسسة التجارية قائمة وأن استقلالها يكون قابلاً للمواصلة والاستمرارية بطبيعته، وتظهر هذه الحالة خاصة بصدد المقولة الحرفية والتي بمقتضاها يستطيع المسير تعيين عدة أجراء على أساس أنها قائمة على عدد غير محدد من العمال الأجراء على نحو ما هو بارز في قانون الحرف الصادر بالأمر 96/01.

وحسب المادة 202 من القانون التجاري فإنه : "إذا كان المؤجر في نفس الوقت مالكا للعمارة المؤجرة والمحل التجاري المستغل وكان الإيجار يشمل العمارة والمتجر في نفس الوقت فإنه يجب على المؤجر أن يسدد للمستأجر عند مغادرته تعويضا يكون مطابقا للفائدة التي يمكن أن يحصل عليها من زيادة القيمة الحاصلة سواء من المتجر أو من القيمة الإيجارية للعمارة، بفضل التحسينات المادية التي قام بها المستأجر بالاتفاق مع المالك".<sup>1</sup>

كما تجدر الملاحظة أنه يجوز الاتفاق بين مالك المحل التجاري أو الحرفي المقولة والمستأجر المسير على تعويض الزيادة في عناصر المحل التجاري بزيادة عنصر العملاء مثلاً أو تحسين السمعة. وكذا الاتفاق على دفع المستأجر المسير لكفالة بغية حسن تنفيذ العقد. وبهذا الصدد فإن المؤجر عند انتهاء العقد وعدم اثباته لسوء تنفيذ العقد والذي يعطي له الحق عند المخالفة في الحجز على مبلغ الضمان كليا أو جزئياً فإنه يلزم برد مبلغ الكفالة الى المستأجر.

**أولاً- التزام المؤجر بإرجاع مبلغ الكفالة:** إن تنفيذ المسير الحر لالتزامه بإعادة

المحل التجاري عند انتهاء عقد التسيير الحر طبقاً للمواصفات، وبكافة العناصر

<sup>1</sup> المادة 202 من القانون التجاري الجزائري.

المحددة بمقتضى محضر الاحصاء أو القائمة المحررة عند تسليمه إليه من طرف المالك يستتبع التزام المؤجر بإرجاع مبلغ الكفالة الذي سبق أن تسلمه من المسير الحر لدى إبرام العقد والذي لا يحق له الاحتفاظ به بدون موجب قانوني أو سبب مشروع ما لم يتفق على خلاف ذلك.<sup>1</sup>

### **ثانياً- الالتزام بالتعويض عن الاصلاحات والعناصر المستجدة في المحل: لا**

يجوز للمستأجر المسير أن يطلب التعويض من المؤجر إلا إذا كان هو مالك المحل التجاري ومالك العقار في نفس الوقت ويكون هذا الأخير ملزماً بدفع التعويض للمستأجر المسير إذا قام بتحسينات مادية زادت من قيمة العقار لكي يشترط طلب التعويض ضرورة اتفاق المستأجر المسير مع مالك المحل التجاري والعقار في نفس الوقت على ادخال تحسينات مادية وفق لنص المادة 202 من القانون التجاري.

### **ثالثاً- التزام المؤجر بالعقود التي أبرمها المستأجر: إن العقود الجارية المبرمة**

من طرف المسير الحر لا تنتقل بقوة القانون إلى مؤجر المحل التجاري بانتهاء عقد التسيير الحر وذلك لأن المبدأ أن الالتزامات لا تلزم إلا من كان طرفاً فيها ومع ذلك يمكن أن تنفذ هذه العقود من طرف المؤجر إذا وافق على ذلك لأجل ذلك جعل المشرع انتهاء عقد التسيير الحر سبب الحول الفوري لأجل الديون المبرمة من طرف المسير الحر والمتعلقة بالاستغلال للمحل التجاري<sup>2</sup> ويلزم المؤجر بعقود الاستخدام التي أبرمها المستأجر خلال فترة استغلاله المتجر رغم أنها عقود مؤسسة على الاعتبار الشخصي وذلك طبقاً للمادة 74 من القانون رقم 90/11 المؤرخ في 21 أفريل سنة 1990 متعلق بعلاقات العمل.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> مأمون عبد العزيز ابراهيم، مرجع سابق، ص 173.

<sup>2</sup> مأمون عبد العزيز ابراهيم، المرجع نفسه، ص 174.

<sup>3</sup> سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 603.

## الفرع الثالث: آثار انتهاء عقد التسيير الحر بالنسبة للغير.

إن من أهم الآثار القانونية التي تترتب على انتهاء التسيير الحر بقوة القانون ولا تحتاج إلى نطق حكم بشأنها هي سقوط أجل الديون المؤجلة التي التزم بها المسير الحر بسبب استغلال المحل التجاري<sup>1</sup> تطبيقاً لنص المادة 211 من القانون التجاري التي تنص على: "إن انتهاء تأجير التسيير يجعل الديون التي قام عقدها المستأجر المسير طيلة مدة التسيير والخاصة باستغلال المحل التجاري أو المؤسسة الحرفية حالة الأداء فوراً". والهدف من نص هذه المادة هو ضمان حقوق الدائنين قبل الاختفاء المحتمل لموجودات المحل وتفاذي اختفاء المسير الحر قبل أداء جميع الديون المترتبة عليه إبان استغلاله للمحل التجاري بمجرد انتهاء مدة العقد يجعل الديون حالة<sup>2</sup> ولتفاذي كل ضرر قد ينتج عن التأخير في استحقاق الديون لكثرة الاجراءات جعلها المشرع حالة فوراً وهكذا يكون المسير الحر بالتزاماته التعاقدية كارتباطاته بالغير بعقود مستمرة كالتزويد بالخدمات وعقود الشغل بمعنى أن هذه القاعدة مرتبطة فقط بالديون.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> مأمون عبد العزيز ابراهيم، مرجع سابق، ص 170.

<sup>2</sup> عمار عمورة، مرجع سابق، ص 255.

<sup>3</sup> مأمون عبد العزيز ابراهيم، مرجع سابق، ص 171.

خاتمة

## خاتمة.

بعد هذه الدراسة البحثية لموضوع النظام القانوني لعقد إيجار التسيير الحر في التشريع الجزائري توصلنا الى النتائج التالية:

✓ أن عقد التسيير الحر هو ذلك العقد الذي ينصب على إيجار مال منقول معنوي يتمثل في المحل التجاري بعناصره المادية والمعنوية لاسيما عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية كونه العنصر الجوهرى في المحل التجاري، فلا يتصور وجود محل تجاري دون عنصر الاتصال بالعملاء حسب ما جاء في المادة 78 من القانون التجاري.

"تعد جزءا من محل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري ويشمل المحل التجاري إلزاميا عملاء وشهرته".

✓ أن عقد الإيجار التسيير الحر يختلف عن عقد الإيجار التجاري المنظم بالمواد من 169 إلى 202 من القانون التجاري الجزائري على أساس أن هذه الإيجارات تنصب على العقار وأما عقد التسيير الحر فينصب على محل تجاري أي مال منقول معنوي.

✓ وإن فكرة تسيير محل تجاري ظهرت لتمييز بين فكرة ملكية المحل التجاري واستغلاله فالمسير الحر يقوم بالاستغلال له ولحسابه الخاص مقابل دفع بدل الإيجار لمالك المحل التجاري (المؤجر). وبمزاولة النشاط التجاري من طرف المستأجر بكل حرية دون إشراف ولا متابعة ولا رقابة المؤجر تكسبه صفة التاجر عكس المسير في عقد الإدارة الذي يظل تابعا لمالك المحل التجاري ويبقى خاضعا لرقابته وتبعيته.

✓ إن عقد التسيير الحر يخضع كبقية العقود إلى شروط موضوعية عامة ينظمها القانون المدني كالرضى والمحل والسبب وإلى شروط موضوعية خاصة نظرا لخصوصية هذا العقد عن بقية العقود ولخطورة هذا العقد وطبيعته التجارية وأهميته، خصه المشرع بجزء معتبر من المواد ابتداء من 203 إلى غاية 214 في القانون التجاري، كما نص وأكد المشرع على الشروط الشكلية وذلك بإفراغ بنود العقد في قالب رسمي لدى ضابط عمومي وبإجراءات التسجيل والقيود والشهر والنشر حماية

لحقوق أطراف العقد والغير في انعقاده و انقضائه. كما نصت المادة 212 بطلان العقد حين مخالفة هذه الشروط ولقد نصت المادة 205 وجوب توفر شروط في الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الذين يمنحون إيجار التسيير وذلك بممارستهم التجارة وامتهانهم الحرفة لمدة 05 سنوات أو مارسوا نفس المدة أعمال مسير أو مدير تجاري أو تقني واستغلوا لمدة سنتين على الأقل المتجر الخاص بالتسيير. لكن المادة 207 جاءت لتورد استثناءات على هذه المادة للأشخاص فالدولة والولاية والبلدية لا يمكن مزاولتها للنشاط مدة معينة إذا قررت استغلال محل تجاري للغير فلن يكون ذلك من أجل المضاربة بل من أجل تحقيق المصلحة العامة. كما شمل الاستثناء بعض الأشخاص التي تملك محلات تجارية في الوقت الذي لا يجوز لهم ممارسة التجارة بسبب حالة التنافي مع وظائفهم أو بسبب نقص الأهلية، وكذا مستأجري المحلات التجارية لغرض ضمان تصريف المنتوجات فالمشرع أعفاها من الشروط السابقة.

✓ يترتب على عقد التسيير الحر التزامات متبادلة بين أطرافه باعتباره عقد ملزم لجانبين فيتحمل المؤجر التزامات ويتمتع بحقوق، ويكون هذا الشأن للمستأجر أيضا فيتمتع بحقوق وتقع عليه بعض الالتزامات ومن جهة أخرى يترتب على عقد التسيير الحر آثار تجاه الغير سواء كانوا دائني المؤجر أو دائني المستأجر أو مالك العقار الذي يستغل فيه المحل التجاري أو اشترى المحل التجاري.

✓ إن عقد التسيير الحر يبقى مرتبط بمصير عقد إيجار العقار من حيث بطلانه أو فسخه أو تجديده والسبب في ذلك أن عقد التسيير الحر يستمد وجوده من وجود المحل التجاري وإن من عناصره المعنوية حق الإيجار وهو يستثمر في مكان معد خصيصا لممارسة المشروع التجاري.

وبالرغم من أهمية هذا العقد فإن المشرع لم يخصص سوى 12 المادة فقط والتي لم تتضمن حولا للمشاكل التي يثيرها التعامل بعقد الإدارة الحرة كما أن أغلبها جاءت لتنظم إجراءات شهر الآثار المترتبة عن هذا العقد وأما إجراء الانقضاء فلم يفصل فيه واكتفى بذكره في فقرة واحدة من المادة 203 من القانون التجاري، تاركا علاقة الأطراف للمبادئ العامة ومبدأ سلطان الإرادة وحسن النية في تنفيذ العقود وكذا

الالتزامات الناجمة عن هذا العقد على الرغم أن هذه المبادئ لم تعد كافية لتنظيمه نظرا للتطورات الكبيرة في عالم التجارة وكونه يرد على مال معنوي منقول. ولأهمية هذا العقد قام المشرع الجزائري بتعريفه في المادة 203 من القانون التجاري ولم يتركه للقواعد العامة بالرغم من أن التعاريف تترك للفقهاء. وتمييزا له عن غيره من العقود فقد ألزم المشرع كتابته في الشكل الرسمي ونشره في الجريدة الرسمية للإعلانات القانونية خلال 15 يوما من تاريخ إبرامه واشترط تسجيله في السجل التجاري وذلك تسهيلا لإثباته نظرا لما للمحل من قيمة مالية معتبرة وخدمة للمصلحة العامة.

### التوصيات:

من خلال هذه الأوراق البحثية رأينا أن نضع أيدينا على ما رأيناه من نقص أو سهو يجب تداركه في عقد التسيير الحر للمحل التجاري.

✓ فيجب على المشرع أن يعطي تعريفا جامعاً مانعاً للمحل التجاري لإزالة الغموض حول مفهومه وعناصره وخصائصه.

✓ كما يجب على المشرع إعادة النظر في المادة 207 من القانون التجاري وإزالة عبارة المؤسسات الاشتراكية إذ صار لا وجود لها لأن دستور 1989 ألغاه.

✓ كما يستحسن أن ينظم مسألة تسليم المحل التجاري بنصوص خاصة بدلا من خضوعها للقواعد العامة بمقتضى المادة 478 من القانون المدني.

✓ كما لاحظنا أن الشروط الوارد في المادة 205 من القانون التجاري فيما يخص المدة خمس سنوات من الاحتراف والامتهان واستغلال المحل لمدة عامين هي شروط غير محفزة لإبرام مثل هذه العقود فعلى المشرع إعادة النظر في هذه المادة.

✓ وبالنسبة للمسؤولية التضامنية للمؤجر والمستأجر خلال ستة أشهر التالية للشهر يفقد الشهر أهميته لأن الشهر دوره إعلام الغير بالمستغل الجديد للمحل التجاري، وأن تحمل المؤجر لديون المستأجر أمر يجعله ويدفعه لعدم تأجير محله فعلى المشرع أن يعيد النظر في مسألة المسؤولية التضامنية الواردة في المادة 209 من القانون التجاري قصد تشجيع المؤجرين على إبرام مثل هذا العقد.

✓ إن قضية بطلان عقد التسيير بسبب عدم استيفاء اجراءات النشر التي وردت في المادة 212 من القانون التجاري نرى فيها مبالغة في أمر البطلان لأن النشر هدفه إعلام الغير بالوضعية القانونية للمستأجر والتاجر وحماية للظاهر أي المتعاملين مع المسير الحر حيث يظل المؤجر مسؤولاً متضامناً في الديون التي رتبها المستأجر الى غاية نشر عقد التسيير وطيلة 6 أشهر من تاريخ النشر فعلى المشرع أن يعيد النظر في فحواها وصياغتها. ويترتب على هذا البطلان سقوط حق المتعاقدين وذلك فيما يخص الإيجارات التجارية كتحديد إيجارات العقارات أو الأماكن ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي وهذا البطلان قاصر على المتعاقدين إذ يسقط حقهما الناجم عن أي علاقة إيجار ولا يحق لهم الاحتجاج به في مواجهة الغير.

✓ كما نشير ان المشرع لم ينص ولم يشر الى الإحالة فيما يخص تطبيق القواعد العامة والخاصة بالعقود صراحة رغم أن الاجتهاد القضائي استقر على تطبيق القواعد العامة فيما يخص إبرام العقد وانقضائه وتجديده واعتبره عقد من عقود الإيجار طبقاً للمادة 203 من القانون التجاري.

✓ إن المشرع لم ينص صراحة أيضاً على امكانية التأجير من الباطن وبما أن العقد تطبق عليه القواعد العامة يمكن ادراج شرط صريح فيه يتيح ويسمح للمسير إعادة تأجير المحل التجاري من الباطن.

✓ وأيضاً إن المشرع يجب عليه أن يتطرق إلى مسألة التعويض والمطالبة به في حال تكوين عناصر جديدة في المحل التجاري تزيد في قيمه المالية.

# قائمة المصادر والمراجع

## قائمة المصادر والمراجع

أولاً- القوانين والنصوص التشريعية والأوامر:

1. القانون رقم 11/90 المؤرخ في 21 أبريل 1990م المتضمن علاقات العمل المعدل المتمم.
2. القانون رقم 08/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية جريدة رسمية عدد 52، 2004.
3. القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق جريدة رسمية عدد 14، 2006.
4. المرسوم التنفيذي رقم 70/92 المؤرخ في 18 فبراير 1992م المتعلق بالنشرة الرسمية للإعلانات القانونية جريدة رسمية، عدد 14، 1992.
5. المرسوم التنفيذي رقم 111/15 المؤرخ في 03 ماي 2015 المتعلق بالقيود والتعديل والشطب في السجل التجاري، جريدة رسمية عدد 24 المؤرخة في 13 ماي 2015.
6. الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/07 في 13 ماي 2007 جريدة الرسمية عدد 31.
7. الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 20/15 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 جريدة الرسمية عدد 71.
8. الأمر رقم 03/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بالمنافسة المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 12/08 المؤرخ 25 جوان 2008 الجريدة الرسمية عدد 36.
9. المادة 01 من المرسوم التنفيذي 69/94 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار.

10. المادة 209 من القانون التجاري الصادر بموجب الامر 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم حسب آخر تعديل القانون رقم 20/15 المؤرخ في 2015/09/30.
  11. المادة 304 من القانون المدني.
  12. المادة 480 ق م ج.
  13. المادة 54 من القانون المدني المعدلة بموجب القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 جوان 2005 ج ر ع 4.
  14. المادة 59 من القانون المدني المعدلة بموجب القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 جوان 2005 ج ر ع 4.
  15. المادة الأولى من القانون 01/89 المؤرخ في 07 فيفري 1989 يتم الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني ح ر ع 06.
  16. انظر المادة 92 من القانون المدني الجزائري.
  17. المحكمة العليا ق ع ت ب بتاريخ 1991/06/16 ملف رقم 80816 م ق 1993، ع 4.
- ثانيا - الكتب:
18. جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري دراسة نظرية وفقا لأحدث التعديلات، دار صطيطة المحمدية، الجزائر، ط أولى، 2011.
  19. حمدي باشا عمر، القضاء التجاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
  20. خالد زايدي، المحل التجاري والتصرفات الواردة عليه (إيجارة وبيعة ورهنة)، منشورات دار الخلدونية، الجزائر، 2016.
  21. زيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني الديوان الوطني للأشغال التربوية، طبعة 2001.
  22. رمضان أبو السعود، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الاسكندرية، طبعة 1998.
  23. زهدي يكن، عقد الإيجار، منشورات المكتبة المصرية صيدا، بيروت ط 1998.

24. زهير جيلالي عبد القادر قيسي، تأجير المحل التجاري دراسة مقارنة، دار  
الراية للنشر والتوزيع عمان، الأردن ط1، 2011.
25. سليمان مرقص، شرح عقد الإيجار، دار الكتب القانونية، طبعة 1986.
26. سميحة الفياليوبي، الوسيط في شرح القانون التجاري، الجزء الأول، دار  
النهضة العربية، 2007.
27. سمير عبد السيد تتاغو، عقد الإيجار منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، ط 1996.
28. عبد الحميد شواربي، أحكام عقد الإيجار، منشأة المعارف الاسكندرية، طبعة 2004.
29. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس،  
منشورات الحلبي الحقوقية، ط 1989.
30. عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار، دار النهضة العربية، ط 1990.
31. عبد المنعم فرج صدة، محاضرات في عقد الإيجار، طبعة 1975.
32. عبد الناصر، توفيق العطار، شرح أحكام الإيجار، المطبعة العربية الحديثة،  
القاهرة، ط 1995.
33. العربي بلحاج، نظرية العقد في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات  
الجامعية، الجزائر، 2015.
34. عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية،  
القاهرة، طبعة 2000.
35. عصام أنور سليم، الوجيز من عقد الإيجار (الأحكام العامة في الإيجار  
خصائص إيجار الأماكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2010.
36. عمار عمورة، العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري، دار الخلدونية،  
دون سنة النشر.
37. العمري مبارك، عقد التسيير الحر، نيل إجازة المدرسة العليا للقضاء الجزائر.
38. علي بن غانم، الوجيز في القانون التجاري وقانون الأعمال، موفم للنشر  
والتوزيع، الجزائر، 2002.

39. فرحة زراوي، الكامل في القانون التجاري المحل التجاري والحقوق الفكرية، القسم الأول المحل التجاري عناصره طبيعته القانونية والعمليات الواردة عليه، نشر وتوزيع ابن خلدون، الجزائر، 2001.
40. فريدة زراوي، عقد الإيجار، مطبوعات جامعة الجزائر، كلية الحقوق، طبعة 2008.
41. فضيلة سحري، أساسيات القانون التجاري الجزائري، جسور للنشر والتوزيع المحمدية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2017.
42. فوزي محمد سامي، شرح القانون التجاري الجزء الأول (مصادر القانون التجاري الأعمال التجارية التاجر المتجر العقود التجارية التجارة الالكترونية)، دار الثقافة والتوزيع، عمان، الأردن، 2009.
43. مأمون عبد العزيز إبراهيم، التشريعات التجارية، دار الاصدار العلمي للنشر والتوزيع عمان، الأردن ط1، 2016.
44. محمد حسن منصور، أحكام عقد الإيجار، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، طبعة 2006.
45. محمد يحي مطر، عقد الإيجار الدار الجامعية بيروت، لبنان، طبعة 1990.
46. المعتصم بالله الغرياني، القانون التجاري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، مصر، 2015.
47. مقدم مبروك، المحل التجاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الطبعة الخامسة، الجزائر، 2011.
48. نادية فوضيل، القضاء التجاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
49. نادية فوضيل، النظام القانوني للمحل التجاري الجزء الأول والثاني للمحل التجاري والعمليات الواردة عليه، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001.
50. نسرين شريفي، الأعمال التجارية التاجر المحل التجاري، دار البيضاء، الجزائر، طبعة أولى، 2013.
51. نسرين شريفي، الأعمال التجارية التاجر المحل التجاري، دار بلقيس باب الزوار، الجزائر، ط أولى أكتوبر، 2013.

52. نور الدين الشادلي، القانون التجاري (مدخل القانون التجاري الأعمال التجارية التاجر المحل)، دار العلوم والنشر والتوزيع الجزائر، 2003.
53. هاني محمد دويدار، التنظيم القانوني للأعمال التجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، مصر، 2001.
54. هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، دار الجسور، الجزائر، ط 2010.
- ثالثا- المجلات والدوريات:**
55. محمد معاصمي، الجوانب العملية لعقد التأجير وآثاره القانونية الجزء الثاني، مجلة الموثق، العدد 03، 1998.
- رابعا- المحاضرات والملتقيات:**
56. حوحو رمزي، محاضرات في القانون المدني، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2010-2011.

الملاحق

الملحق (01): عقد إيجار التسيير الحر

التاريخ /

رقم الفهرس /

عقد إيجار « التسيير الحر »

لدى الأستاذ ..... موثق بـ ..... الموقع أدناه.

حاضر

المسيد(ة) ..... ابن(ة) ..... المولود(ة) بـ ..... بتاريخ .....

الحامل(ة) شهادة الميلاد رقم ..... الساكن(ة) بـ ..... الحامل(ة) لبطاقة

التعريف الوطنية رقم ..... الصادرة عن ..... بتاريخ ..... المهنة

..... من جنسية .....

الذي صرح بموجب هذا العقد أنه أجر على وجه التصرف للتسيير الحر لمدة:

..... (..... شهرا) مغلقة او قابلة للتجديد ابتداء من: ..... إلى: .....

إلى

المسيد(ة) ..... ابن(ة) ..... المولود(ة) بـ ..... بتاريخ ..... الحامل(ة)

لشهادة الميلاد رقم ..... الساكن(ة) بـ ..... الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية

رقم ..... الصادرة عن ..... بتاريخ ..... المهنة ..... من

جنسية .....

الحاضر والقابل للمتجر الآتي ببيانه:

التعيين

متجر (قاعدة تجارية) مخصص لـ ..... تستغل بمحل كائن بـ ..... بلدية

..... ولاية ..... والمسجل بالسجل التجاري لولاية ..... بتاريخ

..... تحت رقم ..... يشتمل على العناصر التالية:

1) العنوان والاسم التجاري والزيائن والشهرة القائم عليها.

2) حق الإيجار للمحل المستثمر فيه المتجر.

3) المواد والأدوات المنقولة اللازمة لاستثمار المتجر المذكور أعلاه.

أصل الملكية

إن المتجر المؤجر بموجب هذا العقد على وجه التصرف الحر يملكه السيد: .....

تحصل عليه عن طريق ..... الذي حققه من ..... بموجب عقد (إداري أو توثيقي)

مؤرخ في: ..... والمسجل بمفتشية التسجيل والطابع بـ ..... بتاريخ: .....

والمشير بالمحافظة العقارية لـ ..... بتاريخ: ..... حجم ..... رقم ..... ايداع

رقم: .....

أصل الملكية في حالة امتلاك القاعدة التجارية والجدران

التأمين

تم تأمين العقار الذي يستغل فيه المتجر محل هذا العقد تطبيقا للأمر رقم 03-12

المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بإجبار التأمين ضد الكوارث الطبيعية والتعويضات

الخاصة بالضحايا، حسب عقد التأمين المكتتب لدى ..... وكالة .....

بتاريخ: ..... تحت رقم: .....

تخصيص الأماكن

إن المتجر المعين والمؤجر حاليا مخصص: .....

الشروط

تم هذا الإيجار طبقا للالتزامات والشروط القانونية المتبعة في مثل هذا العقد ولا سيما

التي يلي بيانه التي تحمل المستأجر بتنفيذها.

- يأخذ المتجر على وجه التصرف الاختياري مع العتاد والأدوات المنقولة التابعة له في حالته الزاخرة من غير أن يكون للمستأجر الطعن فيما ذكر لسبب من الأسباب.
- يستغل المتجر المذكور ويستثمره استثمار رب أسرة حريص وبخصه بعنايته لرفع سمعته وشهرته.
- يسير المتجر ويتبع الأوامر القانونية والأنظمة والقرارات البلدية والأمن ويتحمل مسؤوليته جميع المخالفات التي تسجل عليه ويسهر على اجتناب كل ما من شأنه أن يجر غلق المتجر ولو غلقا مؤقتا.
- يقوم بإبقاء سائر الأدوات المنقولة والعتاد المستعمل في الأدوات المنقولة والعتاد المستعمل في استثمار المتجر على أحسن حال ويكون مسؤولا على كل ضياع وتحطيم كما يجب عليه إصلاح ذلك على نفقته.
- لا يمكن له أن يطالب بتعويض عن التحسينات التي قام بها في الأدوات المنقولة والخاصة بالمتجر وعتاده غير أنه يمكنه استرجاع كل ما سيوجد بالمتجر زائدا على ما هو موجود ما عدى التي وضعت فيه لتعويض ما ضاع منها بمقتضى وجوب تنفيذ شروط هذا العقد.
- ولإطلاع على صيانة المتجر وحفظ الأدوات المنقولة والعتاد وكذلك الوقوف على تنفيذ الشروط المذكورة فالمؤجر الحق في التردد على المتجر والتحقق إما بوكيل ينوب عنه في ذلك لتثبت مما ذكر ولكن على شرط ألا يعرقل بذلك استثمار المتجر.
- وفيما يخص حالة العتاد والأدوات المنقولة فتجري في نهاية مدة الإيجار معاينتها وتثبيتها بواسطة خبيرة يجريها الطرفان وعند اتفاقهما في شأن ذلك فيجريها خبير أن يعين المؤجر أحدهما ويعين المستأجر الأخر.
- ويسوغ لخبير الخبيرين أن يضيفا خبيرا ثالثا إليهما ليحكم بينهما فيما تخالفا فيه وعلى فرض عدم الاتفاق بين الخبيرين على تعيين خبير ثالث فإن هذا الخبير يقع تعيينه من السيد قاضي محكمة ..... بناء على طلب عادي يقدمه من يهيمه الأمر.
- إن المستأجر ملزم بالتأمين على حوادث الحريق وعلى الحوادث المحلية لمدة هذا الإيجار لدى شركة التأمين وذلك على الأدوات والعتاد التابع للمتجر المذكور ويسدد أقساط التأمين عند حلول أدائها بالضبط ويثبت ذلك لأول طلب.
- إن المستأجر يتحمل كافة الحوادث التي قد تصيب سواء مستخدمه أو غيرهم وعليه وحده أن يقوم بالتأمين اللازم والغرامات والرسوم.
- أنه يؤدي وحده جميع الضرائب الخاصة بالمتجر المذكور والاشتراكات المتعلقة بالضمان الاجتماعي والمنح العائلية.
- أنه لا يسوغ له تحويل المتجر المشار إليه إلى مكان آخر بأي موجب أو سبب كان وكذلك لا يجوز له تغيير عنوان المتجر ولا تغيير تسميته.
- أنه لا يجوز له تسليم حقه في هذا الإيجار وإيجاره للغير كلياً أو جزئياً من غير رضا المؤجر صراحة وكتابة
- وأخيراً فإن المستأجر يؤدي جميع المصاريف والحقوق الخاصة بهذا العقد مع الأتعاب الناشئة عنه وغير ذلك من التوابع العادية والقانونية بما فيها أجره التنفيذية للمؤجر.
- مقابل الإيجار**
- زيادة على تلك الشروط تم هذا الإيجار بمقابل شهري قدره ..... دينار جزائري (دج) دفع .....
- النشر**
- يسوغ لحامل نسخة أو مختصر من هذا العقد القيام بإجراءات النشر.
- المصاريف**
- يتحمل المستأجر سائر المصاريف والحقوق والواجبات التوثيقية الخاصة بهذا العقد وتوابعه القائه نة من جملتها أجره نسخة تنفيذية للمؤجر.

الموطن

لتنفيذ هذا العقد اختار كل واحد من الطرفين المذكور أعلاه ليكون موطننا لـ

إثباتنا لما ذكر

حرر وأنقذ بمكتب الموثق الموقع أدناه.

في سنة ..... وفي يوم ..... من شهر .....

وبعد التلاوة وقع الطرفان مع الموثق.

النصوص القانونية:

- القانون التجاري.

- قانون التسجيل.

الوثائق المطلوبة:

- شهادة ميلاد الأطراف الأصلية (رقم 12).

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للأطراف.

- نسخة من عقد الملكية.

- نسخة من عقد التأمين ضد الكوارث الطبيعية.

- شهادة تثبت أو وثائق مماثلة تثبت أن المانح لإيجار التسيير الحر تتوفر فيه الشروط

المنصوص عليها في المادة 205-206 من القانون التجاري .

الإجراءات:

- سجل هذا العقد بمفتشية التسجيل و الطابع.

- نشره خلال خمسة عشرة يوما ابتداء من تاريخ تحريره في النشرة الرسمية

للإعلانات القانونية.

- استخراج السجل التجاري باسم المستأجر مع التشطيب على السجل الأصلي للمؤجر

بصفة مؤقتة.

## فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
-	شكر وعران
-	اهداء
أ	مقدمة
07	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد التسيير الحر للمحل التجاري
08	المبحث الأول: ما هية عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري
08	المطلب الأول: مفهوم عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري.
08	الفرع الأول: تعريف عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري.
09	الفرع الثاني: خصائص عقد إيجار التسيير الحر.
12	الفرع الثالث: مجالات تطبيقه.
14	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد إيجار التسيير الحر وتمييزه عن باقي العقود.
14	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد إيجار التسيير الحر
15	الفرع الثاني: تمييز عقد إيجار التسيير الحر عن بعض العقود المشابهة له.
19	المبحث الثاني: شروط انعقاد عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري.
19	المطلب الأول: الشروط الموضوعية لانعقاد العقد.
19	الفرع الأول: الشروط الموضوعية العامة لانعقاد عقد ايجار التسيير الحر.
25	الفرع الثاني: الشروط الموضوعية الخاصة لانعقاد عقد ايجار التسيير الحر
28	الفرع الثالث: جزاء تخلف الشروط الموضوعية لعقد تأجير التسيير الحر.
29	المطلب الثاني: الشروط الشكلية لانعقاد عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري.
29	الفرع الأول: إفراغ العقد في قالب رسمي (الكتابة الرسمية).
32	الفرع الثاني: شهر عقد التسيير الحر

38	الفصل الثاني: آثار انعقاد وانقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري.
39	المبحث الأول: آثار انعقاد عقد التسيير الحر على طرفي العقد وعلى الغير.
39	المطلب الأول: آثار عقد إيجار التسيير الحر على المؤجر.
39	الفرع الأول: الالتزام بالتسليم للمحل التجاري.
41	الفرع الثاني: التزام المؤجر بصيانة المحل التجاري.
42	الفرع الثالث: الالتزام بالضمان.
46	المطلب الثاني: آثار عقد إيجار التسيير الحر على المستأجر.
46	الفرع الأول: الالتزام بدفع الإيجار.
48	الفرع الثاني: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما اعدت له استغلال النشاط الأصلي.
48	الفرع الثالث: التزام المستأجر بالاستغلال.
49	الفرع الرابع: الالتزام بالمحافظة على المحل التجاري.
49	الفرع الخامس: التزام مستأجر الاستغلال بتنفيذ عقود المؤجر المتفق عليها.
50	الفرع السادس: التزام مستأجر المحل التجاري باحترام شروط العقد
51	المطلب الثالث: آثار عقد إيجار التسيير الحر اتجاه الغير.
51	الفرع الأول: آثار عقد إيجار التسيير الحر على دائني المؤجر.
52	الفرع الثاني: آثار عقد التسيير الحر على دائني المستأجر المسير.
54	الفرع الثالث: آثار انعقاد عقد إيجار التسيير الحر اتجاه مؤجر العقار.
55	الفرع الرابع: آثار انعقاد عقد التسيير الحر تجاه مشتري المحل التجاري.
57	المبحث الثاني: انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري.
57	المطلب الأول: أسباب انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري.
58	الفرع الأول: الأسباب العامة لانقضاء عقد التسيير الحر
62	الفرع الثاني: الأسباب الخاصة لانقضاء عقد التسيير الحر.
65	المطلب الثاني: إجراءات انتهاء عقد إيجار التسيير الحر.
65	الفرع الأول: القيد في السجل التجاري.

## فهرس المحتويات.

66	الفرع الثاني: الشهر في النشره الرسمية للإعلانات القانونية.
66	المطلب الثالث: آثار انتهاء عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري على المؤجر والمستأجر والغير.
66	الفرع الأول: آثار انقضاء العقد بالنسبة للمستأجر المسير.
70	الفرع الثاني: التزامات مالك المحل التجاري عند انقضاء العقد.
72	الفرع الثالث: آثار انتهاء عقد التسيير الحر بالنسبة للغير.
74	خاتمة.
79	قائمة المصادر والمراجع.
84	الملاحق.
88	فهرس المحتويات.

## ملخص مذكرة الماستر

### الهدف من البحث (الدراسة):

عرف المشرع الجزائري التسيير الحر في المادة 203 من القانون التجاري بأنه "كل عقد أو اتفاق يتنازل بواسطتهما المالك أو المستغل لمحل تجاري عن كل أو جزء من التأجير لمسير بقصد استغلاله على عهده"، فعقد التسيير الحر هو عقد من العقود المسماة التي نظمها القانون التجاري في الباب الثالث تحت عنوان "التسيير الحر تأجير التسيير" من المادة 203 إلى 214. فطبيعته القانونية هو عقد ايجار حقيقي ينصب على المحل التجاري "مال منقول معنوي" وبمقتضاه يتنازل مالك المحل التجاري كلياً أو جزئياً عن استغلال المحل لفائدة المسير الحر الذي يستغل المحل التجاري باعتباره تاجراً لحسابه الخاص مع دفع بدل الايجار. إن المشرع اعتبر العمليات الواردة على المحل التجاري من البيع والرهن والإيجار والتسيير الحر عملاً تجارياً حسب الشكل بمقتضى المادة 3 من القانون التجاري.

الكلمات المفتاحية: 1/ التسيير الحر 2/ عقد 3/ محل تجاري 4/ إيجار  
5/ قانون تجاري 6/ مستأجر

### Abstract of Master's Thesis

The Algerian legislator defined free management in Article 203 of the Commercial Code as "every contract or agreement through which the owner or operator of a commercial establishment assigns all or part of the lease to a business owner with the intention of exploiting it under his charge." The free management contract is one of the so-called contracts regulated by the Commercial Code in Part Three, under the title "Free Management - Management Lease," from Article 203 to 214.

Its legal nature is a real lease contract that applies to the commercial store, "what is immovable property," according to which the owner of the commercial store waives, in whole or in part, the exploitation of the store for the benefit of the freelancer who exploits the store as a trader on his own account, with the payment of rent.

The legislator considered the operations involved in a commercial store, such as selling, mortgaging, renting, and free management, to be a commercial activity according to the form in accordance with Article 3 of the Commercial Law.

**Keywords :** 1/ Free management 2/ Contract 3/ Commercial shop  
4/ rent. 5/ Commercial Law 6/ Tenant