

جامعة عبد الرحمن ميرة-بجاية  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم القانون الخاص

## النظام القانوني لعقد تأجير المحل التجاري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص القانون الخاص الشامل

تحت إشراف الأستاذ:

• غانم عادل

من إعداد الطالبتين:

• بن حليلة مريم  
• أمسيلي فضيلة

### لجنة المناقشة:

رئيسا

مشرفا ومقررا

ممتحنا

أستاذ جامعة بجاية

أستاذ جامعة بجاية

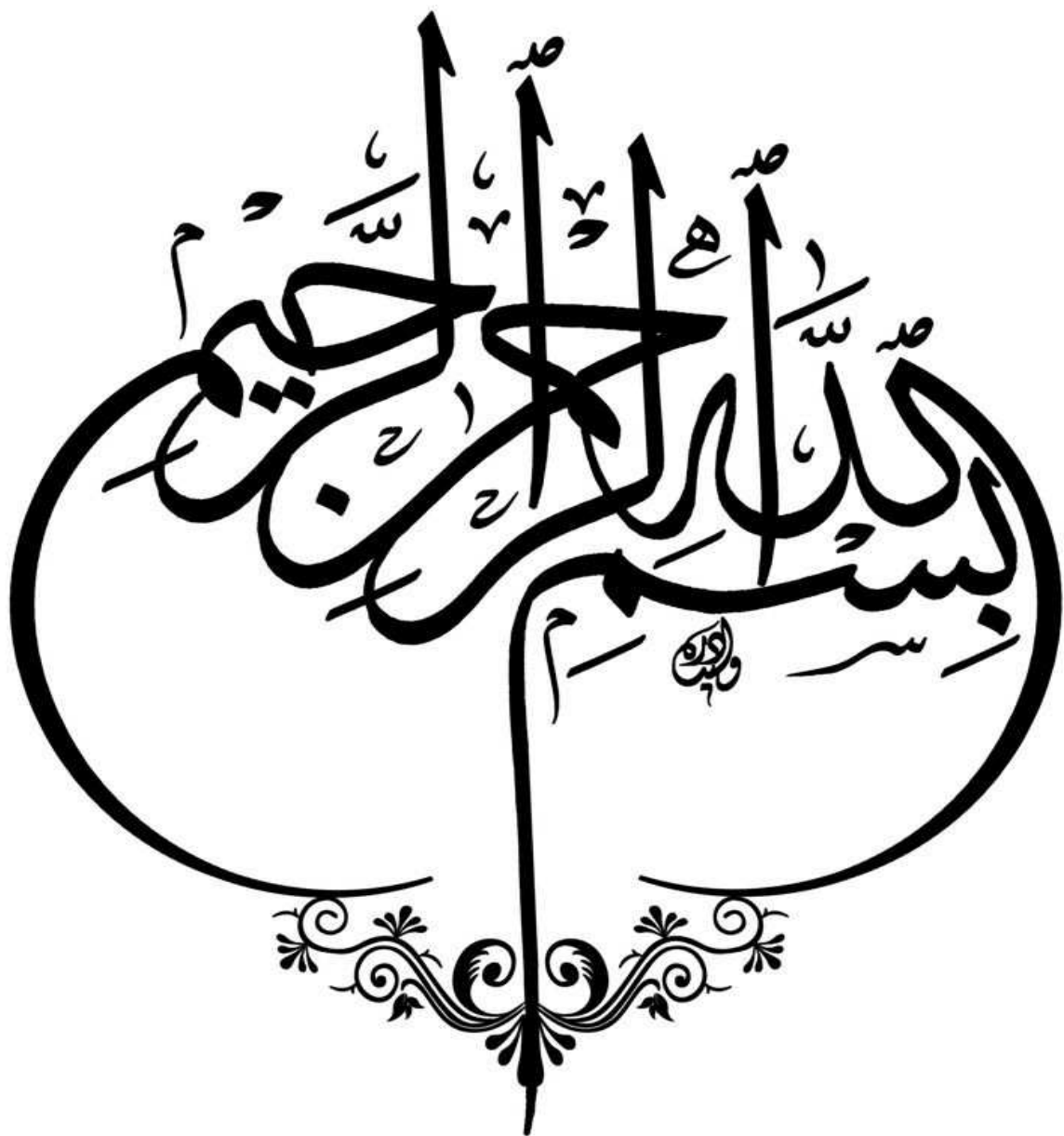
أستاذ جامعة بجاية

الأستاذ: كركادن فريد

الأستاذ: غانم عادل

الأستاذ: حمزي ابراهيم

السنة الجامعية 2017 - 2018



# شكر وتقدير

الشكر والحمد للمولى عزّوجل الذي يسّر لنا السبيل، ووفقنا لإنجاز هذا العمل المتواضع نتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى الأستاذ المشرف " غانم عادل" الذي حرص على توجيهنا ولم يبخل علينا بنصائحه من أجل إتمام هذا البحث  
كما نخص بالشكر لجنة المناقشة لقبولها مناقشة هذه المذكرة  
ولا يفوتنا أن نتقدم بجزيل الشكر إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد على إتمام هذه المذكرة

**فضيلة ومريم**

# إهداء

إلى من كان دعاؤهما سر توفيقى أبى وأمى أطل الله فى عمركما

إلى أخواتى الحبيبات حفظكن الله

إلى أخى الوحيد أدامك الله لنا

إلى كل العائلة من الكبير إلى الصغير

إلى كل من مدّ لي يد العون فى مشوارى الدراسى

مريم

# إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى من حرصا على تربيته والاعتناء بي أمي وأبي حفظهما الله

إلى إخوتي وأخواتي

إلى كل أفراد عائلتي فردا فردا

وإلى جميع صديقاتي

**فضيلة**

## سورة العلق

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

اقْرَأْ بِاسْمِ رَبِّكَ الَّذِي خَلَقَ (1) خَلَقَ الْإِنْسَانَ

مِنْ عَلَقٍ (2) اقْرَأْ وَرَبُّكَ الْأَكْرَمُ (3) الَّذِي عَلَّمَ

بِالْقَلَمِ (4) عَلَّمَ الْإِنْسَانَ مَا لَمْ يَعْلَمْ (5)

صدق الله العظيم

## قائمة أهم المختصرات

### أولاً- باللغة العربية

ج. ر. ج. ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

د. ب. ن: دون بلد النشر

د. ج: الدينار الجزائري

د. د. ن: دون دار النشر

د. س. ن: دون سنة النشر

ص: صفحة

ص. ص: من الصفحة إلى الصفحة

ق. إ. م. إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ق. ت. ج: القانون التجاري الجزائري

ق. م. ج: القانون المدني الجزائري

ط : الطبعة

### ثانياً- باللغة الفرنسية

**Art:** Article

**n°:** numéro

**P :** page

# مقدمة



يعدّ المحل التجاري أو ما يعرف بالأصل التجاري أو القاعدة التجارية كما يسميها القضاء، وسيلة التاجر من أجل ممارسة نشاطه التجاري، وهو عبارة عن مجموعة من العناصر المادية كالبضائع والمعدات والآلات، والمعنوية كعنصر الاتصال بالعملاء والشهرة والسمعة التجارية وغيرها من العناصر<sup>1</sup>، التي يربط بينهما التاجر لتحقيق الغرض من النشاط الذي يمارسه.

والمحل التجاري من هذا المنطلق عكس ما هو سائد لدى عامة الناس، حيث يقتصر على كونه المكان الذي يستغل فيه النشاط التجاري، ويعرض فيه السلع ويستقبل فيه العملاء، فكان عبارة عن عناصر متفرقة لا يجمعها أي رباط، ولم يحاول أحد التقريب بين هذه العناصر المختلفة، إلا في نهاية القرن التاسع عشر، أين بدأ النشاط التجاري بالانتساع، وقيام المشروعات الصناعية والتجارية الكبرى، فبدأت تستقر في الأذهان أهمية العناصر المعنوية، وزوال النظرة المادية للمحل، فأصبح التاجر مالكا لمال معنوي منقول، باعتباره وحدة قانونية ذو طبيعة خاصة، معد للاستغلال التجاري.

وعليه، فاعتبار المحل التجاري مال معنوي منقول يجعل منه موضوعا للعديد من التصرفات سواء كانت ناقلة للملكية أو غير ناقلة للملكية، ولم يعد يقتصر على التاجر استغلال هذا المال بنفسه، بل يمكن استغلاله بطرق أخرى من شأنها أن تحقق له أرباح مالية، إذ يمكن له أن يتصرف في محله التجاري إما عن طريق بيعه، أو رهنه من أجل الحصول على ائتمان، أو إيجاره، أو حتى تقديمه كحصة في الشركة.

وانطلاقا من فكرة انفصال ملكية المحل التجاري عن استغلاله، أصبح من حق مالك المحل أن يقوم بتأجير استغلاله بموجب عقد يسمى **عقد تأجير المحل التجاري** أو **عقد التسيير الحر**

<sup>1</sup> - المادة 78 من الأمر رقم 75- 59 مؤرخ في 26 ديسمبر 1975، يتضمن القانون التجاري الجزائري، ج. ر.ج.ج، عدد 101، الصادر بتاريخ 19 ديسمبر 1975، معدل ومتمم.

أو عقد تأجير التسيير، والذي يعرف على أنه ذلك العقد الرسمي الذي يتنازل بمقتضاه مالك المحل التجاري عن كل أو جزء من المحل لشخص آخر لأجل استغلاله باسمه ولحسابه<sup>1</sup>.

يعد عقد تأجير المحل التجاري حديث النشأة نسبيا جاء نتيجة لتطور الحياة التجارية وتطور الفكر القانوني، وأصبح وسيلة فعالة لاستغلال رؤوس الأموال، وتحقيق الربح، بحيث يقوم مالك المحل التجاري بتأجير استغلاله والحصول على الفوائد دون التزامه بإدارته بنفسه، الأمر الذي ساهم في ارتفاع قيمة المحلات التجارية.

نظم المشرع الجزائري المحل التجاري والعمليات الواردة عليه، في الكتاب الثاني من القانون التجاري، تحت عنوان **المحل التجاري**، وتعرض لعقد تأجير المحل التجاري بالتفصيل في الباب الثالث تحت تسمية **التسيير الحر - تأجير التسيير**، من المادة 203 إلى المادة 214 منه، بالإضافة إلى إمكانية تطبيق الأحكام العامة الواردة في القانون المدني، فيما لم يرد فيه نص خاص.

## أهمية الموضوع

تتجلى أهمية اللجوء إلى إبرام عقد تأجير المحل التجاري لاسيما بالنسبة لمالك المحل التجاري، أين قد يتعذر عليه استغلاله بنفسه بسبب مرض يمنعه من ذلك، أو في حالة اعتزاله لعالم التجارة، أو امتلاكه لعدة محلات تجارية يتعذر عليه تسييرها كلها بنفسه، كما يمكن أن ينتقل المحل التجاري إلى مالك جديد عن طريق الإرث، الوصية والهبة فلا يمتلك الخبرة اللازمة لممارسة نشاطا تجاريا، أو قاصرا لا تتوفر فيه الأهلية القانونية لمزاولة التصرفات القانونية، أو شخصا يمتن نشاطا يتعارض مع ممارسته للتجارة، ففي كل هذه الحالات وأخرى وبدلا من غلق المحل التجاري مما يؤدي إلى خسارة عملائه، وبالتالي فقدان المحل قيمته التجارية يلجأ المالك إلى إبرام عقد إيجار المحل التجاري مع شخص من الغير من أجل استغلاله.

<sup>1</sup> تنص المادة 203 من الأمر 75-59 المتضمن ق. ت. ج، على أنه: "... كل عقد أو اتفاق يتنازل بواسطتهما المالك أو المستغل لمحل تجاري عن كل أو جزء من التأجير لمسيير بقصد استغلاله على عهده..."

إن عقد تأجير المحل التجاري لا يقل أهمية بالنسبة للمستأجر عما هو الأمر بالنسبة للمالك، فقد يرغب شخص ما في مباشرة النشاط التجاري إلا أن إمكاناته المادية لا تمكنه من شراء محل تجاري، ومع ذلك قد يحقق رغبته في ممارسة التجارة عن طريق اللجوء إلى ما يسمى بتأجير المحل التجاري، فمن جهة يتيح له هذا العقد التمتع بمزايا الاستقلال في مباشرة التجارة والإفلات من مركز التابع لمالك المحل التجاري، ومن جهة أخرى يستطيع بذلك الاحتفاظ بأرباح المشروع لحسابه الشخصي تمهيدا لإنشاء محل تجاري مملوك له ملكية خالصة بعد فترة معينة، لذلك قد يكون في نظام تأجير المحل التجاري وسيلة فعالة لأصحاب المشروعات الصغيرة في بداية نشاطهم<sup>1</sup>.

إن خوضنا في هذا الموضوع نابغ عن عدة أسباب يمكن حصرها في النقاط التالية:

الرغبة الشخصية في تناول دراسة موضوع النظام القانوني لعقد تأجير المحل التجاري والتفصيل فيه، من أجل الإحاطة بمختلف الجوانب المتعلقة به، قصد تعريف القراء بهذا العقد وكيفية التعامل به، ذلك لكون أغلب الأشخاص في الواقع العملي يجهلونه، ولا يميزون بينه وبين العقود الأخرى المشابهة له.

اخترنا تناول هذا الموضوع لأنه وحسب رأينا يحتاج إلى مزيد من الدراسة والبحث والتعمق أكثر في أحكامه وتنظيمه القانوني خاصة مع التحول والتطور الذي شهده.

كذلك من بين أسباب اختيارنا للموضوع خصوصيته وأهميته من أجل استمرارية النشاط التجاري في الحياة الاقتصادية، وحاجة التجار إليه، وكونه من بين أهم التصرفات القانونية التي ترد على المحل التجاري.

**أهداف البحث:** من بين أهداف دراستنا لهذا الموضوع ما يلي:

✓ التعرف على عقد تأجير المحل التجاري، من خلال التطرق إلى مدلوله من الناحية الفقهية والقانونية.

<sup>1</sup> - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، تأجير المحل التجاري، دار الراجحة للنشر والتوزيع، د. ب. ن، 2011، ص. 42.

✓ إبراز الخصائص المميزة له، والكشف عن طبيعته القانونية، من أجل تمييزه عن باقي العقود المشابهة له.

✓ تبيان الشروط المختلفة لانعقاده صحيحا، والآثار القانونية المترتبة عن ذلك، مع إبراز أسباب انقضائه.

ومن أجل تحقيق هذه الأهداف، والإحاطة بمختلف هذه النقاط، يطرح هذا الموضوع الإشكالية التالية:

**ما هي الأطر والأحكام القانونية المحددة للنظام القانوني لعقد تأجير المحل التجاري؟**

ولمعالجة هذه الإشكالية اعتمدنا في دراستنا لهذا الموضوع على منهجين : المنهج التحليلي والمنهج الوصفي، فهذا الأخير تم توظيفه بغرض الإلمام بمختلف أحكام عقد تأجير المحل التجاري، أما المنهج التحليلي فيظهر من خلال تحليل جملة القوانين والمراسيم المعتمد عليها في هذه الدراسة.

لذا ارتأينا دراسة ماهية عقد تأجير المحل التجاري في (الفصل الأول)، والآثار المترتبة عن انعقاد عقد تأجير المحل التجاري وانقضائه في (الفصل الثاني).

# الفصل الأول

## ماهية عقد تأجير المحل التجاري

يقوم صاحب المحل التجاري باستغلال محله بنفسه ولحسابه كأصل عام، وفي هذه الحالة يكون قد جمع بين الملكية والحق في الاستغلال والتسيير معا، لكن قد يحدث ويتنازل هذا الأخير عن حقه في التسيير لصالح شخص آخر يكون بمثابة مدير أو مسير لأعماله أي أنه يعمل باسم مالك المحل ولحسابه، وفي هذه الحالة فالعقد الذي يربط بين الطرفين يمكن أن يكون عقد عمل، كما يمكن أن يكون عقد وكالة<sup>1</sup>.

وفي فروض أخرى، قد تتفصل الملكية عن الإدارة وعن الاستغلال التجاري في حد ذاته، هنا يرتبط المالك بعقد إيجار مع شخص آخر يقوم بالاستغلال التجاري بنفسه ولحسابه، وذلك مقابل أجره يتفق عليها يتم دفعها إلى المالك<sup>2</sup>، وبالتالي فهذا لا يؤدي إلى إنشاء محل تجاري جديد<sup>3</sup>، وإنما يستغل فيه نشاطا تجاريا قائما.

وعليه، فعقد تأجير المحل التجاري عقد حقيقي يقع على مال معنوي منقول<sup>4</sup>، يستوجب لقيامه صحيحا جملة من الشروط على غرار جميع العقود الأخرى،

لذا سنتناول في هذا الفصل مفهوم عقد تأجير المحل التجاري (المبحث الأول)، وشروط انعقاده (المبحث الثاني).

<sup>1</sup>- نادية فضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، الجزء الأول والثاني: المحل التجاري والعمليات الواردة عليه؛ دار هومه، الجزائر، 2011، ص. 128 - 129.

<sup>2</sup>- محمد فريد العريني، جلال وفاء محمدين، القانون التجاري، الجزء الأول: الأعمال التجارية، التجار، المحل التجاري؛ دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1998، ص. 468.

<sup>3</sup>- عمورة عمار، العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، د. س. ن، ص. 240.

<sup>4</sup>- بودراع بلقاسم، الوجيز في القانون التجاري، د. د. ن، الجزائر، 2004، ص. 233.

## المبحث الأول

### مفهوم عقد تأجير المحل التجاري

يعتبر عقد تأجير المحل التجاري من أحدث عقود الاستغلال التي أوجدتها المعاملات التجارية، وهو ذو طبيعة خاصة لكونه يرد على مال معنوي خاص وهو المحل التجاري، ومن أجل تبيان مفهوم هذا العقد، يستوجب علينا التطرق لدراسة المقصود بعقد تأجير المحل التجاري (المطلب الأول)، وتمييزه عن بعض العقود المشابهة له (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### المقصود بعقد تأجير المحل التجاري

يتطلب لدراسة المقصود بعقد تأجير المحل التجاري بداية البحث عن تعريفه (الفرع الأول)، ثم استخلاص خصائصه (الفرع الثاني)، وبعدها الكشف عن طبيعته القانونية (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### تعريف عقد تأجير المحل التجاري

يعدّ عقد تأجير المحل التجاري من بين أهم التصرفات التي ترد على المحل التجاري، لذا اهتم بتعريفه كل من الفقه والتشريع، وعلى هذا الأساس سنتطرق في هذا الفرع إلى التعريف الفقهي لعقد تأجير المحل التجاري من وجهة نظر بعض الفقهاء (أولاً)، ثم تعريفه القانوني من وجهة نظر القانون التجاري الجزائري، وبعض التشريعات المقارنة (ثانياً).

### أولاً- التعريف الفقهي لعقد تأجير المحل التجاري

رغم اختلاف التسمية التي تطلق على عقد تأجير المحل التجاري، ورغم تنوع التعاريف وتعددتها إلا أن أغلبها لا تكاد تختلف في معناها الإجمالي.

وعليه، نجد الدكتورة فرحة زراوي صالح تعرفه على أنه: " ذلك العقد الذي يقوم فيه المستأجر بإدارة المحل التجاري لأجل استثماره لحسابه الخاص وباسمه الشخصي، وتبعا لهذا يتحمل أعباء هذا التسيير"<sup>1</sup>.

كما يعرفه الدكتور محمد فريد العريني، والدكتور جلال وفاء محمدين بأنه ذلك: " العقد الذي يترتب عليه قيام المستأجر باستغلال متجر أو مصنع - يملكه آخر - باسمه ولحسابه مقابل أجره متفق عليها"<sup>2</sup>.

ونجد أيضا الدكتور مصطفى كمال طه، والأستاذ وائل أنور بندق فيعرفانه على أساس أنه: " العقد الذي بموجبه يستأجر شخصا المحل التجاري لأجل استغلاله لحسابه الخاص ويحمل وحده أعباء الاستغلال، في حين أن مالك المحل المؤجر لا يكون ملزما بتعهدات المستأجر"<sup>3</sup>.

أما بالنسبة للفقهاء الفرنسي، فعرفه البعض على أنه: " ذلك العقد الذي بمقتضاه يقوم التاجر بتأجير محله التجاري لتاجر آخر"<sup>4</sup>، مع العلم أنه لا يشترط في المؤجر أن يكون تاجرا، فقد يحصل على المحل التجاري عن طريق الإرث أو الهبة أو الوصية في الوقت الذي يكون فيه قاصرا لا يسمح له بمزاولة الأعمال التجارية أو يكون موظفا لا يمكنه الجمع بين الوظيفة والنشاط التجاري<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التجاري الجزائري، المحل التجاري والحقوق الفكرية، القسم الأول: المحل التجاري، عناصره، طبيعته القانونية والعمليات الواردة عليه؛ نشر وتوزيع ابن خلدون، الجزائر، 2001، ص. 285.

<sup>2</sup> - محمد فريد العريني، جلال وفاء محمدين، مرجع سابق، ص. 468.

<sup>3</sup> - مصطفى كمال طه، وائل أنور بندق، أصول القانون التجاري، الأعمال التجارية- التجار- الشركات التجارية، المحل التجاري- الملكية الصناعية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006، ص. 686.

<sup>4</sup> - « La location - gérance et le contrat par lequel un commerçant donne en location son fonds de commerce à un autre commerçant ». PIED LIVRE Alain, PIED LIEVRE Stéphane, Actes commerce – commerçant – fonds de commerce, 3<sup>ème</sup> édition, Dalloz, Paris, 2001, p. 173.

<sup>5</sup> - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص. 45.



كما عرفه الفقيه جين أسكاره في مؤلفه دروس في القانون التجاري الذي جاء فيه: "عقد تأجير التسيير هو عقد بمقتضاه يتخلى المالك للغير لمدة معينة عن حق استغلال المحل التجاري مع احتفاظه بملكيته، مقابل احتفاظ الغير بمنافع استغلاله وتحمل التكاليف الناجمة عن ذلك مع التزامه بأداء مبلغ ثابت للمالك"<sup>1</sup>.

### ثانيا- التعريف القانوني لعقد تأجير المحل التجاري

عرّف المشرع الجزائري عقد تأجير المحل التجاري في الفقرة الأولى من المادة 203 من ق. ت. ج التي تنص على ما يلي: "يخضع للأحكام التالية، وذلك بالرغم من كل شرط مخالف وكل عقد أو اتفاق يتنازل بواسطتهما المالك أو المستغل لمحل تجاري عن كل أو جزء من التأجير لمسير بقصد استغلاله على عهده..."

يلاحظ من خلال هذا التعريف أن المشرع الجزائري قام بترجمة حرفية لما جاء به المشرع الفرنسي في المادة 1 من الأمر 277/56 المؤرخ في 20 مارس 1956 المتعلق بتأجير المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية<sup>2</sup>، فكانت ترجمة لا تؤدي إلى المعنى نفسه، إذ يفهم عند قراء النص العربي أن "التأجير" هو محل العقد وهذا غير منطقي، لكون أن المحل في هذا العقد إما كل المحل التجاري باعتباره مالا معنويا منقولاً أو جزء منه<sup>3</sup>.

إضافة إلى أنه أورد تعريف هذا العقد تحت عنوان "التسيير الحر- تأجير التسيير"، مما يتبين أنه لم يفرق بين المصطلحين، غير أن هذا الأمر كان محل انتقاد واسع من قبل الفقه، على أساس أن مصطلح "التسيير" من شأنه أن يثير نوع من اللبس الذي يؤدي إلى الاعتقاد بأن مستغل المحل التجاري هو عبارة عن مستخدم تابع للمالك، وهو ما يساهم في

<sup>1</sup> - نقلا عن عمورة عمار، مرجع سابق، ص. 241.

<sup>2</sup> - Art,1 de la loi française n°56 /277 du 20 mars 1956 relative à la location – gérance des fonds de commerce et des établissements artisanaux, prévoit que : " **Nonobstant toute clause contraire, tout contrat ou convention par lequel le propriétaire ou l'exploitant d'un fonds de commerce ou d'un établissement artisanal en concédé totalement ou partiellement la location à un gérant qui l'exploite à ses risques et périls est régi par les dispositions ci-après.**"

<sup>3</sup> - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص. 43.

الوقوع في غلط حول مدى اتساع سلطات المسير الذي يكون في هذه الحالة مجرد تابع لمالك المحل التجاري ومنفذ لأوامره، وهذا الأمر يتعارض مع المعنى الحقيقي لعقد تأجير المحل التجاري، الذي يكون فيه المسير غير خاضع لأوامر المالك، وإنما يعمل باسمه ولحسابه الشخصي<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للمشرع المصري فلم يتم بتعريف عقد تأجير المحل التجاري، ولم يعالج هذا العقد في نصوص خاصة، كما فعل فيما يخص بيع ورهن المحل التجاري في القانون رقم 11 لسنة 1940، وحتى لما قام بتنظيم أحكام هذا العقد لأول مرة في قانون التجارة رقم 17 لسنة 1999 فإنه لم يتم بتعريفه، وهذا خلافا لما هو عليه الحال بالنسبة للتشريعات الأخرى<sup>2</sup>، وكل ما وضعه من أحكام كانت متعلقة بشهره والأثار القانونية المترتبة عنه<sup>3</sup>.

أما من زاوية القضاء فلا يوجد أي قرار للمحكمة العليا تعرف فيه عقد تأجير المحل التجاري، حيث كانت كل قراراتها خالية من أي تعريف له، وكل ما في الأمر أنها تسلم بالتعريف الذي جاء به المشرع الجزائري بخصوص هذا العقد<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - بوعجاجة منال، إيجار المحل التجاري - عقد التسيير الحر-، مذكرة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف 2، 2017، ص. 10.

<sup>2</sup> - كما نظمت أيضا عقد التأجير، مدونة التجارة المغربية الصادرة بتاريخ 1996/08/01، ج. ر، عدد 4418، حيث عرفته في المادة 152 منها على أنه: "... كل عقد يوافق مالك الأصل التجاري أو مستغله على كرائه كلا أو بعضا لمسير يستغله تحت مسؤوليته"، كما عرفه المشرع اللبناني في المادة 38 من المرسوم الاشتراعي رقم 11 المؤرخ بتاريخ 1967/07/11 المتعلق بالمؤسسة التجارية بأنه: " ذلك العقد الذي بمقتضاه يستأجر شخص المؤسسة التجارية لأجل استثمارها لحسابه الخاص يتحمل وحده مسؤولية وأعباء هذا الاستثمار، ولا يكون صاحب المؤسسة المؤجر ملتزما بتعهدات المستأجر."

<sup>3</sup> - مصطفى كمال طه، وائل أنور بندق، مرجع سابق، ص. 645.

<sup>4</sup> - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص. 49.

مما سبق يمكن تعريف عقد تأجير المحل التجاري بأنه عقد يبرم بين شخصين أحدهما يدعى المؤجر وهو صاحب المحل التجاري، والآخر يدعى بالمستأجر المسير وهو مستغل المحل التجاري، حيث يستغله باسمه ولحسابه، لمدة محددة، لقاء دفع بدل الإيجار المتفق عليه.

## الفرع الثاني

### خصائص عقد تأجير المحل التجاري

يعتبر عقد تأجير المحل التجاري منظومة خاصة، قائمة بحد ذاتها، هذا ما يجعله يتميز بخصائص وصفات يشترك فيها مع باقي العقود الأخرى، والتي يطلق عليها الخصائص العامة (أولاً)، وأخرى تميزه عن غيره من العقود، والتي يطلق عليها الخصائص الخاصة (ثانياً).

#### أولاً- الخصائص العامة لعقد تأجير المحل التجاري

يتميز عقد تأجير المحل التجاري بأنه من العقود المسماة، حيث أفرد له المشرع الجزائري اسماً ونظاماً خاصاً به، إضافة إلى ترتيبه ضمن العقود الشكلية، لكون تراضي الطرفين لا يكفي لقيامه صحيحاً، ومن العقود الملزمة لجانبين، وهذا من خلال الالتزامات المتقابلة لكلا الطرفين.

#### أ- عقد تأجير المحل التجاري من العقود المسماة

العقد المسمى هو الذي وضع له القانون اسماً خاصاً وتكفل ببيان أحكامه، وذلك لشيوع هذا العقد بين الأفراد وانتشاره في معاملاتهم<sup>1</sup>.

وعليه، نجد المشرع الجزائري تولى تنظيم عقد التأجير في نصوص خاصة أدرجها في الباب الثالث من الكتاب الثاني من القانون التجاري الجزائري تحت عنوان التسيير الحر- تأجير التسيير من المادة 203 إلى المادة 214 منه، بحيث لم يترك تنظيمه للقواعد العامة التي تسري على جميع العقود، بل أخصه باسم وأحكام خاصة به، ولم يكتفي بذلك بل عمل على جعل

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدى، النظرية العامة للالتزام، القسم الأول: مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري؛ دار

الكتاب الحديث، الجزائر، 2003، ص. 52.

أحكامه ذي قواعد أمرة ومن النظام العام فلا يجوز مخالفتها، لهذا فإن عقد تأجير المحل التجاري من العقود المسماة.

### ب- عقد تأجير المحل التجاري من العقود الشكلية

الأصل ينعقد عقد التأجير بتراضي طرفيه وتطابق إرادتهما<sup>1</sup> التي يستوجب أن تكون سليمة وخالية من العيوب، هذا ويجوز التعبير عن الإرادة باللفظ والكتابة، أو بالإشارة المتداولة عرفاً، كما يكون باتخاذ موقف لا يدع أي شك في دلالة على مقصود صاحبه، كما يجوز أن يكون التعبير عنها ضمناً إذا لم ينص القانون أو يتفق الطرفان على أن يكون صريحاً<sup>2</sup>.

وعليه، يعتبر عقد تأجير المحل التجاري قد انعقد متى تم التراضي بين المؤجر والمستأجر المسير على العناصر الأساسية له من محل، ومدة، وبدل الإيجار وغيرها من العناصر.

إلا أنه بالعودة إلى نص المادة 3/203 من ق. ت. ج<sup>3</sup>، وأيضاً المادة 324 مكرر 1 من ق. م. ج<sup>4</sup>، يتضح وجود استثناء على قاعدة الرضائية وهي قاعدة الرسمية حيث يتضح من خلال المادتين وجوب إفراغ عقد تأجير المحل التجاري في قالب رسمي تحت طائلة

<sup>1</sup>- تنص المادة 59 من الأمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج. ر. ج. ج، عدد 78، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم على أنه: " يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية "

<sup>2</sup>- تنص المادة 60 من الأمر رقم 58-75 المتضمن ق. م. ج، على أن: " التعبير عن الإرادة يكون باللفظ وبالكتابة، أو بالإشارة المتداولة عرفاً كما يكون باتخاذ موقف لا يدع أي شك في دلالة على مقصود صاحبه. ويجوز أن يكون التعبير عن الإرادة ضمناً إذا لم ينص القانون أو يتفق الطرفان على أن يكون صريحاً "

<sup>3</sup>- تنص المادة 3/203 من الأمر 59-75 المتضمن ق. ت. ج، على أنه: " ... ويحرر كل عقد تسيير في شكل رسمي... "

<sup>4</sup>- تنص المادة 324 مكرر 1 من الأمر رقم 58-75 المتضمن ق. م. ج، على ما يلي: " زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان تحرير العقود ... أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي... "

البطلان، فركن الرضا لم يعد يكفي لقيامه صحيحا، بل أصبحت الكتابة الرسمية ركن من الأركان اللازمة لانعقاده، هذا من أجل حماية المتعاملين بهذا العقد.

### ج- عقد تأجير المحل التجاري من العقود الملزمة لجانبين

يعتبر عقد تأجير المحل التجاري من العقود الملزمة للجانبين لأنه يولد التزامات متقابلة على طرفيه، حيث يصبح كل منهما دائما ومدينا في نفس الوقت، فيلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمحل التجاري، مقابل التزام هذا الأخير بدفع الأجرة<sup>1</sup>.

من هذا المنطلق وحسب ما تقضي به نص المادة 119 و 123 من ق. م. ج، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزاماته جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره، أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في كلتا الحالتين إذا اقتضى الأمر ذلك<sup>2</sup>، إضافة إلى إمكانية الامتناع عن تنفيذ التزامه<sup>3</sup>.

### ثانيا- الخصائص الخاصة لعقد تأجير المحل التجاري

يتميز عقد التأجير إضافة إلى الخصائص العامة، بخصائص مميزة ينفرد بها أهمها، أنه عقد ذو طابع تجاري، وأنه يقوم على الاعتبار الشخصي.

#### أ- الطابع التجاري لعقد تأجير المحل التجاري

يعتبر عقد تأجير المحل التجاري عملا تجاريا بحسب الشكل بالنسبة للطرفين سواء المؤجر أو المستأجر، ومهما كانت صفتها قبل التعاقد، لكون المشرع الجزائري أضفى الصفة

<sup>1</sup> محمد صبري السعدى، مرجع سابق، ص. 61.

<sup>2</sup> تنص المادة 1/119 من الأمر رقم 75-58 المتضمن ق. م. ج، على أنه: " في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوفي أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك..."

<sup>3</sup> تنص المادة 123 من الأمر رقم 75-58 المتضمن ق. م. ج، على أنه: " في العقود الملزمة للجانبين إذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه إذا لم يقم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به ".

التجارية على كل العمليات المتعلقة بالمحل التجاري<sup>1</sup>، وهذا طبقاً لمضمون نص المادة 3 من ق. ت. ج.<sup>2</sup>

وعليه، فلا أهمية لصفة الشخص القائم بالعمل، فيكون العقد تجارياً حتى في مواجهة الشخص غير التاجر الذي اكتسب ملكية المتجر بالإرث أو الوصية أو الهبة، أو اشترى المحل قبل اكتسابه صفة التاجر، فالمهم في نظر القانون التجاري هو العمل ذاته<sup>3</sup>.

يترتب على إضفاء الصفة التجارية على عقد تأجير المحل التجاري، بعض الآثار منها خضوعه للنظام القانوني للأعمال التجارية، فيجب على المستأجر المسير أن يتمتع بأهلية احتراف التجارة، والتزامه بواجبات التاجر من حيث القيد في السجل التجاري، ومسك الدفاتر التجارية، وخضوعه لنظام شهر الإفلاس<sup>4</sup>، ويؤدي أيضاً إضفاء الصفة التجارية على عقد التأجير، خضوعه للقسم التجاري للمحاكم للنظر في المنازعات المترتبة عن تنفيذه، وللمدعي حق الخيار في أن يرفع الدعوى أمام إحدى المحاكم الثلاث، محكمة موطن المدعي عليه، محكمة إبرام العقد، محكمة محل الدفع<sup>5</sup>، أما فيما يخص قواعد الإثبات، فإنه لا يمكن

<sup>1</sup>- نادية فضيل، مرجع سابق، ص. 132.

<sup>2</sup>- تنص المادة 3 من الأمر رقم 75-59 المتضمن ق. ت. ج، على ما يلي: " يعد عملاً تجارياً بحسب شكله: ... العمليات المتعلقة بالمحلات التجارية..."

<sup>3</sup>- طراد اسماعيل، النظام القانوني لعقد تأجير تسيير المحل التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2008، ص. 51.

<sup>4</sup>- تنص المادة 2/203 من الأمر رقم 75-59 المتضمن ق. ت. ج، على أنه: "... يكون للمستأجر المسير صفة التاجر أو الحرفي إذا كان الأمر يتعلق بمؤسسة ذات طابع حرفي وهو يخضع لكل الالتزامات التي تنجم عن ذلك. كما يجب عليه أن يمثل حسب الأحوال لأحكام هذا القانون المتعلقة بالسجل التجاري..."

<sup>5</sup>- المادتين 37 والمادة 4/39 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر. ج. ج، عدد 21، الصادر بتاريخ 23 أبريل 2008.

لطرفي العقد الاعتماد على مضمون نص المادة 30 من ق. ت. ج<sup>1</sup>، التي تجيز إثبات العقود التجارية بكافة طرق الإثبات، لأن عقد تأجير المحل التجاري لا يثبت إلا في شكل رسمي، أما بالنسبة للغير فيمكنهم إثبات العقد بكافة الطرق استناداً لنص المادة السالفة الذكر<sup>2</sup>.

### ب- عقد تأجير المحل التجاري يقوم على الاعتبار الشخصي

يعتبر عقد تأجير المحل التجاري من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي بالنسبة للمستأجر، وهو خلاف الأصل في عقد الإيجار بصفة عامة، وعلة ذلك هو قيام المتجر حول فكرة السمعة التجارية والاتصال بالعملاء، ولكون أن مستأجر المحل التجاري لا تؤثر أفعاله في العناصر المادية للمحل فقط، بل تتجاوز ذلك لتؤثر على العناصر المعنوية خصوصاً انجذاب العملاء إليه وسمعته التجارية<sup>3</sup>، فالمؤجر لا يقوم بتأجير محله التجاري إلى شخص ما إلا إذا كانت لديه الثقة والاطمئنان في الشخص المستأجر وكفاءته وخبرته في المجال التجاري أو الصناعي، وحتى يطمئن إلى أن المستأجر لن يقوم بتبديد أو تغيير عناصر المحل التجاري فيؤدي ذلك إلى انخفاض قيمته<sup>4</sup>.

ومما يؤكد أهمية الاعتبار الشخصي في عقد تأجير المحل التجاري أن الغلط في شخص المستأجر يمكن أن يؤدي إلى بطلان العقد، إضافة إلى أن العقد ينقضي إذا

<sup>1</sup>- تنص المادة 30 من الأمر رقم 75-59 المتضمن ق. ت. ج، على ما يلي: " يثبت كل عقد تجاري: 1- بسندات رسمية، 2- بسندات عرفية، 3- بفاتورة مقبولة، 4- بالرسائل، 5- بدفاتر الطرفين، 6- بالإثبات بالبينة أو بأي وسيلة أخرى إذا رأت المحكمة وجوب قبولها ".

<sup>2</sup>- طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص. ص. 51-52.

<sup>3</sup>- المعتصم بالله الغرياني، القانون التجاري، الأعمال التجارية والتاجر والمتجر، الأحكام العامة للالتزامات التجارية، المنافسة غير المشروعة، منع الاحتكار، حماية الملكية الفكرية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2006، ص. 265.

<sup>4</sup>- محمد فريد العريني، وفاء جلال محمدين، مرجع سابق، ص. 473.

أفلس المستأجر أو مات، أو فقد أهليته للإتجار وأيضا عدم جواز قيام المستأجر بإعادة تأجير المحل التجاري أو التنازل عن الإجارة للغير إلا بموافقة المؤجر<sup>1</sup>.

بينما العكس بالنسبة لعلاقة المستأجر بالمؤجر، إذ لا محل لقيام الاعتبار الشخصي، فلو قام المؤجر ببيع المحل أو بنقل ملكيته إلى الغير فلا يتأثر بذلك المستأجر<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث

#### الطبيعة القانونية لعقد تأجير المحل التجاري

تشمل دراسة النظام القانوني لعقد تأجير المحل التجاري، إضافة إلى تعريفه وبيان خصائصه، الوقوف على تحديد طبيعته القانونية، وتكييفه لربطه بنظام قانوني معين، وبعدها تطبيق القواعد الخاصة بهذا النظام.

#### أولا- عقد تأجير المحل التجاري عقد إيجار لمال معنوي منقول

يعتبر عقد تأجير المحل التجاري عقد إيجار لمال معنوي منقول وهو المحل التجاري بمفهومه القانوني، حيث يتنازل بمقتضاه صاحب المحل التجاري كليا أو جزئيا عن استغلال المحل لفائدة المستأجر المسير الذي يستغل المحل التجاري باعتباره تاجرا باسمه ولحسابه، كما يتحمل أخطار ونتائج هذا الاستغلال، مع دفع مقابل للمؤجر مالك المحل، ونظرا لخصوصية هذا العقد فإن المشرع الجزائري نظمه بأحكام خاصة جاءت في القانون التجاري الجزائري، ولم يترك تنظيمها لأحكام إيجار العقارات من أجل النشاط التجاري<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- محمد فريد العريني، وفاء جلال محمدين، مرجع سابق، ص. 473.

<sup>2</sup>- نادية فضيل، مرجع سابق، ص. 131.

<sup>3</sup>- علي بن غانم، الوجيز في القانون التجاري وقانون الأعمال، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص. 205.



## ثانيا- عقد تأجير المحل التجاري عقد إيجار أشياء

يعد عقد تأجير المحل التجاري عقد إجارة أشياء ذو طابع خاص<sup>1</sup>، حيث أنه وبالرغم من اعتبار المحل التجاري حقيقة مالا معنويا، إلا أن هذا الأمر لا يمنع خضوعه لأحكام القواعد العامة للإيجار، التي تسري على الأموال المادية كما تسري على الأموال المعنوية<sup>2</sup>.

وعليه، فعقد التأجير هو في حقيقته عقد إيجار لكن محله مال معنوي منقول، وهو المحل التجاري بجميع عناصره المادية والمعنوية، حيث يتمتع المسير الحر باستقلالية في تسييره واستغلاله، فيقوم بذلك باسمه ولحسابه الخاص ويستفيد من أرباحه ويتحمل خسائره بعيدا عن أية تبعية للمالك، كما لو كان ملكه الحقيقي، ويكتسب بذلك صفة التاجر، ويتحمل تبعاً لذلك التزامات التاجر<sup>3</sup>، هذا ما يشكل منه عقدا من نوع خاص يصعب ربطه بعقد معين، بحيث يحكمه نظام قانوني خاص، فمن جهة الأحكام الخاصة والمعينة في القانون التجاري الجزائري من المادة 203 إلى المادة 214، ومن جهة أخرى إمكانية الرجوع إلى القواعد العامة خاصة تلك المنظمة لعقد الإيجار في حالة عدم وجود نص خاص<sup>4</sup>.

### المطلب الثاني

#### تمييز عقد تأجير المحل التجاري عن بعض العقود المشابهة له

لا يكفي التطرق لتعريف عقد تأجير المحل التجاري، والكشف عن خصائصه، وبيان طبيعته القانونية لتحديد مفهومه، وإنما يقتضي الأمر التطرق إلى تمييزه عن بعض العقود المشابهة له، خاصة وأنه قد تطرح أمام القضاء منازعات بخصوص تكييف هذا العقد، لهذا

<sup>1</sup>- فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص. 286.

<sup>2</sup>- بوعجاجة منال، مرجع سابق، ص. 35.

<sup>3</sup>- عمورة عمار، مرجع سابق، ص. 242.

<sup>4</sup>- كتفي أميرة، عقد التسيير الحر في القانون الجزائري، مذكرة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد

لمين دباغين، سطيف، 2017، ص. ص. 37-38.

يجب على المحاكم عدم الاقتصار في تفسيره على ما هو ظاهر في إرادة الأطراف فحسب، بل لابد من التفسير وفقا لطبيعة العقد وتكييفه القانوني<sup>1</sup>.

لذا سنتطرق في هذا المطلب إلى تمييز عقد تأجير المحل التجاري عن عقد الإيجار التجاري(الفرع الأول)، وتمييزه عن عقد التسيير(الفرع الثاني)، وعن الإيجار من الباطن (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### تمييز عقد تأجير المحل التجاري عن عقد الإيجار التجاري

غالبا ما يكون التاجر غير مالك للعقار الذي يمارس فيه نشاطه التجاري، فهو يستغل فيه محله التجاري استنادا إلى عقد الإيجار التجاري<sup>2</sup>، الذي يعد أكثر العقود إبراما في الحياة العملية، نظرا لأهميته ومساهمته الفعالة في تسيير المعاملات التجارية، كما أن عقد الإيجار التجاري يمكن الملاك (أصحاب المحلات) من الانتفاع بها واستغلالها في مختلف الأنشطة التجارية، مما يؤدي إلى استفادة الغير (المستهلك) من هذه المعادلة<sup>3</sup>، وبما أنه سبق وأن تطرقنا لتعريف لعقد تأجير المحل التجاري، نتطرق لتعريف عقد الإيجار التجاري(أولا)، بعدها نتولى التمييز بين العقدين (ثانيا).

### أولا- تعريف عقد الإيجار التجاري

عقد الإيجار التجاري هو العقد الذي يبرم بين المؤجر مالك العقار، والمستأجر الذي هو تاجر أو حرفي أو مؤسسة حرفية، يمارس نشاطا تجاريا أو حرفيا أو صناعيا في الأماكن المؤجرة، مقابل بدل إيجار يدفع لمالك العقار<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>- طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص. 28.

<sup>2</sup>- نادية فضيل، مرجع سابق، ص. 169.

<sup>3</sup>- نايت علي عمران، « الإشكالات التي يطرحها عقد إيجار المحل التجاري بعد تعديل 2005 » ، مجلة المنظمة

الوطنية للمحامين، ناحية تيزي وزو، العدد 10، 2014، ص. 7.

<sup>4</sup>- طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص. 32.

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يعرّف صراحة عقد الإيجار سواء كان مدنيا أو تجاريا بل اكتفى بتنظيم أحكامه في المواد من 467 إلى غاية المادة 507 من ق. م. ج، ودعمها بأحكام خاصة في المواد من 169 إلى 202 من ق. ت. ج.<sup>1</sup>

### ثانيا- أوجه التشابه والاختلاف بين عقد تأجير المحل التجاري وعقد الإيجار التجاري

يمكن استخلاص أوجه التشابه بين العقدين من خلال التعاريف المقدمة لهما، إذ نجد كل منهما يتضمنان أهم عناصر عقد الإيجار، والتي تتمثل في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وهو التزام يقع على عاتق المؤجر سواء في عقد التأجير أو في عقد الإيجار التجاري، يقابله في ذلك التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار المتفق عليه، وذلك خلال مدة معينة، كما أن كلا العقدين يخضعان لركن الشكلية، حيث يستوجب إفراغهما في عقد شكلي تحت طائلة البطلان حسب ما تنص عليه المادتين 187 مكرر/1<sup>2</sup> و3/203 من ق. ت. ج السالفة الذكر، بالإضافة إلى أن كلا العقدين يخضعان لقاعدة عدم جواز التنازل عن الإيجار من الباطن، إلا إذا اشترط خلاف ذلك في العقد، أو بعد موافقة المؤجر الصريحة<sup>3</sup>، زيادة على ذلك فإن ملكية الشيء المؤجر لا تنتقل إلى المستأجر في كلا العقدين، سواء في عقد التأجير أو في عقد الإيجار التجاري، فالمستأجر ينتقل إليه حق الانتفاع بالعين المؤجرة فقط .

أما نقاط الاختلاف بين العقدين، فتكمن أساسا في ضرورة وجود محل تجاري عند إبرام عقد التأجير، أما عقد الإيجار التجاري فلا يشترط ذلك، مما يتبين أن المحل في عقد التأجير

<sup>1</sup>- نسرين شريقي، الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2013، ص. 85.

<sup>2</sup>- تنص المادة 187 مكرر/1 من الأمر رقم 75-58 المتضمن ق. م. ج، على أنه: " تحرر عقود الإيجار المبرمة... في الشكل الرسمي، وذلك تحت طائلة البطلان..."

<sup>3</sup>- بالنسبة لعقد الإيجار التجاري تنص المادة 1/188 من الأمر 75-59 المتضمن ق. ت. ج، على أنه: " يحظر أي إيجار كلي أو جزئي من الباطن، إلا إذا اشترط خلاف ذلك بموجب عقد الإيجار أو موافقة المؤجر..."، أما بالنسبة لعقد تأجير المحل التجاري فتطبق عليه أحكام المادة 505 من الأمر 75-58 المتضمن ق. م. ج، التي تنص على أنه: " لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو يجري إيجارا من الباطن دون موافقة المؤجر كتابيا ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك " .

هو المحل التجاري بحد ذاته، وهو مال معنوي منقول، ويعد عنصر الاتصال بالعملاء جزءا من محل العقد، على خلاف عقد الإيجار التجاري إذ يقتصر محل العقد على العقار دون أن يشمل عنصر الاتصال بالعملاء<sup>1</sup>، إضافة إلى إلزامية نشر عقد التسيير على شكل مستخرج أو إعلان في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، فضلا عن ذلك في جريدة وطنية مختصة بالإعلانات القانونية، حسب ما قضت به نص المادة 3/203 من ق. ت. ج أما في عقد الإيجار التجاري فلا يشترط فيه نشر العقد، كما أن عقد تأجير المحل التجاري ينتهي بوفاة المستأجر المسير، أما عقد الإيجار التجاري فلا ينتهي بوفاة المستأجر<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني

### تمييز عقد تأجير المحل التجاري عن عقد التسيير

يعتبر عقد التسيير أو عقد المناجنت من العقود الحديثة، الذي ظهر نتيجة عجز العقود الكلاسيكية على مواكبة التطور الاقتصادي والعلمي والتكنولوجي، وتبناه المشرع الجزائري في تعديل القانون المدني لسنة 1989، وتم تكريسه بموجب القانون 89-01 وذلك في الباب التاسع تحت عنوان العقود الواردة على العمل، في القسم الأول من الفصل الأول مكرر تحت تسمية "عقد التسيير"، والذي يقابله النص باللغة الفرنسية « contrat de management » وعليه، سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف عقد التسيير (أولا)، وبعدها نتولى التمييز بين العقدين (ثانيا).

### أولا- تعريف عقد التسيير

عرّف المشرع الجزائري عقد التسيير في المادة الأولى من القانون رقم 89-01 كما يلي: "عقد التسيير هو العقد الذي يلتزم بموجبه متعامل يتمتع بشهرة معترف بها، يسمى مسيرا، إزاء مؤسسة عمومية اقتصادية أو شركة مختلطة الاقتصاد، بتسيير كل أملاكها أو

<sup>1</sup> زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص. 66.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، القضاء التجاري، دار هوم، الجزائر، 2009، ص. 182.

بعضها، باسمها ولحسابها مقابل أجر فيضفي عليها علامته حسب مقياسه ومعاييرها، ويجعلها تستفيد من شبكاته الخاصة بالترويج والبيع"<sup>1</sup>.

يعد عقد التسيير من أهم عقود الأعمال التي تسمح للمؤسسة العمومية الاقتصادية في التطور والازدهار الاقتصادي، عن طريق الاستفادة من خبرات أحد المتعاملين الاقتصاديين والذي يتمتع بشهرة معترف بها في مجال اقتصادي معين، بحيث يقوم هذا الأخير بتسيير أملاك المؤسسة العمومية الاقتصادية باسمها ولحسابها مقابل أجر، وبالتالي فإنّ عقد التسيير من العقود الواردة على العمل، إذ يقوم المسير بمختلف الأعمال التجارية لحساب الغير<sup>2</sup>.

### ثانيا- أوجه التشابه والاختلاف بين عقد تأجير المحل التجاري وعقد التسيير

يتبين من خلال تعريف عقد تأجير المحل التجاري وعقد التسيير، أن كلا العقدين يتضمنان فصلا بين الملكية والاستغلال، حيث يقوم المسير بالاستغلال مع احتفاظ المالك بالملكية، إضافة إلى أن المسير في كلا العقدين يتمتع بقدر من الحرية فهو لا يخضع لرقابة المالك<sup>3</sup>، كما يتبين أيضا أن الاعتبار الشخصي للمسير يلعب دورا أساسيا في كلا العقدين، فمؤجر المحل التجاري لا يقدم على استئجار محله، إلا إذا كانت لديه ثقة في خبرة المستأجر في المجال التجاري أو الصناعي، نفس الشيء بالنسبة للمسير في عقد التسيير فشخصيته هي التي تجعل المؤسسة العمومية الاقتصادية تتعاقد معه، فهو يتمتع بشهرة معترف بها، وهذا ما يتطلبه عقد التسيير لتحقيق الأهداف المرجوة منه.

أما نقاط الاختلاف فتتمثل أهمها في كون الاستغلال في عقد التأجير يكون باسم ولحساب المسير، أما في عقد التسيير فيكون باسم ولحساب المالك، زيادة على ذلك فالمحل في

<sup>1</sup> قانون رقم 01-89 مؤرخ في 7 فيفري 1989، يتضمن عقد التسيير، المتمم للأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج. ر. ج. ج. عدد 06، الصادر بتاريخ 08-02-1989.

<sup>2</sup> يوسف حنان، بوشامة مريم، التكييف القانوني لعقد المناجنت في القانون الجزائري، مذكرة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013، ص. 8.

<sup>3</sup> بوعجاجة منال، مرجع سابق، ص. 33.

عقد التأجير ينصب على مال معنوي منقول وهو المحل التجاري، بينما في عقد التسيير فلا يقتصر على المحلات التجارية فقط، وإنما يمكن أن يشمل كل عقار يعهد بتسييره إلى المسير.

### الفرع الثالث

#### تمييز عقد تأجير المحل التجاري عن عقد الإيجار من الباطن

نظّم المشرع الجزائري عقد الإيجار من الباطن أو عقد الإيجار الفرعي أو الإيجار من تحت اليد كما يسميها البعض<sup>1</sup> في القانون التجاري، حيث اكتفى بتنظيم أحكامه في المادتين 188 و 189 منه دون أن يقدم تعريفاً له، لذلك سنتطرق في دراستنا لهذا الفرع إلى البحث عن تعريف عقد الإيجار من الباطن (أولاً)، ثم نتولى التمييز بين كلا العقدين (ثانياً).

#### أولاً- تعريف عقد الإيجار من الباطن

يمكن تعريف عقد الإيجار من الباطن على أنه، إقدام المستأجر الأصلي الذي يستغل محلاً لأغراضه التجارية بالتخلي عنه كلياً أو جزئياً لفائدة مستأجر فرعي أو من الباطن، يلتزم في مواجهة المستأجر الأصلي، في حين يبقى هذا الأخير ملتزماً في مواجهة مؤجر العقار<sup>2</sup>، فيولد عن هذه العملية عقدين أولهما عقد إيجار أصلي بين المؤجر والمستأجر، وثانيهما عقد إيجار من الباطن يجمع بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، وهذا كله في إطار موافقة المؤجر، أو تم اشتراط ذلك بموجب عقد الإيجار، حسب ما قضت به نص المادة 188 من ق. ت. ج السالفة الذكر.

#### ثانياً- أوجه التشابه والاختلاف بين عقد تأجير المحل التجاري وعقد الإيجار من الباطن

من خلال التعاريف المقدمة لكل من عقد تأجير المحل التجاري وعقد الإيجار من الباطن نستخلص أن كلا العقدين يتضمنان أهم عناصر عقد الإيجار، كما هو الحال بالنسبة للإيجار التجاري، وهي الانتفاع بالعين المؤجرة، الأجرة والمدة.

<sup>1</sup>- عمورة عمار، مرجع سابق، ص. 226.

<sup>2</sup>- المرجع نفسه، ص. 226.

أما أوجه الاختلاف فتكمن أساساً في المحل الذي ينصب عليه العقد، ففي عقد تأجير المحل التجاري نجده ينصب على المحل التجاري ذاته باعتباره مال معنوي منقول، أما محل عقد الإيجار من الباطن فيقع على المتجر باعتباره عقاراً، كما أن عقد تأجير المحل التجاري لا يخضع للقواعد الملزمة التي يخضع لها عقد الإيجار من الباطن المنصوص عليها في المادة 188 من ق. ت. ج السالفة الذكر، الأمر الذي يدفع المستأجر الأصلي في العديد من الحالات إلى محاولة إخفاء عقد الإيجار الفرعي تحت عقد تأجير المحل التجاري<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص. ص. 70-71.

## المبحث الثاني

### شروط انعقاد عقد تأجير المحل التجاري

تتطلب دراسة النظام القانوني لعقد تأجير المحل التجاري، زيادة لتبيان مفهومه، التطرق لشروط انعقاده، وباعتباره عقداً حقيقياً يقع على مال معنوي منقول، يشترط لقيامه صحيحاً توفر جملة من الشروط الموضوعية العامة ومنها والخاصة (المطلب الأول)، بالإضافة إلى ضرورة توفر الشروط الشكلية المتعلقة بالكتابة الرسمية والنشر (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### الشروط الموضوعية لانعقاد عقد تأجير المحل التجاري

يعدّ عقد تأجير المحل التجاري كغيره من العقود الأخرى، يستوجب لصحتها توفر جملة من الشروط الموضوعية العامة (الفرع الأول) الواردة في القانون المدني، كونه يعتبر من عقود إجارة الأشياء، وشروط موضوعية خاصة (الفرع الثاني) نظّمها المشرع الجزائري في القانون التجاري، كون العقد يرد على مال معنوي منقول ذو طبيعة تجارية، مع تقريره جزاء لمخالفة هذه الشروط الموضوعية (الفرع الثالث).

### الفرع الأول

#### الشروط الموضوعية العامة لانعقاد عقد تأجير المحل التجاري

يلزم لانعقاد عقد تأجير المحل التجاري توفر مجموعة من الشروط الموضوعية العامة المقررة في القواعد العامة، وهي الرضا (أولاً)، المحل (ثانياً)، والسبب (ثالثاً).

#### أولاً- التراضي

الرضا هو توافق إرادتين أو أكثر على إحداث أثر قانوني معين<sup>1</sup>، ويتحقق التراضي في عقد تأجير المحل التجاري، كما هو الحال في سائر العقود الرضائية، بارتباط القبول بالإيجاب

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدى، مرجع سابق، ص. 80.



وتطابقهما، ويجب أن يرد صحيحا على العناصر الجوهرية في العقد وهي طبيعة العقد والمأجور والأجرة والمدة<sup>1</sup>، ولا يكون كذلك إلا إذا كان سليما وخاليا من عيوب الإرادة من إكراه وتدليس وغلط<sup>2</sup>، كما يجب أيضا أن يصدر من كامل الأهلية<sup>3</sup>، والتي يراد بها صلاحية الشخص لصدور التصرفات القانونية منه<sup>4</sup>، ولما كان تأجير استغلال المحل التجاري من التصرفات التي تتم بقصد المضاربة، فإن الأهلية اللازمة لإبرام العقد هي أهلية التصرف في كلا الأطراف<sup>5</sup>، لكون عقد تأجير المحل التجاري يعتبر من عقود التصرف، خلافا لعقد الإيجار الذي يكيف على أنه من عقود الإدارة<sup>6</sup>، لذا، فمن كان مميزا فقط ولم يبلغ سن الرشد فإن إيجاره يكون قابلا للإبطال لمصلحته<sup>7</sup>، هذا ويحق للقاصر البالغ من العمر ثماني عشر (18) سنة والحاصل على إذن من المحكمة لمباشرة التجارة، تأجير استغلال متجره، وتصرفه يقع صحيحا ومرتبيا لجميع آثاره القانونية<sup>8</sup>.

### ثانيا - المحل

محل العقد هو العملية القانونية التي تراضى الطرفان على تحقيقها، أما محل الالتزام فهو ما يتعهد به المدين<sup>9</sup>، ومن ثم، فالمحل في عقد التأجير هو المتجر والأجرة، ويخضع في هذا الخصوص إلى القواعد العامة، فيشترط أن يكون مما يجوز التعامل فيه، وأن يكون معيناً

<sup>1</sup> - علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والإيجار، ط. 4، دار الثقافة، عمان، 2010، ص. 219.

<sup>2</sup> - المواد من 81 إلى 89 من الأمر رقم 75-58 المتضمن ق. م. ج.

<sup>3</sup> - تنص المادة 40 من الأمر رقم 75-58 المتضمن ق. م. ج، على أنه: " كل من بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية.

وسن الرشد تسعة عشر (19) كاملة "

<sup>4</sup> - علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص. 219.

<sup>5</sup> - نادية فضيل، مرجع سابق، ص. 136.

<sup>6</sup> - طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص. 55.

<sup>7</sup> - هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص. 46.

<sup>8</sup> - سميحة القليوبى، المحل التجاري، بيع المحل التجاري، رهنه، تأجير استغلاله، ط. 4، دار النهضة العربية، مصر، 2000، ص. 183.

<sup>9</sup> - محمد صبري السعدى، مرجع سابق، ص. 220.

أو قابلا للتعيين، وأن يكون موجودا أو قابلا للوجود، ويضاف إلى هذه الشروط شرط آخر تستلزمه طبيعة عقد التأجير وهو أن يكون غير قابل للاستهلاك، حتى يمكن رده بذاته في نهاية العقد، كما يشترط أيضا أن يكون محل العقد مما ينطبق عليه وصف المحل التجاري<sup>1</sup>، باعتباره وحدة مالية معنوية متكاملة، قوامها عنصر السمعة التجارية وعنصر الاتصال بالعملاء، وغيرها من العناصر المادية والمعنوية<sup>2</sup>.

### ثالثا - السبب

يقصد بالسبب الغاية التي يهدف الملتزم تحقيقها نتيجة التزامه<sup>3</sup>، وبالرجوع إلى القواعد العامة يتضح أنه لا شرط يتطلبه القانون في سبب العقد سوى أن يكون موجودا ومشروعا، وغير مخالف للنظام العام أو الآداب العامة.

### الفرع الثاني

#### الشروط الموضوعية الخاصة لانعقاد عقد تأجير المحل التجاري

زيادة على الشروط الموضوعية العامة، أضاف المشرع الجزائري شروط خاصة بمؤجر المحل التجاري (أولا)، وأخرى خاصة بالمستأجر المسير (ثانيا)، والعين المؤجرة (ثالثا)، حيث أوردها في القانون التجاري نظرا لخصوصية عقد تأجير المحل التجاري.

#### أولا - الشروط الخاصة بمؤجر المحل التجاري

تنص المادة 205 من ق. ت. ج على أنه: " 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".

<sup>1</sup> - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص. ص. 181 - 182.

<sup>2</sup> - المعتصم بالله الغرياني، مرجع سابق، ص. 259.

<sup>3</sup> - محمد صبري السعدى، مرجع سابق، ص. 234.

علاوة على إلزامية توفر أهلية التصرف في مؤجر المحل التجاري، أقر المشرع الجزائري في نص المادة 205 ق. ت. ج السالفة الذكر، ضرورة توفر شرطين آخرين هما:

- يجب على الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يمنحون إيجار التسيير، أن يكونوا قد مارسوا التجارة أو امتهنوا الحرفة لمدة خمس سنوات.

- أن يكون هؤلاء الأشخاص قد مارسوا استغلال هذا المحل على الأقل لمدة سنتين.

يتضح من خلال هذين الشرطين أن المشرع الجزائري قصر تأجير المحلات التجارية على أهل الخبرة والدراية بفنون الإدارة والتسيير التجاري، حتى يبعد عن هذا المجال فئة التجار الذين يقصدون المضاربة فحسب، إلا أنه لم يبين ما إذا كانت يجب أن تكون هذه السنوات متتالية أم لا<sup>1</sup>.

غير أنه يمكن التخلص من الشرطين إما بإلغاء المدة أو تخفيضها بموجب أمر من رئيس المحكمة، بعد الاستماع إلى النيابة العامة، بناء على طلب المعني الذي هو مطالب بإثبات المبرر الذي يمنعه من استغلال محله التجاري شخصيا أو بواسطة مندوبين عنه<sup>2</sup>، وهذا ما أكدته المادة 206 من ق. ت. ج الآتي نصها: " يجوز أن تلغى أو تخفض المهلة المنصوص عليها في المادة 205 بموجب أمر من رئيس المحكمة، بناء على مجرد طلب من المعني بالأمر وبعد الاستماع إلى النيابة العامة، وخاصة إذا أثبت هذا الأخير، بأنه يتعذر عليه أن يستغل متجره شخصيا أو بواسطة مندوبين عنه".

وبما أن النص جاء عاما ولم يحدد أي المهلتين يمكن تخفيضها، إذن يمكن تطبيق الحكم على المهلتين معا، السنتين والخمس سنوات<sup>3</sup>.

أما المادة 207 من ق. ت. ج فقد نصت صراحة بأن المدة المشار إليها والمنصوص عليها بموجب المادة 205 لا تسري عندما يكون مؤجر المحل الدولة، الولاية

<sup>1</sup>- نادية فضيل، مرجع سابق، ص. ص. 136-137.

<sup>2</sup>- مقدم مبروك، المحل التجاري، ط. 4، دار هومه، الجزائر، 2007، ص. 90.

<sup>3</sup>- نادية فضيل، مرجع سابق، ص. 137.

والبلدية، المؤسسات العمومية أو المؤسسات المالية، أو أحد الأشخاص المحجور عليهم، والمعتوهين أو الأشخاص الذين يعين لهم وصي قضائي، وذلك فيما يتعلق بالمحل التجاري الذي كانوا يملكونه قبل فقدانهم الأهلية، كما لا تسري تلك المدة على الورثة والموصى لهم من تاجر أو من حرفي متوفى، إضافة إلى مؤجر المحل التجاري إذا كان تأجير التسيير يهدف أصلا إلى ضمان تصريف المنتجات المجزأة المصنوعة أو الموزعة من طرفه بموجب عقد احتكار<sup>1</sup>.

علاوة على ذلك، لا تسري هذه الشروط على عقود تأجير المحل التجاري 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، وهذا حسب ما نص عليه نص المادة 210 من ق. ت. ج<sup>2</sup>.

### ثانيا - الشروط الخاصة بمستأجر المحل التجاري

يجب إضافة إلى توفر أهلية التصرف في المستأجر المسير، أن تتوفر فيه نفس الشروط التي يجب توفرها في الشخص التاجر، بمعنى أن يكون المستأجر المسير تاجرا، وأن يمارس الأعمال التجارية التي تضمنها القانون التجاري، ويتخذها مهنة معتادة له، كما يلتزم بقيد نفسه في السجل التجاري<sup>3</sup>، كما يتعين على المستأجر المسير أن يشير في عناوين فواتيره ورسائله وطلبات البضاعة والوثائق البنكية، والتعريفات أو النشرات، وكذلك في عناوين جميع الأوراق الموقعة من طرفه أو باسمه، رقم تسجيله في السجل التجاري، ومقر المحكمة التي سجل

<sup>1</sup> - المادة 207 من الأمر رقم 75-59 المتضمن ق. ت. ج.

<sup>2</sup> - تنص المادة 210 من الأمر رقم 75-59 المتضمن ق. ت. ج، على ما يلي: " لا تسري أحكام المواد 205 و206 و209 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."

<sup>3</sup> - أحمد بلودنين، المختصر في القانون التجاري الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2011، ص. 88.

لديها، وصفته كمستأجر مسير للمحل التجاري، زيادة على الاسم والصفة والعنوان ورقم التسجيل التجاري لمؤجر المحل التجاري، وهذا طبقا لنص المادة 204 من ق. ت. ج.<sup>1</sup>

### ثالثا - الشروط الخاصة بالعين المؤجرة

يشترط أن يكون موضوع عقد التأجير محلا تجاريا تتوفر فيه العناصر الأساسية لتكوينه، خاصة عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية، وهذا ما يقضي به نص المادة 78 من ق. ت. ج. والتي تنص على ما يلي: " تعد جزءا من المحل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري.

ويشمل المحل التجاري إلزاميا عملائه 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".

### الفرع الثالث

#### جزاء مخالفة الشروط الموضوعية لانعقاد عقد تأجير المحل التجاري

يمكن استخلاص الجزاء المترتب على مخالفة الشروط الموضوعية العامة الواجب توفرها لقيام عقد تأجير المحل التجاري، بالرجوع إلى أحكام القواعد العامة.

ومن ثم، إذا شاب إرادة أحد المتعاقدين عيب من عيوب الرضا كالغلط والتدليس وغيرها، فإن العقد يكون قابلا للإبطال لمصلحة من شاب رضاه أحد هذه العيوب، كما يتقرر البطلان كذلك في حالة مخالفة الشروط المتعلقة بمحل العقد من حيث وجوده ومشروعيته، وفي حالة وجود سبب غير مشروع، أو مخالف للنظام العام، فيجوز لكل ذي مصلحة التمسك بهذا البطلان.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - المادة 204 من الأمر رقم 75-59 المتضمن ق. ت. ج.

<sup>2</sup> - المواد من 81 إلى 98 من الأمر رقم 75-58 المتضمن ق. م. ج.

أما بالنسبة لجزاء مخالفة الشروط الموضوعية الخاصة لإبرام عقد التأجير، فيمكن استخلاصها من أحكام المواد الخاصة بعقد التأجير المنصوص عليها في القانون التجاري الجزائري، حيث أكدت أن أي مخالفة لأحكام هذا عقد، وللشروط المنصوص عليها سابقا خصوصا تلك المتعلقة بالشخص المؤجر، يكون مصيره البطلان، وهذا ما أكدت عليه نص المادة 1/212 التي تقضي بما يلي: " يعد باطلا، كل عقد بتأجير التسيير أو اتفاق آخر يتضمن شروطا مماثلة وافق عليها المالك أو المستغل للمحل التجاري دون أن تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في المواد المشار إليه أعلاه، غير أنه لا يجوز للمتعاقدين التمسك بهذا البطلان تجاه الغير..."

وعليه، يجوز لكل شخص التمسك ببطلان العقد، كما يجوز للمحكمة القضاء به من تلقاء نفسها، ولو لم يثره الخصوم، لكون هذا البطلان لا يهدف إلى حماية مصلحة الأطراف، وإنما إلى تطهير عالم التجارة، وحماية الغير من أخطار تكاثر عمليات تأجير المحل التجاري والمضاربة عليها<sup>1</sup>، غير أن هذا البطلان لا تمتد آثاره إلى الغير، حيث أقر المشرع الجزائري في المادة 1/212 من ق. ت. ج السالفة الذكر، عدم جواز التمسك به تجاه الغير.

هذا ورتب المشرع الجزائري إلى جانب بطلان عقد تأجير المحل التجاري، جزاء آخر يمس حق المتعاقدين في الملكية التجارية، بمعنى حقهما في طلب تجديد الإيجار التجاري بالنسبة للعقار المستغل فيه المحل، وحقهما في الحصول على التعويض الاستحقاقى، حيث نصت المادة 2/212 من ق. ت. ج على أنه: "... ويترتب على البطلان المنصوص عليه في الفقرة السابقة للمتعاقدين سقوط الحق الذي قد يحصلون عليه من جراء الأحكام المتعلقة بالإيجارات التجارية المحددة للعلاقات التي تقوم بين المؤجرين والمستأجرين وذلك فيما يتعلق بتجديد إيجارات العقارات أو الأماكن ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي"، فيتولى تطبيق هذا الجزاء القاضي بمجرد ثبوت بطلان عقد تأجير المحل التجاري، حيث يقضي به

<sup>1</sup> - قماش سلوى، إسعون كنزة، العمليات الواردة على المحل التجاري غير الناقلة للملكية (الرهن والإيجار)، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014، ص. 81.

بقوة القانون بغض النظر عن مقتضيات المادة 177 من ق. ت. ج<sup>1</sup>، والتي تخول لمؤجر العقار تبرير رفضه تجديد الإيجار لسبب جدي أو مشروع للإفلات من دفع التعويض الإستهقاقي<sup>2</sup>.

## المطلب الثاني

### الشروط الشكلية لانعقاد عقد تأجير المحل التجاري

يعتبر مبدأ الرضائية الأصل عند إبرام العقود التجارية، لكون التجارة تتميز بالسرعة والائتمان، لهذا لا يشترط القانون شكلية معينة أو إجراءات خاصة لإبرامها، لكن نظرا لأهمية عقد التأجير، وتأثيره على المحل التجاري، ومن أجل حماية المتعاملين بهذا العقد، أضاف المشرع الجزائري علاوة على الشروط الموضوعية، شروط شكلية، حيث اشترط صياغة عقد تأجير المحل التجاري في قالب رسمي (الفرع الأول)، ووجوب اتخاذ إجراءات النشر (الفرع الثاني)، والتسجيل (الفرع الثالث)، وعند مخالفة هذه الشروط تترتب جزاءات على مخالفيها (الفرع الرابع)، وبهذا أصبحت الرضائية غير كافية لإبرام عقد تأجير المحل التجاري.

## الفرع الأول

### شروط الرسمية

يتضح من خلال نص المادتين 324 مكررا 1 من ق. م. ج التي تنص على ما يلي: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير...عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي..." و3/203 من ق. ت. ج التي تنص على: "...ويحرر كل عقد تسيير في شكل رسمي..."، ضرورة إفراغ عقد تأجير المحل التجاري في شكل رسمي، حيث عرّف المشرع الجزائري العقد الرسمي في القانون المدني في نص المادة 324

<sup>1</sup> - تنص المادة 1/177 من الأمر رقم 75-59 المتضمن ق. ت. ج، على أنه: "يجوز للمؤجر أن يرفض تجديد

الإيجار دون أن يلزم بتسديد أي تعويض، إذا برهن عن سبب خطير ومشروع تجاه المستأجر المخلي المحل..."

<sup>2</sup> - طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص. ص. 85-86.

والتي تنص على أن: " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه ".<sup>1</sup>

وبالرجوع إلى القانون رقم 06-02 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق<sup>1</sup> نجده أضاف على الموثق صفة الضابط العمومي، وخول له جزء من صلاحيات السلطة العامة، المتمثلة في تحرير العقود الرسمية، لكن هذا لا يعني أن تحرير هذا العقد يقتصر على الموثق فقط، بل يتولى تحريره كل موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، في حدود سلطتهم واختصاصهم<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني

### شروط نشر العقد

يقوم نظام الشهر والعلانية بدور رئيسي وهام بالنسبة للتصرفات القانونية، وتحرص التشريعات، خاصة التجارية، على تنظيمه وترتيب آثار قانونية عليه، وهذا لحماية المتعاملين بهذه العقود، ولتحقيق هذا الغرض نظم المشرع الجزائري الإجراءات اللازم استكمالها من أجل نشر عقد تأجير المحل التجاري، والتي يمكن استخلاصها من نص المادة 3/203، التي تنص على ما يلي: "... ويحرر كل عقد تسيير في شكل رسمي وينشر خلال خمسة عشر يوماً من تاريخه على شكل مستخرج أو إعلان في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية وفضلاً عن ذلك في جريدة مختصة بالإعلانات القانونية...".

وعليه، يجب نشر العقد خلال خمسة عشر يوماً، ابتداءً من تاريخ إبرامه في شكل مستخرج أو إعلان في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، بالإضافة إلى نشره في جريدة

<sup>1</sup> - المادة 03 من القانون رقم 06-02، فبراير 2006، يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج. ر. ج. ج. عدد 14، الصادر بتاريخ 08 مارس 2006.

<sup>2</sup> - بوعجاجة منال، مرجع سابق، ص. 24.



مختصة بالإعلانات القانونية، هذا من أجل إعلان الغير بوضعية المحل التجاري، الذي وضع تحت تصرف المستأجر المسير من أجل استغلاله باسمه ولحسابه، وبالحالة القانونية للتاجر .

### الفرع الثالث

#### شرط التسجيل

يجب على المستأجر المسير أن يقوم بالقيود في السجل التجاري نظرا لاكتسابه صفة التاجر، في مهلة شهرين مع ذكر صفته كمسير، كما يلتزم المؤجر بإتمام نفس العملية، وإذا كان قد سجل نفسه سابقا يجب عليه تعديل قيده الخاص، مع البيان صراحة بتأجير تسيير المحل التجاري<sup>1</sup>، وهذا ما قضت به أحكام المادة 4/203 الآتي نصها: "... ويتعين على المؤجر إما تسجيل نفسه في السجل التجاري أو تعديل تقيده الخاص مع البيان صراحة بتأجير التسيير..."

كما يتعين أيضا على المستأجر المسير أن يشير 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، حسب ما جاء في نص المادة 1/204 من ق. ت. ج.<sup>2</sup>

### الفرع الرابع

#### جزاء مخالفة الشروط الشكلية لانعقاد عقد تأجير المحل التجاري

يترتب على مخالفة شرط إفراغ عقد تأجير المحل التجاري في الشكل الرسمي بطلان العقد بطلان مطلق، حسب ما قضت به نص المادة 324 مكرر 1 من ق. م. ج السالفة الذكر، ونص المادتين 3/203 و 212 من ق. ت. ج السابق ذكرهما، وهذا ما أكدت عليه المحكمة العليا في قرارها رقم 252246، الصادر بتاريخ 2001/07/10 الآتي نصه: " إن المشروع فرض إجراءات شكلية لإبرام عقد التسيير الحر، يجب مراعاتها تحت طائلة

<sup>1</sup> - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص. 293.

<sup>2</sup> - المادة 204 من الأمر رقم 75-59 المتضمن ق. ت. ج.

البطلان، ولما قضى قضاة المجلس اعتبار عقد التسيير العرفي الذي لم يخضع للإجراءات الشكلية المنصوص عليها في المادة 203 من القانون التجاري عقد إيجار من الباطن فإنهم قد خرقوا القانون مما يترتب عليه النقض"<sup>1</sup>.

وعليه، فالكتابة الرسمية لعقد تأجير المحل التجاري ليست دليلا للإثبات فقط، بل أصبحت شرط من شروط انعقاده، وإغفاله يؤدي إلى بطلان العقد.

أما تخلف إجراءات الإعلان، فلا يؤدي إلى بطلان عقد تأجير المحل التجاري، ولا تسري عليه أحكام المادة 212 من ق. ت. ج السالفة الذكر، لكون البطلان المنصوص عليه في هذه المادة يخص الشروط المتعلقة بتحرير العقد<sup>2</sup>، وهو ما أكدت عليه المحكمة العليا في قرارها رقم 119122 المؤرخ في 1994/03/21 الآتي ذكره "... ولما ثبت أن الطاعن استجاب للشروط المتعلقة بتحرير عقد التسيير كما هو مشار إليه أعلاه، خلافا لما ذهب إليه قضاة المجلس، فإن عدم تسجيل نفسه بالسجل التجاري لا يؤدي إلى بطلان عقد التسيير الحر المذكور، لأنه لا يمس بحقوق المؤجر، ولما حكم قضاة الموضوع بعكس ذلك، فإنهم خرقوا القانون، مما يستوجب إثارة هذا الوجه- تلقائيا- من قبل المحكمة العليا، مع النقض والإحالة"<sup>3</sup>.

ولما كان هدف المشرع الجزائري من الإشهار القانوني اطلاع الغير على وضعية المتجر من جهة، والحالة القانونية للتاجر من جهة أخرى، ومن أجل الحفاظ على حقوق الأشخاص المتعاملين مع المستأجر المسير، فإنه قرر معاقبة هذا الأخير في حالة إغفاله لإجراءات النشر والتسجيل بغرامة من 500 د.ج إلى 5.000 د.ج، حسب ما قضت به نص

<sup>1</sup> - المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، قرار رقم 252246 مؤرخ في 10/04/2001، مجلة قضائية، عدد 2، 2001، ص. 235.

<sup>2</sup> - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص. 294.

<sup>3</sup> - المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، قرار رقم 119122 مؤرخ في 1994/03/21، مجلة قضائية، عدد 3، 1994، ص. 152.

المادة 204 من ق. ت. ج في فقرتها الأخيرة<sup>1</sup>، بالإضافة إلى إقرار غلق محل كل شخص طبيعي أو اعتباري يمارس نشاط تجاري دون التسجيل في السجل التجاري إلى غاية تسوية مرتكب الجريمة لوضعيته، هذا مع تغريمه بغرامة تتراوح بين 10.000 دج إلى 100.000 دج، حسب ما جاء في نص المادة 31 من القانون 08-04 المتعلق بممارسة الأنشطة التجارية، كما تعاقب نص المادة 35 من نفس القانون عدم شهر البيانات بغرامة تتراوح ما بين 10.000 دج إلى 30.000 دج، ويتعين على المركز الوطني للسجل التجاري إرسال قائمة الأشخاص الطبيعيين والمؤسسات التي لم تقم بإجراءات الشهر القانونية إلى المصالح المكلفة بالرقابة<sup>2</sup>.

إضافة إلى أنّ المشرع الجزائري أقر بمسؤولية المؤجر والمستأجر بالتضامن عن كافة الديون المتعلقة باستغلال المحل التجاري في حالة عدم اتخاذ إجراءات الشهر والعلانية، وطيلة مدة ستة أشهر من تاريخ النشر<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> تنص المادة 2/204 من الأمر رقم 75-59 المتضمن ق. ت. ج، على أن: "... كل مخالفة لأحكام الفقرة

السابقة، يعاقب عنها بغرامة من 500 دج إلى 5.000 دج."

<sup>2</sup> المادة 31 و35 من القانون رقم 08-04 مؤرخ في 14 غشت 2004، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، ج. ر. ج. ج، عدد 52، الصادر بتاريخ 18 غشت 2004.

<sup>3</sup> المادة 209 من الأمر رقم 75-59 المتضمن ق. ت. ج.

## الفصل الثاني

الآثار المترتبة عن انعقاد عقد تأجير

المحل التجاري وانقضاؤه

إن قيام عقد تأجير المحل التجاري صحيحا، وتوافره على الشروط المنصوص عليها في الأحكام العامة الواردة في القانون المدني، وكذا الأحكام الخاصة الواردة في القانون التجاري حتما سيرتب عدة آثار قانونية، تتمثل في الالتزامات التي ينشئها العقد، غير أن هذه الآثار لا تقتصر على كل من المؤجر والمستأجر فحسب، وإنما تمتد أيضا إلى الغير، خاصة أن المستأجر يقوم باستغلال المحل التجاري باسمه ولحسابه الخاص، ويتحمل كل الأعباء الناشئة عن هذا الاستثمار سواء ربح أو خسارة، وكذا قيامه بإبرام عقود مع الغير فقد يكون فيها دائنا أو مدينا.

تتعدى كذلك آثار عقد تأجير المحل التجاري إلى دائني المتعاقدين سواء كانوا دائني المؤجر أو دائني المستأجر، وكذلك إلى مؤجر العقار الذي أجر محله إلى المؤجر صاحب المحل التجاري، أو إلى مشتري المحل التجاري في حالة تنازل مؤجره ببيعه لهذا الأخير، إضافة إلى ذلك يعتبر عقد تأجير المحل التجاري من العقود الزمنية، فينتهي سواء بصفة طبيعية بانتهاء مدته، أو بأسباب أخرى تؤدي إلى انقضائه، كما أن هذا الانقضاء يرتب آثارا بالنسبة للمتعاقدين وكذا بالنسبة للغير<sup>1</sup>.

لذا خصصنا هذا الفصل لدراسة الآثار المترتبة عن عقد تأجير المحل التجاري في (المبحث الأول)، وانقضائه في (المبحث الثاني).

<sup>1</sup> - طرد اسماعيل، مرجع سابق، ص. 110.

## المبحث الأول

### الآثار المترتبة عن انعقاد عقد تأجير المحل التجاري

ينتج عن عقد تأجير المحل التجاري عدة آثار هامة، والتي تتمثل في الالتزامات التي تقع على عاتق الطرفين المتعاقدين، وذلك وفقا لبنود العقد، وكذا الالتزامات التي تتعلق بالغير سواء دائني المؤجر أو دائني المستأجر، لذا سنتعرض في هذا المبحث إلى آثار تأجير المحل التجاري بين المتعاقدين (المطلب الأول)، ثم نتطرق إلى آثار تأجيره بالنسبة إلى الغير (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### آثار انعقاد عقد تأجير المحل التجاري بالنسبة للمتعاقدین

تعتبر آثار عقد تأجير المحل التجاري بمثابة التزامات تقع على عاتق طرفيه، إلا أن القانون التجاري لم يتعرض إلى هذه الالتزامات، مما يستوجب الرجوع إلى القواعد العامة. وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى آثار عقد تأجير المحل التجاري بالنسبة إلى أطراف العقد، بحيث سنتناول التزامات المؤجر في (الفرع الأول)، وإلى التزامات المستأجر في (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### التزامات المؤجر

يترتب على مؤجر المحل التجاري عدة التزامات إزاء المستأجر، وأهمها الالتزام بتسليم المحل التجاري (أولا)، الالتزام بصيانة المحل (ثانيا)، الالتزام بعدم المنافسة (ثالثا)، الالتزام بضمان التعرض وضمان العيوب الخفية (رابعا)، وكذا الالتزام بتعديل القيد في السجل التجاري (خامسا).

## أولاً- الالتزام بتسليم المحل التجاري

يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة في الميعاد المتفق عليه، ولا يكفي تسليم المكان القائم عليه المحل التجاري بل يجب عليه تسليم كل عناصره المادية والمعنوية، باعتبار أن المحل التجاري مال معنوي منقول، وخاصة بالنسبة لتسليم عنصر الاتصال بالعملاء، وذلك بتقديم جميع الوثائق والمستندات للمستأجر ليتمكن من التعرف على مختلف العملاء والموردين والاتصال بهم، إضافة إلى ذلك يمكن للمستأجر الاطلاع على دفاتر المحاسبة، وكذا الدفاتر التجارية للمؤجر<sup>1</sup>، كما يلتزم أيضاً بتسليمه الاسم التجاري كونه يميز المحل التجاري عن باقي المحلات الأخرى، فهو عنصر أساسي لارتباط العملاء به دون غيره<sup>2</sup>.

يجب عليه تسليمها بذاتها، فلا يجوز استبدالها إلا بموافقة المستأجر، إذ لا يعتبر المؤجر منفذاً لالتزامه في حالة عرضه عين أخرى غير المتفق عليها، فمنه لا يمكن أيضاً للمستأجر أن يضع يده على غير العين التي استأجرها<sup>3</sup>.

فيما يخص أحكام هذا التسليم فهو يتعلق بأحكام التسليم في عقد البيع وخاصة فيما يتعلق بزمان ومكان التسليم<sup>4</sup>، وهذا ما أكدته نص المادة 478 ق. م. ج: "يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام، خاصة ما تعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر".

<sup>1</sup> -نادية فضيل، مرجع سابق، ص. ص. 141-242.

<sup>2</sup> -بوعجاجة منال، مرجع سابق، ص. 42.

<sup>3</sup> -رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، إسكندرية، 1999، ص. 167.

<sup>4</sup> -كتفي أميرة، مرجع سابق، ص. 40.

أما فيما يخص جزاء اخلال المؤجر بالتزامه بتسليم المحل التجاري فإنه يجوز للمستأجر المسير مطالبة فسخ العقد، أو الإنقاص من الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع، مع حقه بالمطالبة بالتعويض عن الأضرار اللاحقة به<sup>1</sup>.

### ثانياً - الالتزام بصيانة المحل التجاري

يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة حتى تبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم<sup>2</sup>، حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بالمحل التجاري طوال مدة العقد، فالمؤجر ملزم بجعل المحل التجاري صالحاً للاستخدام والاستغلال وذلك بصيانة المعدات والآلات وكذا ترميم العقار المقام فيه<sup>3</sup>. غير أن المشرع الجزائري ألزم المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية، التي تكون عاجلة لحفظ العين المؤجرة من الهلاك، كإصلاح الجدران المهتدة بالسقوط، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر فهي ترميمات بسيطة ناجمة عن استعماله للعين المؤجرة، كإصلاح أقفال الأبواب ودفع فواتير الكهرباء<sup>4</sup>.

أما في حالة إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة طبقاً للقواعد العامة، يمكن للمستأجر إلزامه بتنفيذ التزامه عينا إذا أمكن ذلك، كما يمكن مطالبته بفسخ العقد، أو الإنقاص من ثمن الأجرة مع حقه في المطالبة بالتعويض، إضافة إلى ذلك إمكانية حصوله على ترخيص من القضاء لتنفيذ أعمال الصيانة بنفسه وعلى نفقة المؤجر<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 477 من الأمر 75-58 المتضمن ق. م. ج.

<sup>2</sup> - تنص المادة 1/479 من الأمر 75-58 المتضمن ق. م. ج، على أنه: " يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة

لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم..."

<sup>3</sup> - نادية فضيل، مرجع سابق، ص. 142.

<sup>4</sup> - هلال شعوة، مرجع سابق، ص. 108.

<sup>5</sup> - أنور طلبة، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 1998، ص. ص. 263-264.



## ثالثا - الالتزام بعدم المنافسة

يلتزم المؤجر بعدم منافسة المستأجر، وهذا الالتزام ينشأ تلقائيا عن عقد تأجير المحل التجاري، فعليه أن يمتنع عن إقامة تجارة مماثلة ستؤدي إلى سحب العملاء بعد إبرام عقد التأجير، لأنها تصرفات تلحق بالمستأجر ضرر وقد تحرمه من الانتفاع بالمحل التجاري واستمرار تردد العملاء عليه<sup>1</sup>.

إن الهدف من الالتزام بعدم المنافسة هو حماية مصالح المستأجر، وتمكينه من استغلال المحل التجاري والاحتفاظ بالعملاء، ومنع المؤجر من تحويلهم إلى محل آخر، إلا أن هذا الشرط لا يشمل جميع أنواع الأنشطة التجارية، بل على نوع التجارة التي يمارسها المستأجر فقط، بالتالي يجب أن يكون محدد من حيث المكان، ومن حيث الزمان<sup>2</sup>.

لقد اتجه القضاء الفرنسي إلى أن الاتفاق على شرط عدم المنافسة يبقى مشروعا حتى وإن لم يحدد زمنيا، شريطة أن يكون محددًا مكانيًا ضمن دائرة أو منطقة معينة، إذ يمكن للمؤجر إنشاء متجر مماثل ومزاولته ذات النشاط في حالة ما إذا كان في منطقة بعيدة، كما يمكنه إنشاء محلا تجاريا آخر في نفس المنطقة، ويزاول فيه نشاطا مختلفا فذلك لا يؤدي إلى منافسة المستأجر<sup>3</sup>.

تجدر الإشارة أنّ عدم وجود نص خاص في القانون التجاري الجزائري يقرر جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بعدم المنافسة يستوجب الرجوع إلى القواعد العامة، على أساس أن التزام المؤجر يدخل في التزامه بضمان فعله الشخصي، والذي يؤدي إلى إخلال انتفاع المستأجر بالمحل التجاري، بالتالي يمكن لهذا الأخير مطالبة المؤجر بالتنفيذ العيني من خلال غلق

<sup>1</sup> - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص. 223.

<sup>2</sup> - بوعجاجة منال، مرجع سابق، ص. 44.

<sup>3</sup> - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص. ص. 224 - 225.

المتجر الجديد تحت غرامة تهديدية يحكم بها القاضي عن كل يوم تأخير في التنفيذ، أو مطالبته بإنقاص الأجرة، أو فسخ عقد الإيجار مع حقه في التعويض<sup>1</sup>.

#### رابعاً- الالتزام بضمان عدم التعرض وضمان العيوب الخفية

يلتزم المؤجر بالامتناع عن كل تعرض من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وملحقاتها انتفاعاً كاملاً وهادئاً، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 97405 المؤرخ في 1992/11/22 الآتي حكمها: " من المقرر قانوناً أن على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها، أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع أو ينقص منه ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون غير مؤسس.

ولما كان من الثابت- في قضية الحال- أن الأشغال المنجزة من قبل المؤجر تمت دون ترخيص من المستأجر وأدت إلى تقليص مساحة المحل، فإن قضاة الموضوع بمنحهم تعويضات للمستأجر نتيجة الضرر اللاحق به طبقوا صحيح القانون، ومتى كان كذلك استوجب رفض الطعن"<sup>2</sup>.

وهذا سواء كان التعرض صادر منه شخصياً، أو من أحد أتباعه، إذ يضمن المؤجر كل تعرض ينشأ عن فعله سواء كان تعرض مادي أي قيامه بأعمال مادية تؤدي إلى الإخلال بانتفاع المستأجر، كأن يقوم بتعليق منزل مجاور يحجب الضوء عن العين<sup>3</sup>، أو تعرض قانوني أي يدعي المؤجر أن له حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر، كأن يؤجر ملك

<sup>1</sup> - طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص. 121.

<sup>2</sup> - المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، قرار رقم 97405 مؤرخ في 1992/11/22، مجلة قضائية، عدد 3، 1993، ص. 176.

<sup>3</sup> - رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص. ص. 121 - 213.

الغير فيتملكه، ثم يحتج بملكيته لاسترداد العين المؤجرة قصد أن يحرم المستأجر من الانتفاع بها<sup>1</sup>.

أما إذا صدر تعرض من الغير، وكان هذا التعرض مؤسسا على سبب قانوني، كأن يكون للغير حق على أحد عناصر المحل التجاري يتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع بها كالعلامة التجارية أو براءة الاختراع، فيلتزم المؤجر اتجاه المستأجر في هذه الحالة برّد هذا التعرض أو إزالته، أما في حالة ما إذا كان التعرض في صورة دعوى قضائية ضد المستأجر فإنه يلتزم على المؤجر بالرد على هذه الدعوى والتدخل فيها في حالة إخطاره من طرف المستأجر، فإذا فشل المؤجر في دفع دعوى الغير وأدى ذلك إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز لهذا الأخير حق الرجوع على المؤجر بضمان الاستحقاق أو حق فسخ العقد، أو المطالبة بإنقاص الأجرة دون الإخلال بحقه بالتعويض طبقا للقواعد العامة<sup>2</sup>، وإذا كان التعرض مؤسسا على سبب مادي كالاعتداء المباشر على المحل التجاري، فالمؤجر لا يضمن هذا التعرض للمستأجر المسير، فعلى هذا الأخير مطالبة المتعرض شخصا بالتعويض عن الضرر الذي لحقه جراء هذا التعرض المادي<sup>3</sup>.

أما فيما يخص التزامه بضمان العيوب الخفية، وحسب ما يقضي به نص المادة 488 من ق. م. ج: " يضمن المؤجر للمستأجر باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصا محسوسا، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك. ويكون كذلك مسؤولا عن الصفات التي تعهد بها صراحة.

غير أن المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد".

<sup>1</sup> - أنور طلبية، مرجع سابق، ص. 277.

<sup>2</sup> - طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص. ص. 121 - 122.

<sup>3</sup> - المادة 487 من الأمر 75 - 58 المتضمن ق. م. ج.

وعليه، يشترط أن يكون العيب مؤثرا أي يحول دون الانتفاع بالمحل التجاري، أو ينقص من هذا الانتفاع نقصا محسوسا أو خلوه من صفة تعهد المؤجر بوجودها، أما العيوب التي لا تؤدي إلى حرمان المستأجر المسير من الانتفاع بالعين، فجرى العرف على التسامح فيها.

كما يشترط أيضا أن يكون العيب خفيا، بحيث لا يعلم به المستأجر المسير عند تسلمه المحل التجاري، وفي حالة ما إذا كان العيب ظاهرا وقت التعاقد، ولم يعترض عليه المستأجر المسير فهو قرينة على أنه أسقط حقه في الضمان، بمعنى أن المؤجر لا يضمن هذا العيب<sup>1</sup>.

أما فيما يخص عن الجزاء المترتب على تحقق هذه الشروط في ضمان التعرض وضمن العيوب الخفية هو طلب فسخ عقد تأجير المحل التجاري أو إنقاص الأجرة أو التنفيذ العيني وذلك بإصلاح العيب، أو قيامه بإصلاحه على نفقة المؤجر مع حقه في المطالبة بالتعويض إذا اقتضى ذلك<sup>2</sup>.

### خامسا - الالتزام بتعديل القيد في السجل التجاري

يتعين على مالك المحل التجاري عند إبرامه لعقد تأجير المحل التجاري، إما تسجيل نفسه في السجل التجاري أو تعديل قيده مع البيان صراحة بعملية التأجير، وهذا ما أكدته المادة 2/21 من المرسوم التنفيذي رقم 97-41 المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري<sup>3</sup> التي جاء نصها: "... ويجب أن يقوم مالك المحل التجاري المؤجر للتسيير بإجراءات التعديل الضرورية لدى ملحقة المركز الوطني للسجل التجاري المختصة إقليميا، ويجب أن يحمل السجل التجاري

<sup>1</sup> - هلال شعوة، مرجع سابق، ص. ص. 138 - 140.

<sup>2</sup> - المادة 489 من الأمر 75 - 58 المتضمن ق. م. ج.

<sup>3</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 97 - 41 مؤرخ في 18 يناير 1997، يتعلق بشروط القيد في السجل التجاري، ج. ر. ج. ج، عدد 5، الصادر بتاريخ 19 يناير 1997.

إلزاميا عبارة " إيجار تسيير" ويبين بدقة لقب المستأجر المسير واسمه وعنوانه"، ونص المادة 4/203 من ق. ت. ج السابقة الذكر.

الهدف من تعديل القيد في السجل التجاري هو إعلان الغير والدائنين، من أجل حمايتهم وعدم وقوعهم في لبس حول وضعية المحل التجاري، وكما سبق الإشارة لا بد للمتعاقدين القيام بنشر العقد في أجل 15 يوما من تاريخه على شكل مستخرج<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### التزامات المستأجر

يترتب عن انعقاد عقد تأجير المحل التجاري عدة التزامات على عاتق المستأجر، فيلتزم باستغلال المحل التجاري (أولا)، وبدفع الأجرة المتفق عليها (ثانيا)، كما يستوجب عليه احترام بنود العقد (ثالث)، ويلتزم برد العين المؤجرة (رابعا).

### أولا- الالتزام بالتسيير والاستغلال

إن أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر، الالتزام باستغلال المحل التجاري والاستمرار في مزاوله نفس النشاط المخصص، من أجل المحافظة على العنصرين الرئيسيين للمحل التجاري الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية، حتى لا يؤدي إلى الإنقاص من قيمته ولا الإضرار بالمؤجر<sup>2</sup>، وعليه لا يمكن للمستأجر تغيير طبيعة النشاط الذي كان يزاوله المؤجر لأن من شأنه تغيير العملاء وانصرافهم عن المحل<sup>3</sup>، بل لا يمكنه تغيير النشاط حتى ولو لم يؤدي ذلك إلى الإضرار بمصلحة المؤجر، كما لا يجوز له إضافة فروع جديدة إلى المحل دون وجود اتفاق يقضي بذلك، إذ يترتب على إضافة تجارة جديدة أن تصبح التجارة الأصلية موضوع عقد

<sup>1</sup> - عمورة عمار، مرجع سابق، ص. 249.

<sup>2</sup> - مقدم مبروك، مرجع سابق، ص. 96.

<sup>3</sup> - محمد أنور حماده، التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري، البيع، الرهن، التأجير، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2001، ص. 93.

تأجير تابعة أو ثانوية، أما في حالة ما تم الاتفاق على ذلك، فيعتبر العملاء والزبائن الجدد ملكا للمستأجر<sup>1</sup>.

كما يلتزم المستأجر المسير أثناء مدة الإيجار بالمحافظة على المحل التجاري، وببذل بذلك عناية الرجل العادي من حيث الاعتناء بعناصره المادية والمعنوية لكي يستطيع مباشرة استغلاله<sup>2</sup>.

إذا تبين أن المستأجر المسير لم يبذل العناية اللازمة في تسيير المحل التجاري، وهي عناية الرجل العادي، فيمكن للمؤجر المطالبة بالتنفيذ العيني بإصلاح الضرر إذا كان ممكناً، أو طلب فسخ العقد مع التعويض، وذلك طبقاً للقواعد العامة<sup>3</sup>.

### ثانياً - الالتزام بدفع بدل الإيجار

يلتزم المستأجر في عقد تأجير المحل التجاري بدفع بدل الإيجار، وهو المقابل الذي يدفعه للمالك من أجل الانتفاع بالعين المؤجرة، ويجب أن يتم الوفاء حسب ما اتفق عليه المتعاقدين في العقد، أما في حالة ما لم يكن هناك اتفاق يتم الوفاء في المواعيد المعمول بها في الجهة ويتم الوفاء بها في موطن المستأجر ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك<sup>4</sup>.

إن لطرفي العقد كامل الحرية في تحديد الأجرة، فقد تكون محددة بصفة دورية ويتم الوفاء بها كل شهر أو ثلاثة أشهر مثلاً، وقد تكون محددة على أساس نسبة من الأرباح العائدة

<sup>1</sup> - نادية فضيل، مرجع سابق، ص. ص. 144 - 145.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول: العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية؛ ط. 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص. 538.

<sup>3</sup> - بوعجاجة منال، مرجع سابق، ص. 48.

<sup>4</sup> - تنص المادة 498 من الأمر 75 - 58 المتضمن ق. م. ج، على أنه: " يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة.

ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك "

إلى المستأجر، في هذه الحالة يحق للمؤجر الاطلاع على حسابات المستأجر لتحديد الأجرة أو التحقق منها، كما قد يكون المقابل عينا، كأن تكون كمية من البضائع فيتعهد المستأجر بتوريد كمية منها إلى المؤجر وذلك بصفة دورية<sup>1</sup>.

أجاز المشرع الجزائري طبقا لنص المادة 213 ق. ت. ج، لكل طرف في عقد إيجار التسيير إعادة النظر في بدل الإيجار كل ثلاث سنوات أمام الجهة القضائية المتواجد بها المحل التجاري، وفي حالة صدور حكم نهائي، فإنه لا يجوز إعادة النظر إلا بعد مرور ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ بدء العمل ببديل الإيجار الجديد<sup>2</sup>، ويجب تقديم هذا الطلب من المعني بالأمر وذلك بموجب رسالة موصى عليها، مع طلب علم الوصول أو بموجب إجراء غير قضائي<sup>3</sup>.

تجدر الإشارة إلى أنه لا يتمتع مؤجر المحل التجاري بمناسبة دين الأجرة بالامتياز الخاص بمؤجر المباني والأراضي الفلاحية، لأنه لا يشمل المنقولات المعنوية بما فيها المحلات التجارية، وعلى هذا الأساس عادة ما يشترط المؤجر لضمان الوفاء بالأجرة كفالة يدفعها المستأجر تضمن حسن الاستغلال لكافة عناصر المحل، فهي تشكل رهن حقيقي يمكن للمؤجر أن يحتج بها في مواجهة جماعة الدائنين في حالة إفلاس المستأجر أو الإعلان عن دخوله في تسوية قضائية، وأن يقتص منها ديونه وكذا حقه في التعويض عن كل الأضرار اللاحقة به<sup>4</sup>.

طبقا للقواعد العامة، في حالة إخلال المستأجر بالتزامه بوفاء الأجرة في ميعادها، جاز للمؤجر بعد اعذاره المطالبة بالتنفيذ العيني أو المطالبة بفسخ العقد مع حقه في التعويض في كلا الحالتين إذا اقتضى ذلك<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص. 239.

<sup>2</sup> - طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص. 132.

<sup>3</sup> - المادة 214 من الأمر 75 - 59 المتضمن ق. ت. ج.

<sup>4</sup> - طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص. 131.

<sup>5</sup> - رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص. 283.

## ثالثا - الالتزام بتنفيذ بنود العقد

يلتزم المستأجر باحترام الشروط المنصوص بعقد تأجير المحل التجاري ومن أهم الشروط التي يمكن إدراجها، شرط عدم تأجير استغلال المحل التجاري من الباطن، وشرط عدم إقامة المستأجر لتجارة مماثلة<sup>1</sup>.

يتمتع على المستأجر إعادة تأجير استغلال المحل من الباطن، دون علم وموافقة المؤجر على ذلك، فلا يسري في مواجهة المؤجر تنازل المستأجر عن الاستغلال للغير، إلا إذا نص العقد على غير ذلك<sup>2</sup>، وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 11220 مؤرخ في 1993/12/20 الآتي حكمها " من المقرر قانونا أنه لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار أو يؤجر إيجارا فرعيا كل ما استأجره أو بعضه، بدون موافقة صريحة من المؤجر - مالك المحل -.

ولما كان ثابتا أن الطاعن الحالي قد تصرف في المحل إلى شخص ثالث دون إذن المالكة الأصلية للمحل فإنه يكون قد خرق التزاما كان مفروضا عليه كمستأجر، ألا يتصرف في موضوع الإيجار.

ومتى كان كذلك فإن قضاة الموضوع قد طبقوا صحيح القانون ويتعين رفض الطعن<sup>3</sup>.

فعقد تأجير المحل التجاري من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي<sup>4</sup>، حيث أن الهدف الذي يسعى إليه المؤجر من خلال تأجيره للمحل هو المحافظة على عناصره واستمرار

<sup>1</sup> - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص. 241.

<sup>2</sup> - سلمان بوذياب، مبادئ القانون التجاري، التجارة والتاجر، المؤسسة التجارية، النظرية العامة للشركات، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، 2003، ص. 207.

<sup>3</sup> - المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، قرار رقم 11220 مؤرخ في 1993/12/20، مجلة قضائية، عدد 1، 1994، ص. 157.

<sup>4</sup> - محمد فريد العريني، جلال وفاء محمددين، مرجع سابق، ص. 476.



إقبال العملاء عليه، فلا يؤجره لأي شخص ما إلا إذا كان يضع فيه ثقة، ويعلم أنّ له خبرة ودراية في تسييره، فلا يجوز تأجيره من الباطن إلا بموافقة المؤجر<sup>1</sup>.

أما بالنسبة لشرط عدم إقامة المستأجر لتجارة مماثلة، فقد يرد في عقد تأجير المحل التجاري شرط يمنع على المستأجر منافسة المؤجر طوال مدة العقد، ويخضع هذا الشرط لنفس الأحكام الخاصة بشرط عدم المنافسة الذي يلتزم به المؤجر، ويشترط لصحته أن يكون محدد من حيث المكان والزمان أو نوع التجارة، وفي حالة انتهاء العقد فيجوز للمستأجر أن يسترد حريته في إقامة نفس التجارة ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك<sup>2</sup>.

#### رابعاً - الالتزام برد العين المؤجرة

يلتزم المستأجر المسير برد المحل التجاري عند نهاية عقد التأجير، ويجب عليه رده في الحالة التي تسلمه عند إبرام العقد، فلا يجوز له رد أشياء أخرى دون موافقة المؤجر على ذلك، فيتعين على المستأجر ردها بدون نقص أو تغيير، بل تحتوي على جميع ملحقاتها الواردة في المحضر أو البيان الوصفي عند تسليمها في بداية العقد، أما في حالة عدم تحرير محضر وادعى المؤجر أن المحل التجاري ليس على ما كان عليه وقت التسليم، فكان عب الإثبات عليه، لكن في حالة عدم إثبات العكس، فيفترض أن المؤجر قد استردها في حالة حسنة ما لم يتم إثبات عكس ذلك، بالتالي يكون المستأجر المسير مسؤول عن كل ما يلحق بالعين المؤجرة من هلاك وتلف، إلا في حالة ما إذا كان لا ينسب إلى خطئه بل بسبب فعل الغير<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - بوعجاجة منال، مرجع سابق، ص. ص. 50 - 51.

<sup>2</sup> - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص. 197.

<sup>3</sup> - تنص المادة 503 من الأمر 75 - 58 المتضمن ق. م. ج، على أنه: " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجر بالحالة التي كانت عليها وقت التسليم، ويحرر وجاهيا محضر أو بيان وصفي بذلك. إذا تم رد العين المؤجرة دون تحرير محضر أو دون بيان وصفها، يفترض في المؤجر أنه استردها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس.

المستأجر مسؤول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه ".

يخضع مكان الرد إلى نفس الأحكام التي تنظم مكان تسليم المؤجر للعين المؤجرة، أما بالنسبة لنفقات الرد فهي تخضع للأحكام العامة طبقاً لنص المادة 283 ق. م. ج: " تكون نفقات الوفاء على المدين، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك"، فالمستأجر هو الذي يتحملها باعتباره المدين بالرد، ما لم يوجد نص أو اتفاق يقضي بخلاف ذلك<sup>1</sup>.

يترتب عن إخلال المستأجر المسير بالتزامه بالامتناع عن رد المحل التجاري أو التأخير في رده، أو رده ناقص، أو رده في غير مكان تسليمه، حق المؤجر في المطالبة بالتنفيذ العيني وذلك بدعوتين، سواء دعوى الإخلاء فهي شخصية مستمدة من عقد الإيجار يرفعها المؤجر أمام القضاء طالبا إخلاء العين وطرد المستأجر، أو سواء بدعوى الاستحقاق فهي عينية يرفعها المؤجر إذا كان مالكا للعين أو له عليها حق عيني وترفع في المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، كما يمكنه المطالبة بالتعويض عن كل الأضرار اللاحقة به من وراء امتناع المستأجر برد العين المؤجرة.

تجدر الإشارة على أنه يمكن للمستأجر المسير رد العين بحالة أحسن مما تسلمها، فهل يحق له الرجوع على المؤجر بما أنفقه من مصاريف على العين المؤجرة؟

- إذا كانت المصروفات ضرورية ولازمة لحفظ العين المؤجرة من الهلاك أو التلف كإصلاح سقفها مثلا في هذه الحالة يحق للمستأجر استرداد كل ما أنفقه.

- أما إذا كانت مصروفات نافعة تؤدي إلى تحسين العين المؤجرة، وزيادة قيمتها دون أن تكون ضرورية، فإذا أنفقت في ترميمات تأجيرية فهي تقع على عاتق المستأجر ولا يجوز الرجوع بها إلى المؤجر، أما إذا أنفقت في ترميمات ضرورية لانتفاع المستأجر بالعين فنقع على المؤجر أما إذا أنفقتها في إحداث تغييرات حسنت من العين المؤجرة، يجب التفريق بين حالتين:

الحالة الأولى وهي القيام بهذه التحسينات بدون إذن مكتوب من المؤجر في هذه الحالة يلتزم المستأجر بإزالتها وبدفع تعويض عن الضرر الناتج عن الإزالة، فيمكن أيضا للمؤجر أن يطلب إبقاء تلك التحسينات مقابل دفع قيمتها، أما الحالة الثانية وهي القيام بهذه التحسينات

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص. 611.

وذلك بإذن مكتوب من المؤجر في هذه الحالة يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بما أنفقه من مصاريف<sup>1</sup>.

- أما إذا كانت المصروفات كمالية وهو ما ينفقه المستأجر في تزيين العين وزخرفتها، فلا يجوز له أن يطالب شيء منها وله حق إزالتها بشرط ردها على ما كانت عليه<sup>2</sup>.

## المطلب الثاني

### آثار انعقاد عقد تأجير المحل التجاري بالنسبة للغير

إن آثار العقد لا تنحصر بين أطرافه فحسب، بل تتعدى إلى الغير الذين قد تتأثر حقوقهم من جراء إبرام عقد تأجير المحل التجاري، ويقصد بالغير دائني الأطراف (الفرع الأول)، ومؤجر العقار ومشتري المحل التجاري (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### آثار انعقاد عقد تأجير المحل التجاري بالنسبة لدائني الأطراف

إن عقد تأجير المحل التجاري يرتب آثارا تجاه الدائنين، والمقصود بالدائنين؛ دائني المؤجر (أولا)، ودائني المستأجر (ثانيا).

### أولا- آثار انعقاد عقد تأجير المحل التجاري بالنسبة لدائني المؤجر

تقضي القواعد العامة بأن الالتزامات التي في ذمة مؤجر المحل التجاري للاستغلال لا تنتقل إلى المستأجرين وتبقى في ذمته، فالالتزامات التي يتحملها التاجر، كالحقوق التي يتمتع بها، هي النتيجة المباشرة لاستغلال المحل التجاري، فلا يمكن انتقال هذه الديون والحقوق إلى المستأجر، إلا إذا اعتبرت عنصرا من عناصر المحل التجاري، لذا يجب كقاعدة عامة فصل

<sup>1</sup> - هلال شعوة، مرجع سابق، ص. ص. 193 - 199.

<sup>2</sup> - تنص المادة 3/839 من الأمر رقم 75 - 58 المتضمن ق. م. ج، على أنه: "... وإذا كانت المصروفات كمالية فليس للحائز أن يطالب بشيء منها غير أنه يجوز له أن يزيل ما أحدثه من المنشآت بشرط أن يرد الشئني بحالته الأولى إلا إذا اختار المالك أن يستبقها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم".

جميع الديون والحقوق الشخصية كيفما كانت، فلا يمكن أن تكون جزءا منه؛ لأنها خاصة بالتاجر، وناجمة عن عقود أبرمت وفقا للاعتبار الشخصي<sup>1</sup>.

ومفاد هذه الفكرة أن دائني المؤجر لا يصبحون بعد إبرام عقد تأجير المحل التجاري دائنين للمستأجر المسير، كما لا يجوز لهم الاعتراض على قيام مدينهم بتأجير المحل التجاري، لكون أن يده لا تغل عن التصرف فيما يملك لمجرد تقرر ضمان عام للدائنين على أمواله، خاصة إذا أخذنا في الاعتبار أن تأجير المحل التجاري لا ينقص من هذا الضمان لأن المحل المؤجر يبقى في ملك المدين<sup>2</sup>.

إن ديون المؤجر لا تكون واجبة الأداء إلا إذا حل أجل استحقاقها، ولو كان هذا الأجل بعد تأجير المحل التجاري<sup>3</sup>، غير أنه نظرا لأن المدين هو مالك المحل التجاري وليس المسير الحر، وباعتبار المحل يشكل ضمانا عاما لدائنيه<sup>4</sup>، وبقيامه بهذا التصرف قد يترتب عليه نقص قيمته أو ربما فقدانه مما يؤدي إلى الإضرار بحقوقهم<sup>5</sup>، الأمر الذي دفع المشرع الجزائري في المادة 208 من ق. ت. ج<sup>6</sup> إلى تقرير حلول أجل الديون فورا، وعليه يحق لدائني المؤجر رفع دعوى للمطالبة باستفاء حقوقهم، وهذا خلال أجل 3 أشهر ابتداء من تاريخ نشر عقد تأجير

1- زهيرة جلاي عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص. 207.

2- هاني دويدار، القانون التجاري التنظيم القانوني للتجارة، الملكية التجارية والصناعية، الشركات التجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2008، ص. 305.

3- سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص. 279.

4- عمورة عمار، مرجع سابق، ص. 252.

5- كتفي أميرة، مرجع سابق، ص. 45.

6- تنص المادة 208 من الأمر رقم 75-59 المتضمن ق. ت. ج، على ما يلي: "يجوز للمحكمة التي يوجد بدانرتها المحل التجاري، أن تحكم حين تأجير التسيير، بأن ديون مؤجر المحل التجاري المتعلقة باستغلاله حالة الأداء فورا إذا رأت أن تأجير التسيير يعرض تحصيل الديون للخطر.

ويجب أن ترفع الدعوى خلال مهلة ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ نشر عقد التسيير في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، تحت طائلة سقوط الحق فيها".

التسيير في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية وإلا سقط حقهم، وللمحكمة إما قبول الدعوى إذا رأت أن عملية تأجير المحل التجاري تعرض تحصيل الديون للخطر، وإما رفضها في حالة عدم وجود خطر<sup>1</sup>، إذ للمحكمة سلطة تقديرية في ذلك<sup>2</sup>.

تعتبر المطالبة بحلول أجل الديون قبل تاريخ استحقاقها استثناء من المبدأ العام، يتعين توفر شروط معينة لذلك، يمكن تلخيصها فيما يلي:

1- أن تكون هذه الديون ناشئة بمناسبة استغلال المحل التجاري المراد إيجاره وسابقة على إبرام العقد.

2- أن تكون هذه الديون غير مستحقة الأداء أو لم يحن أجل استحقاقها عند إبرام عقد تأجير المحل التجاري، أما الديون المستحقة الأداء قبل ذلك فتسقط آجالها بقوة القانون.

3- أن يكون إبرام عقد تأجير المحل التجاري من شأنه إلحاق ضرر بدائني المؤجر.

4- أن ترفع الدعوى من قبل دائني المؤجر خلال مهلة ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ نشر عقد تأجير المحل التجاري في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، تحت طائلة سقوط الحق فيها.

5- أن يقدم هذا الطلب إلى المحكمة التي يوجد المحل التجاري في دائرة نفوذها ما لم يتفق الطرفان مسبقاً على عرض نزاعهم على محكمة أخرى، وتتمتع المحكمة بسلطة تقديرية واسعة في التصريح بحلول أجل الديون من عدمه، فاستعمال عبارة "جاز للمحكمة" حسب نص المادة 208 ق. ت. ج، تجعل الدائن ملزماً بإثبات أن وضع المحل التجاري في إطار تأجير التسيير سيقص من الضمان أو يشكل خطورة على استرجاع ديونه<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- بودراع بلقاسم، مرجع سابق، ص. ص. 240 - 241.

<sup>2</sup>- مقدم مبروك، مرجع سابق، ص. 97.

<sup>3</sup>- عمورة عمار، مرجع سابق، ص. 253.

### ثانيا- آثار انعقاد عقد تأجير المحل التجاري بالنسبة لدائني المستأجر المسير

دائني المستأجر المسير هم الأشخاص الذين تعاملوا معه بمناسبة استغلاله للمحل التجاري بعد إبرامه لعقد التسيير<sup>1</sup>، وبما أن المستأجر المسير يقوم باستغلال المحل التجاري باسمه ولحسابه، فإنه يكون وحده المسؤول عن ممارسة هذا النشاط وتعامله مع الغير<sup>2</sup>.

أما بالنسبة للمؤجر فقد أثير التساؤل عما إذا كان لدائني المستأجر المسير حق الرجوع عليه بالديون الناشئة عن هذا الاستغلال<sup>3</sup>، وفي هذا الصدد انتهج المشرع الجزائري حكما خاصا بحيث ميّز بين نوعين من الدائنين:

1- دائني المستأجر المسير الذين تنشأ ديونهم من بداية عقد تأجير المحل التجاري ولمدة ستة أشهر التي تلي تاريخ نشر العقد في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، في هذه المرحلة يكون فيها المؤجر مالك المحل التجاري مسؤولا بالتضامن مع المستأجر المسير عن الديون التي ترتبت عن استغلال المتجر نتيجة عقد تأجير التسيير، وهذا حسب ما جاء في نص المادة 209 من ق. ت. ج<sup>4</sup>، والعبرة في هذا الشأن حماية الغير الذي يمكن أن ينخدع بسبب عدم اعلان عقد تأجير المحل التجاري، أي يمكن الاعتقاد بأن مالك المحل التجاري لازال يستغل المحل وأن المستأجر المسير ليس إلا مستخدما. قد يعتقد خلال هذه الفترة أن المؤجر هو المباشر للنشاط واستغلال المحل التجاري، وأن المؤجر ما هو إلا وكيل عنه<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - كتفي أميرة، مرجع سابق، ص. 47.

<sup>2</sup> - محمد أنور حماده، مرجع سابق، ص. 100.

<sup>3</sup> - مصطفى كمال طه، وائل أنور بندق، مرجع سابق، ص. 688.

<sup>4</sup> - تنص المادة 209 من الأمر رقم 75-59 المتضمن ق. ت. ج، على أنه: " 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".

<sup>5</sup> - بودراع بلقاسم، مرجع سابق، ص. 241.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد أورد استثناء على المسؤولية التضامنية للمؤجر مع المستأجر المسير في مواجهة دائني هذا الأخير، حيث قضى في نص المادة 210 من ق. ت. ج على ما يلي: " لا تسري أحكام المواد 205 و 206 و 209 على عقود تأجير التسيير المبرمة بين الوكلاء القضائيين المكلفين تحت أي عنوان كان بإدارة محل تجاري بشرط أن يرخص لهم لأغراض هذه العقود من السلطة التي أسندت لهم الوكالة وأن يتمموا إجراءات النشر المقررة أعلاه".

يتضح من هذا النص، أن المشرع الجزائري استثنى حالات تأجير المتجر بواسطة الوكيل القضائي، حيث يعد استثناء هذه الطائفة من نظام المسؤولية التضامنية أمراً ضروريا لتسهيل مهمتهم، خاصة عند تسيير المحل التجاري لفائدة قاصر، أو تاجر معرض للإفلاس، إلا أن هذا الاستثناء مقيد بشرط اتخاذ الوكيل القضائي إجراءات الشهر التي يتطلبها القانون، لاسيما نشر العقد في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية<sup>1</sup>.

2- دائني المستأجر المسير الذين تنشأ ديونهم بعد نشر العقد وانتهاء مدة 06 أشهر، ففي هذه المرحلة لا يمكن للدائنين الاحتجاج بعدم علمهم بعملية التأجير، ومن ثم يكون المستأجر المسير مسؤولاً وحده دون المؤجر عن الديون التي ترتبت بعد الشهر<sup>2</sup>، ويظل مسؤولاً عنها حتى إذا انقضى عقد تأجير المحل التجاري، أين تصبح كل الديون التي قام بعقدها طيلة مدة التسيير حالة الأداء وهذا طبقاً لأحكام المادة 211 من ق. ت. ج التي تنص على ما يلي: " إن انتهاء تأجير التسيير يجعل الديون التي قام بعقدها 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 اختفاء محتمل لموجودات المحل، وتفادي اختفاء المسير الحر قبل أداء جميع الديون المترتبة عليه إبان استغلاله للمحل

<sup>1</sup> - طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص. 148.

<sup>2</sup> - أحمد بلودنين، مرجع سابق، ص. 89.

التجاري، ولهذا فبمجرد انتهاء العقد يجعل الديون حالة، وبالتالي إما أن يفى بها المستأجر المسير طوعاً وإلّا جبراً عن طريق القضاء<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني

#### آثار انعقاد عقد تأجير المحل التجاري بالنسبة لمؤجر العقار ومشتري المحل

إن آثار عقد تأجير المحل التجاري لا تمتد لأطرافه ودائنيهم فقط، وإنما تمتد إلى كل من مؤجر العقار (أولاً) في الحالة التي يكون فيها مؤجر المحل التجاري قد استأجر العقار الذي يوجد فيه هذا المحل، وإلى مشتريه (ثانياً) في الحالة التي يقوم فيها مالكه ببيعه قبل انتهاء عقد التأجير.

#### أولاً- آثار انعقاد عقد تأجير المحل التجاري بالنسبة لمؤجر العقار

من أجل دراسة الآثار التي ينتجها عقد تأجير المحل التجاري تجاه مؤجر العقار، علينا التساؤل عن العلاقة التي تربط المؤجر بالتسيير بصاحب العقار من جهة، ومن جهة أخرى العلاقة التي تربط المؤجر بالتسيير بالمستأجر المسير.

فبالنسبة للعلاقة الأولى التي تربط المؤجر بالتسيير بصاحب العقار فالعقد الذي يربطهما؛ هو عقد الإيجار، بحيث يقوم فيه صاحب المحل التجاري بصفته مستأجراً للعقار بدفع بدل الإيجار لمالك العقار مقابل استغلاله للأماكن المستأجرة<sup>2</sup>.

أما العلاقة الثانية فهي التي تجمع بين المؤجر بالتسيير بالمستأجر المسير، والعقد الذي يربطهما يعتبر عقد تأجير المحل التجاري<sup>3</sup>، ومن ثم فلا توجد أي علاقة قانونية مباشرة بين

<sup>1</sup> - عمورة عمار، مرجع سابق، ص. 255.

<sup>2</sup> - نادية فضيل، مرجع سابق، ص. 151.

<sup>3</sup> - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص. 301.



صاحب العقار والمستأجر المسير<sup>1</sup> الذي يعتبر من الغير في مواجهة مالك العقار، ولا شك أن المستأجر المسير يكتسب حقوقه من صاحب المحل التجاري وليس من صاحب العقار، لهذا لا يملك أي حق ضد هذا الأخير، تبعا لذلك لا يحق مبدئيا للمستأجر المسير أن يرغم مالك العقار على تجديد الإيجار، أو دفع تعويض الإخلاء<sup>2</sup>، لكن بما أن حق المستأجر المسير وارد على الملكية التجارية فهذا يجيز له طلب تجديد تأجير العقار من صاحبه عن طريق استعمال الدعوى غير المباشرة، وهذا في حدود حقوق مؤجر المحل التجاري<sup>3</sup>.

كما تجدر الإشارة إلى أن المادة 202 من ق. ت. ج تقضي بأنه في حالة ما إذا كان مؤجر العقار يملك المحل التجاري المستغل والعقار في نفس الوقت، فالإيجار يقع هنا على العقار والمحل في آن واحد، وفي هذه الحالة المؤجر يكون ملزما بدفع تعويض للمستأجر المسير عن الفائدة التي يمكن أن يحصل عليها نتيجة زيادة القيمة الحاصلة، سواء للمتجر أو العقار بفضل التحسينات المادية التي قام بها بالاتفاق مع المالك<sup>4</sup>.

### ثانيا- آثار انعقاد عقد تأجير المحل التجاري بالنسبة لمشتري المحل

يجوز لمالك المحل التجاري إجراء أي تصرف قانوني على محله، سواء يبيعه أو رهنه أو حتى هبته، وبما أن المشرع الجزائري لم ينظم المسائل الناجمة عن شراء المحل التجاري الذي وافق مالكة الأصلي على تأجير تسييره، هنا يثور التساؤل حول إمكانية الاحتجاج بعقد تأجير

<sup>1</sup> - مقدم مبروك، مرجع سابق، ص. 97.

<sup>2</sup> - تولوم حورية، يحيوي صليحة، إيجار المحل التجاري في القانون التجاري، مذكرة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015، ص. 100.

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

<sup>4</sup> - تنص المادة 202 من الأمر رقم 75-59 المتضمن ق. ت. ج، على أنه: "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 له أن يحصل عليها من زيادة القيمة الحاصلة سواء من المتجر أو القيمة الإيجارية للعمارة بفضل التحسينات المادية التي قام بها المستأجر بالاتفاق مع المالك".

التسيير من طرف المستأجر المسير تجاه المشتري؟ وهل يجب على المالك الجديد احترام عقد تأجير المحل التجاري نظرا لأسبقيته؟<sup>1</sup>

وبالرجوع إلى القواعد العامة نجد المادة 469 مكرر 3 من ق. م. ج التي جاء في مضمونها ما يلي: " إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إراديا أو جبرا يكون الإيجار نافذا في حق من انتقلت إليه الملكية ".

يتضح من نص هذه المادة أن للمستأجر المسير حق الاحتجاج على المالك الجديد بعقد التأجير ولو لم يكن قد استلم المحل التجاري ولم يمارس استغلاله بعد، ولكن يشترط أن يكون الإيجار حاصلًا قبل وقوع التصرف الناقل للملكية، أما إذا حدث الإيجار بعد ذلك يكون قد ورد على مال مملوك للغير، فلا يحتج به على مالكة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص. 221.

<sup>2</sup> - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص. 223.

## المبحث الثاني

### انقضاء عقد تأجير المحل التجاري

يعد عقد تأجير المحل التجاري من العقود الزمنية، إذ يلعب الزمن دورا مهما في انعقاده وانقضائه، حيث يعد استنفاد عقد التأجير للمدة المحددة له السبب الطبيعي لانقضائه، إلا أنه ليس السبب الوحيد، وإنما توجد أسباب أخرى ينتهي العقد بتحققها قبل انقضاء مدته. وبما أن انعقاد عقد تأجير المحل التجاري يترتب آثارا بين طرفيه وتجاه الغير، فإن انقضائه أيضا يترتب آثارا تجاه طرفيه من جهة، وتجاه الغير من جهة أخرى. وعليه، سنتطرق في هذا المبحث إلى أسباب انقضاء عقد تأجير المحل التجاري (المطلب الأول)، وإلى آثار هذا الانقضاء (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### أسباب انقضاء عقد تأجير المحل التجاري

تتعدد أسباب انقضاء عقد تأجير المحل التجاري إلى أسباب يشترك فيها مع باقي العقود الأخرى، فتوصف بأنها أسباب عامة (الفرع الأول)، وأخرى ينفرد بها نظرا لطبيعته، وتوصف بأنها أسباب خاصة (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### الأسباب العامة لانقضاء عقد تأجير المحل التجاري

يقصد بالأسباب العامة لانقضاء عقد تأجير المحل التجاري تلك الأسباب التي تنقضي بها جميع العقود بصفة عامة، والتي تنص عليها القواعد العامة وهي، الانقضاء بانتهاء مدة العقد (أولا)، الانقضاء بسبب هلاك المحل التجاري (ثانيا)، الانقضاء بسبب الفسخ أو البطلان (ثالثا)، والانقضاء بسبب اتحاد الذمة (رابعا).

### أولاً- انقضاء عقد تأجير المحل التجاري بسبب انتهاء المدة المحددة له

يعتبر عقد تأجير المحل التجاري من العقود المؤقتة التي تنتهي بانتهاء المدة المحددة له، هذا وتعتبر هذه الأخيرة عنصراً جوهرياً في عقد الإيجار بصفة عامة، لأنه من العقود الواردة على الانتفاع بالشيء لمدة معينة لقاء أجر معلوم<sup>1</sup>، لذا غالباً ما يقوم الأطراف بتحديدتها في العقد، وبذلك يكون العقد محدد المدة، كما يمكن أن يكون غير محدد المدة في حالة عدم اتفاق الأطراف على تحديدها أو سكتوا عن ذلك<sup>2</sup>.

وعليه، فعقد تأجير المحل التجاري ينقضي بقوة القانون عند انتهاء المدة التي حددها له المتعاقدان في العقد من غير ضرورة لإعطاء تنبيه بالإخلاء، حسب ما قضت به المادة 1/469 مكرر 1 من ق. م. ج<sup>3</sup>، وأكدت عليه المحكمة العليا في قراراتها منها القرار رقم 139696، الصادر بتاريخ 1996/02/27 الآتي حكمها: " من المقرر قانوناً أن إنهاء عقد التسيير، لا يخضع لنفس أحكام إنهاء علاقة الإيجار بحيث أن التنبيه بالإخلاء في عقد التسيير الحر ليس ضرورياً، ولما ثبت- في قضية الحال- أن قضاة الاستئناف لما قضوا بأن عقد التسيير الحر للقاعدة التجارية ينتهي بموجب رسالة توجه من مالك المحل إلى المسير ودون التعويض الاستحقاق، فإنهم طبقوا القانون تطبيقاً سليماً، لأن التنبيه بالإخلاء المؤسس على المدتين 173 و176 من القانون التجاري لا يكون ضرورياً إلا في حالة وجود عقد إيجار مبرم وفقاً لمقتضيات المواد 172 وما يليها من القانون التجاري"<sup>4</sup>، وبذلك لا يكون لأحد الأطراف

<sup>1</sup>- قماش سلوى، إسعون كنزة، مرجع سابق، ص. 99.

<sup>2</sup>- بوعجاجة منال، مرجع سابق، ص. 61.

<sup>3</sup>- تنص المادة 469 مكرر 1/1 من الأمر رقم 75-58 المتضمن ق. م. ج، على ما يلي: " ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى التنبيه بالإخلاء..."

<sup>4</sup>- المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، قرار رقم 139696 مؤرخ في 1996/02/27، مجلة الاجتهاد القضائي، عدد خاص، 1996، ص. 117.

أن يطلب بإرادته المنفردة إنهاء العقد قبل انتهاء المدة المتفق عليها، وإلا كان مسؤولاً في مواجهة الطرف الآخر<sup>1</sup>.

أما إذا أبرم عقد تأجير المحل التجاري لمدة غير محددة، أو في حالة سكوت الأطراف عن تحديدها، أو تعذر اثبات المدة التي اتفقا عليها<sup>2</sup>، فإن العقد ينتهي بإرادة أحد طرفيه سواء كان من المؤجر أو المستأجر المسير، وبالتالي يجب لإنهائه تنبيه الطرف الآخر، وإعلامه برسالة متضمنة إشعار بالوصول برغبته في إنهاء العقد<sup>3</sup>، وهذا ما أكدت عليه المحكمة العليا في قرارها رقم 139696 المؤرخ في 1996/02/27 الآتي حكمها: " من المقرر قانوناً أن عقد التسيير الحر لقاعدة تجارية ينتهي بموجب رسالة مضمنة توجه من المالك إلى المسير دون أي تعويض استحقاقى"<sup>4</sup>.

### ثانياً - انقضاء عقد تأجير المحل التجاري بسبب هلاك المحل التجاري

ينقضي عقد تأجير المحل التجاري بقوة القانون في حالة ما إذا هلك المحل بصفة كاملة سواء كان الهلاك مادياً كنشوب حريق في المحل، أو كان الهلاك قانونياً كصدور قرار إداري بغلق المحل أو نزع ملكيته للمنفعة العامة، ويلحق بالهلاك القانوني حالة زوال عنصر العملاء بسبب لا يرجع إلى المؤجر أو منافسته<sup>5</sup>.

أما إذا كان الهلاك جزئياً أو أصبح المحل في حالة لا يصلح للانتفاع الذي أعد من أجله أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً، ولم يكن للمستأجر يد في ذلك كما لو دمر المحل

<sup>1</sup> - كتفي أميرة، مرجع سابق، ص. 51.

<sup>2</sup> - سمير تناعو، عقد الإيجار، توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية، 2008، ص. 289.

<sup>3</sup> - طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص. 161.

<sup>4</sup> - المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، قرار رقم 139696 المؤرخ في 1996/02/27، مجلة

قضائية، عدد 2، 1996، ص. 115.

<sup>5</sup> - نادية فضيل، مرجع سابق، ص. 154.

بسبب حادث أو كارثة حلت به، فإنه يجوز للمستأجر تبعا للظروف إما طلب إنقاص بدل الإيجار أو فسخ الإيجار ذاته، ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك<sup>1</sup>.

### ثالثا- انقضاء عقد تأجير المحل التجاري بسبب الفسخ أو البطلان

الفسخ هو انحلال العقد وزواله بناء على طلب أحد طرفيه بسبب إخلال الطرف الآخر ببعض التزاماته، وذلك بعدما نشأ العقد صحيحا، وهذا خلافا للعقد الباطل، الذي لا يعتبر موجودا من الناحية القانونية، وقد ينتهي عقد تأجير المحل التجاري في حالة الفسخ سواء كان هذا الفسخ باتفاق الطرفين<sup>2</sup>، طبقا لقاعدة "العقد شريعة المتعاقدين"، وهذا ما يسمى بالفسخ الاتفاقي، أو عن طريق القضاء في حال ما لو لم يتم أحد المتعاقدين بتنفيذ الالتزامات التعاقدية التي يفرضها عليه عقد تأجير المحل التجاري، كعدم دفع الأجرة، أو في حالة عدم الاستغلال الكافي للمتجر من طرف المستأجر بطريقة تؤدي إلى اختفاء العملاء، وهذا ما يسمى بالفسخ القضائي<sup>3</sup>.

وعليه، يجوز تضمين عقد تأجير المحل التجاري شرطا يقضي بفسخ العقد بقوة القانون، في حال إخلال أحد الأطراف بالتزاماته دون الحاجة إلى حكم من القضاء<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - تنص المادة 481 من الأمر رقم 75-59 المتضمن ق. ت. ج، على أنه: " إذا هلك العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكاً كلياً يفسخ الإيجار بحكم القانون إذا كان هلاك العين المؤجرة جزئياً، أو إذا أصبحت في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أعدت من أجله، أو نقص هذا الاستعمال نقصاً معتبراً ولم يكن ذلك بفعل المستأجر، يجوز لهذا الأخير، إذا لم يتم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها، أن يطلب حسب الحالة، إما إنقاص بدل الإيجار أو فسخ الإيجار".

<sup>2</sup> - قماش سلوى، إسعون كنزة، مرجع سابق، ص. 101.

<sup>3</sup> - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص. 240.

<sup>4</sup> - بوعجاجة منال، مرجع سابق، ص. ص. 63-64.

كذلك ينقضي عقد تأجير المحل التجاري في حالة ما إذا ظهر سبب من الأسباب التي تؤدي إلى بطلان العقد، كما لو احتوى العقد على شرط غير مشروع أو مخالف للنظام العام والآداب العامة، أو تخلف ركن أساسي من أركان عقد تأجير المحل التجاري<sup>1</sup>.

#### رابعاً - انقضاء عقد تأجير المحل التجاري بسبب اتحاد الذمة

نصت المادة 1/304 من ق.م.ج على أنه : " إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد، انقضى هذا الدين بالقدر الذي اتحدت فيه الذمة..."

تطبيقاً لهذا الحكم، فإنه إذا اجتمعت في المستأجر المسير صفتا الدائن والمدين في الوقت ذاته لأي سبب من الأسباب الناقلة للملكية، فإن عقد تأجير المحل التجاري ينقضي، ويكون ذلك في عدة فروض، من بينها شراء المستأجر للمحل التجاري من المؤجر، أو انتقاله إليه عن طريق الإرث أو الوصية، ففي هذه الحالات وغيرها يصبح المستأجر المسير مؤجراً، فيكون دائناً لنفسه ومديناً لها، غير أنه لا ينقضي العقد باتحاد الذمة، إلا إذا توفرت شروط معينة أهمها، أن يكون المؤجر مالكا للمحل التجاري، وأن يكون هذا الأخير هو محل التصرف الناقل للملكية وليس غيره، وأن يرد التصرف على كل المحل وليس على جزء فقط، وإلا بقي المستأجر المسير مديناً بالالتزامات التي يربتها عقد تأجير المحل التجاري بالنسبة للجزء الذي لم يدخل في ذمته<sup>2</sup>.

#### الفرع الثاني

##### الأسباب الخاصة لانقضاء عقد تأجير المحل التجاري

بالإضافة إلى الأسباب العامة التي ينقضي بها عقد تأجير المحل التجاري، نجد له أسباب خاصة به دون غيره من العقود، تنتج عن طبيعة هذا العقد الذي يقوم على الاعتبار الشخصي، من بينها وفاة المستأجر المسير (أولاً)، نقص أهليته أو فقدانها (ثانياً).

<sup>1</sup> - طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص. 165.

<sup>2</sup> - هلال شعوة، مرجع سابق، ص. 231 - 232.

### أولاً- انقضاء عقد تأجير المحل التجاري بسبب وفاة المستأجر المسير

يقوم عقد تأجير المحل التجاري على الاعتبار الشخصي بالنسبة للشخص المسير، فهو الذي يدفع المؤجر ليضع محله بين يدي المستأجر، ليسيره ويحسن إدارته، الشيء الذي يجعل العقد ينقضي بوفاته<sup>1</sup>.

غير أن الأمر يختلف فيما لو توفي المؤجر، حيث يستمر الإيجار بين المستأجر المسير وورثة المؤجر، ذلك لانعدام الاعتبار الشخصي بالنسبة للشخص المؤجر في عقد تأجير المحل التجاري<sup>2</sup>.

### ثانياً- انقضاء عقد تأجير المحل التجاري بسبب نقص أهلية المستأجر أو فقدانها

علاوة على انقضاء عقد التأجير بوفاة المستأجر المسير، فإنه ينتهي أيضا بفقدانه الأهلية التجارية أو نقصانها، حيث تقضي المحكمة بسقوط الأهلية التجارية عن كل شخص طبيعي تاجر، أو عن كل حرفي ثبت في حقه أحد الأفعال التالية: إغفال مسك المحاسبة وفقا للمقتضيات القانونية، أو العمل على إغفال كل وثائق المحاسبة أو بعضها، اختلاس أو إخفاء كل الأصول أو جزء منها، الإدانة من أجل جريمة التقليل<sup>3</sup>، فلا يستطيع في كل هذه الحالات ممارسة التجارة باسمه ولحسابه الخاص، مما يؤدي إلى انقضاء العقد.

أما بالنسبة لفقدان المؤجر لأهليته التجارية أو نقصانها، فهذا لا يؤثر على عقد تأجير المحل التجاري، لأنه لا يقوم على الاعتبار الشخصي بالنسبة للمؤجر، وبالتالي فهذا لا يؤدي إلى انقضائه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>- عمورة عمار، مرجع سابق، ص. 259.

<sup>2</sup>- زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص. 243.

<sup>3</sup>- تولوم حورية، يحيايو صليحة، مرجع سابق، ص. 105.

<sup>4</sup>- زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص. 243.



## المطلب الثاني

## آثار انقضاء عقد تأجير المحل التجاري

يتولد عن انعقاد عقد تأجير المحل التجاري عدة آثار، وعليه فإن انقضاؤه يؤدي أيضا إلى ترتيب آثار في مواجهة المتعاقدين من جهة وفي مواجهة الغير من جهة أخرى، فبعد دراستنا لأسباب انقضاء عقد تأجير المحل التجاري سنتناول في هذا المطلب آثار انقضاؤه بالنسبة للمتعاقدين (الفرع الأول) ثم ننتقل إلى آثار انقضاؤه بالنسبة للغير (الفرع الثاني).

## الفرع الثاني

## آثار انقضاء عقد تأجير المحل التجاري بالنسبة للمتعاقدين

تتصرف الآثار المترتبة عن انقضاء عقد تأجير المحل التجاري إلى المؤجر (أولا) وإلى المستأجر المسير (ثانيا).

## أولا- آثار انقضاء عقد تأجير المحل التجاري بالنسبة للمؤجر

إن الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر عند انقضاء عقد تأجير المحل التجاري، أقل مقارنة بالالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر المسير، فينبغي على المؤجر اتخاذ إجراءات القيد والعلانية سواء قام باستغلال محله التجاري شخصيا بعد انقضاء عقد التأجير، أو قام بإعادة تأجيره مرة أخرى<sup>1</sup>، وهذا ما أكدته المشرع الجزائري صراحة في المادة 5/203 من ق. ت. ج التي جاء نصها: "... ينتهي تأجير التسيير بنفس الإجراءات التي تم بها النشر".

يترتب عن انقضاء عقد تأجير المحل التجاري، وقف سريان العقود التي أبرمها المستأجر عند استغلاله للمحل، لكن تستثنى منها عقود العمل، فالمؤجر ملزم بالاستمرار فيها وذلك بشرط أن يكون الاستمرار في استغلال المحل التجاري يتطلب ضرورة استمرار هذه

<sup>1</sup> - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص. 244.

العقود، فلا يحق للمؤجر فصل العمال الذين عينهم المستأجر المسير، وإلا سيعوض لهم بسبب الإنهاء التعسفي لعلاقة العمل<sup>1</sup>.

يلتزم أيضا المؤجر برد الكفالة التي قدمها المستأجر كضمان لتنفيذ العقد، غير أنه يمكن للمؤجر حبس الكفالة إلى حين تنفيذ المستأجر المسير لجميع التزاماته، كما يمكن للمؤجر خصم مبلغ التعويض عن كل الأضرار اللاحقة به، أما في حالة احترام المستأجر لجميع التزاماته فيتوجب على المؤجر إرجاعه مبلغ الكفالة، وإذا لم يرقم بذلك فما على المستأجر المسير إلا إنذاره من أجل دفعها وفي حالة امتناعه عن ذلك رغم إنذاره، فيحق للمستأجر إجباره قضائيا أو متابعتة جزائيا على أساس جريمة خيانة الأمانة<sup>2</sup>.

أما في حالة ما إذا كان مؤجر المحل التجاري في نفس الوقت مالكا للعقار، فيلتزم المؤجر بدفع تعويض مطابق عن زيادة قيمة المحل أو القيمة الإيجارية للعقار بفضل التحسينات المادية التي قام بها المستأجر، وذلك بالاتفاق مع المالك، وهذا ما ذهب إليه قرار المحكمة العليا رقم قرار 96307 مؤرخ في 19/10/1992 الآتي حكمها: "إن القانون يلزم المؤجر، تسديد تعويض لفائدة المستأجر عند مغادرته المحل التجاري، يكون مطابقا للفائدة التي يمكن أن يتحصل عليها من زيادة القيمة الحاصلة سواء في المتجر أو القيمة الإيجارية للعمارة بفضل التحسينات المادية التي قام بها المستأجر بالاتفاق مع المالك.

ومن ثم فإن قضاة المجلس برفضهم طلب التعويض عن القيمة المضافة التي أدخلت على المحل التجاري، دون تبرير عن ذلك، يكونوا قد خرخوا القانون وعرضوا قرارهم للنقض"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - بوعجاجة منال، مرجع سابق، ص. ص. 71 - 72.

<sup>2</sup> - طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص. 177.

<sup>3</sup> - المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، قرار رقم 96307 مؤرخ في 19/10/1992، مجلة قضائية، عدد 1، 1996، ص. 150.

## ثانيا - آثار انقضاء عقد تأجير المحل التجاري بالنسبة للمستأجر

يتعين على المستأجر المسير عند انتهاء عقد تأجير المحل التجاري، أن يقوم بشطب اسمه من السجل التجاري، ويهدف هذا الإجراء إلى إعلان الغير أن المحل التجاري لم يعد محلا للإيجار، والعلم بالتغيير الذي وقع في استغلال المتجر<sup>1</sup>، فالمستأجر لا يفقد صفته كتاجر إلا في حالة توفقه نهائيا عن ممارسة التجارة، فبالرغم من انقضاء العقد إلا أن هذا لا يمنعه من مواصلته للتجارة في محل تجاري آخر، بشرط احترامه لبنود عدم المنافسة<sup>2</sup>.

يلتزم المستأجر برد المحل التجاري إلى مالكة في الحالة التي تسلمها عند إبرام العقد طبقا لنص المادة 503 ق.م. ج السالف الذكر، وذلك برد جميع عناصره المادية، ففي حالة ارتفاع قيمة المنقولات لا يؤثر ذلك على التزام المستأجر المسير في مواجهة المؤجر، أما في حالة انخفاضها أو إتلافها يتعين عليه تعويض الضرر للمؤجر إذا لم يثبت أن النقص راجع إلى سبب الاستغلال الطبيعي للآلات أو إلى سبب أجنبي<sup>3</sup>، حيث يتسلم المستأجر المسير المحل بجميع البضائع الموجودة فيه، فلا يمكن تصور رد نفس البضائع عند انقضاء عقد التأجير، لذلك عادة ما يتم الاتفاق على أخذ المستأجر جميع البضائع الموجودة فيه وقت إبرام العقد لحسابه الخاص بشرط أن يرد مثلها للمؤجر عند انتهاء العقد، أو بتعويض قيمتها<sup>4</sup>، وكذا رد العناصر المعنوية المكونة للمحل التجاري بذات الحالة التي تلقاها عند إبرام العقد، فلا يحق له المطالبة بالتعويض بسبب زيادة إقبال العملاء عليه، بالمقابل من ذلك لا يحق أيضا للمؤجر المطالبة بالتعويض عن نقصان قيمة المحل التجاري، إذا لم يكن ذلك راجع إلى خطئه أو

<sup>1</sup> - نادية فضيل، مرجع سابق، ص. 156.

<sup>2</sup> - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص. 307.

<sup>3</sup> - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص. ص. 246 - 247.

<sup>4</sup> - هاني دويدار، مرجع سابق، ص. 304.

تقصير منه، أما في حالة إثبات المؤجر أن النقصان راجع لعدم حسن استغلال المستأجر للمحل، فهنا يلتزم بالتعويض للمؤجر<sup>1</sup>.

يترتب عن استغلال المحل التجاري إضافة عناصر جديدة للمحل التجاري، فهي عناصر مستحدثة لم تكن من قبل، بالتالي فإذا كانت هذه العناصر الجديدة متصلة بالمحل ويصعب فصلها عنه، فيتوجب على المستأجر المسير تسليمها للمالك، مثل اكتساب المتجر سمعة تجارية كبيرة، أما إذا كانت هذه العناصر يمكن فصلها عن المحل كبراءة الاختراع أو حقوق الملكية الصناعية أو الأدبية أو الفنية، في هذه الحالة يمكن للمستأجر الاحتفاظ بها<sup>2</sup>.

تجدر الإشارة إلى أنه لا يحق للمستأجر المطالبة بالتعويض عن الضرر الناجم بسبب توقفه عن ممارسة نشاطه التجاري، بسبب انتهاء المدة المتفق عليها في العقد<sup>3</sup>، وهذا ما أكدته قرار المحكمة العليا في قرارها رقم 39953 المؤرخ في 1986/10/25 الآتي حكمها: "من المقرر قانوناً أن إيجار التسيير الحر للمحل التجاري ينتهي بمجرد الإبلاغ بنهاية العقد، ولا يترتب على هذا الانتهاء أي حق في التعويض للمسير، فإن القضاء بما يخالف أحكام هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون، إذا كان الثابت أن الأمر يتعلق بإيجار تسيير حر لأصل تجاري فإنه يمكن للمؤجر أن ينهيه بمقتضى رسالة مضمونة الوصول إلى المسير وليس من الواجب أن يسدد أي تعويض عن الإخلاء له، إن المجلس القضائي عندما وافق على حكم بتعيين خبير لتعويض تحديد الاستحقاق خالف القانون وعرض قراره للبطلان، ومتى كان كذلك استوجب نقض وإبطال القرار المطعون فيه"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص. ص. 173 - 174.

<sup>2</sup> - محمد فريد العريني، جلال وفاء محمدين، مرجع سابق، ص. 247.

<sup>3</sup> - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص. ص. 306 - 307.

<sup>4</sup> - المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، قرار رقم 39953 مؤرخ في 1986/10/25، مجلة قضائية، 1989، ص. 135.

## الفرع الثاني

## آثار انقضاء عقد تأجير المحل التجاري بالنسبة للغير

بمجرد انقضاء عقد تأجير المحل التجاري تصبح الديون التي قام بعقدها المستأجر المسير طلية فترة استغلاله للمحل التجاري حالة الأداء بقوة القانون وذلك طبقا لنص المادة 211 ق. ت. ج، لأنه في حالة انقضاء العقد تتعرض حقوق دائني المستأجر للخطر باعتبار أن المستأجر عند انقضاء العقد يتوقف عن ممارسة الأعمال التجارية، إذ يفقد صفته كتاجر مما يؤدي إلى عدم إمكانيةه بالوفاء بديونه<sup>1</sup>.

لتطبيق هذا النص يجب أن ينقضي عقد تأجير المحل التجاري بأحد الأسباب المذكورة سابقا، أما في حالة تجديد العقد بصورة ضمنية دون تغيير التزامات المتعاقدين، فالعقد يستمر في التنفيذ، بالتالي لا يمكن لدائني المستأجر الاستفادة من سقوط أجل ديونهم لأنه لم ينتهي العقد بعد<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص. 300.

<sup>2</sup> - قماش سلوى، إسعون كنزة، مرجع سابق، ص. ص. 109 - 110.

خاتمة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع ألا وهو " النظام القانوني لعقد تأجير المحل التجاري" نتوصل إلى القول، أن عقد تأجير المحل التجاري، يعتبر من أهم العمليات الواردة على المحل التجاري، باعتباره مال معنوي منقول، يقع على العناصر المادية والمعنوية خاصة عنصر الاتصال بالعملاء والشهرة التجارية، حيث يؤدي إلى انفصال ملكية المحل عن الاستغلال، إذ يتنازل بمقتضاه مالك المحل التجاري عن كل أو جزء منه للمستأجر الذي يزاول نشاطه التجاري باسمه ولحسابه الخاص، مقابل بدل الإيجار.

نظرا لأهميته البالغة في المعاملات التجارية، فقد نظمته المشرع الجزائري في نصوص قانونية محددة في القانون التجاري من المواد 203 إلى 214، غير أنه في حالة غياب نص خاص يتم اللجوء إلى القواعد العامة.

إلا أن أحكامه يشوبها الغموض وعدم الدقة، كون أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا دقيقا وشاملا له، نظرا أنه قام بنقل حرفي غير سليم لما جاء به المشرع الفرنسي، وهذا ما فتح المجال للفقهاء إلى الاختلاف في تحديد مفهومه وطبيعته، كما أنه من الناحية القضائية لا وجود لأي قرار تطرق إلى هذه النقطة.

يعد عقد تأجير المحل التجاري من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي من جانب المستأجر المسير، استنادا إلى قدرته وكفائته المهنية في استغلال المحل، إذ يتميز ببعض خصائص عقد الإيجار، إلا أنه لا يعد إيجارا عاديا حتى وإن كان يخضع لبعض أحكام القواعد العامة، باعتباره مال معنوي منقول، مختص لمباشرة التجارة.

فأخضعه المشرع الجزائري من حيث التكوين والانقضاء، إلى القواعد العامة التي تشترط في جميع العقود، وأضاف شروط خاصة يجب توافرها في المؤجر والمستأجر، واستلزم إخضاعه للشروط الشكلية وإفراغه في قالب رسمي، ذلك حماية لمصالح الغير، ورتب على مخالفة هذه الشروط بطلان العقد بطلانا مطلقا، إضافة إلى عقوبات أخرى.

إن المشرع الجزائري أقر المسؤولية التضامنية بين المؤجر والمستأجر، بشأن الديون الناشئة عن استغلال المستأجر للمحل، طلية 6 أشهر ابتداء من تاريخ النشر، وذلك حماية لحقوق دائني المستأجر، فيمكن القول أن تقرير هذه المسؤولية تعتبر إهدار لحقوق المؤجر كونه لا يشترك مع المستأجر في استغلال المحل.

إن قيام العقد صحيحا، ومستوفيا لجميع أركانه وشروطه، ينتج عدة آثار قانونية، حيث يترتب التزامات متبادلة بين أطرافه، باعتباره عقدا ملزما للجانبين، كما يترتب آثار أخرى بالنسبة للغير، بحيث بمجرد انقضاء عقد تأجير المحل التجاري بالأسباب المنصوص عليها قانونا، تصبح ديون المستأجر التي عقدها في فترة استغلاله للمحل التجاري حالة الأداء بقوة القانون، باعتبار أن حقوق دائنيه تتعرض للخطر، بسبب توقفه عن ممارسة الأعمال التجارية، مما يؤدي إلى عدم إمكانية الوفاء بديونه.

ومن هذه النتائج يمكن أن نستخلص بعض الاقتراحات:

يستحسن على المشرع الجزائري وضع تعريف دقيق وشامل لعقد تأجير المحل التجاري وتوضيح طبيعته.

كما يجب إعطاء دور فعال للاجتهاد القضائي في تفسير الأحكام المنصوص عليها في القانون التجاري الجزائري، وإيجاد حلول في حالة غموضها.

وكذا بالنسبة للمسؤولية التضامنية بين المؤجر والمستأجر بشأن الديون الناشئة عن استغلال المستأجر للمحل طلية 6 أشهر من تاريخ النشر، يستحسن قصرها على المدة التي لم يتم النشر بعد فيها، حتى لا يكون إجحاف في حق المؤجر، لكونه لا يشترك مع المستأجر في الاستغلال.



# قائمة المراجع

أولاً- باللغة العربية

أ- الكتب

- 1- أحمد بلودنين، المختصر في القانون التجاري الجزائري، دار بلقيس للنشر والتوزيع، الجزائر 2011.
- 2- أنور طلبة، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، إسكندرية، 1998.
- 3- المعتصم بالله الغرياني، القانون التجاري، الأعمال التجارية والتاجر والمتجر، الأحكام العامة للالتزامات التجارية، المنافسة غير المشروعة، منع الاحتكار، حماية الملكية الفكرية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2006.
- 4- بودراع بلقاسم، الوجيز في القانون التجاري، د. د. ن، الجزائر، 2004.
- 5- حمدي باشا عمر، القضاء التجاري، دار هومه، الجزائر، 2009.
- 6- رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1999.
- 7- زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، تأجير المحل التجاري، دار الراية للنشر والتوزيع، د. ب. ن، 2011.
- 8- سلمان بوذياب، مبادئ القانون التجاري، التجارة والتاجر، المؤسسة التجارية، النظرية العام للشركات، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، 2003.
- 9- سميحة القليوبي، المحل التجاري، بيع المحل التجاري، رهنه، تأجير استغلاله، ط.4؛ دار النهضة العربية، مصر، 2000.
- 10- سمير تناعو، عقد الإيجار، توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية، 2008.

- 11- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول: العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية؛ ط.3؛ منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
- 12- علي بن غانم، الوجيز في القانون التجاري وقانون الأعمال، موفم للنشر والتوزيع الجزائر، 2002.
- 13- علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار، ط.4؛ دار الثقافة، عمان، 2010.
- 14- عمورة عمار، العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، د.س.ن.
- 15- فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التجاري الجزائري، المحل التجاري والحقوق الفكرية، القسم الأول: المحل التجاري، عناصره، طبيعته القانونية والعمليات الواردة عليه؛ نشر وتوزيع ابن خلدون، الجزائر، 2001.
- 16- محمد أنور حماده، التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري، البيع، الرهن، التأجير، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2001.
- 17- محمد صبري السعدى، النظرية العامة للالتزام، القسم الأول: مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري؛ دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2003.
- 18- محمد فريد العرينى، جلال وفاء محمدين، القانون التجاري، الجزء الأول: الأعمال التجارية، التجار، المحل التجاري؛ دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1998.
- 19- مصطفى كمال طه، وائل أنور بندق، أصول القانون التجاري، الأعمال التجارية التجار الشركات، التجارية، المحل التجاري، الملكية الصناعية، دار الفكر الجامعي الإسكندرية، 2006.

- 20- مقدم مبروك، المحل التجاري، ط.4؛ دار هوم، الجزائر، 2009.
- 21- نادية فضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، الجزء الأول والثاني: المحل التجاري والعمليات الواردة عليه؛ دار هوم، الجزائر، 2011.
- 22- نسرين شريقي، الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، دار بلقيس، الجزائر، 2013.
- 23- هاني دويدار، القانون التجاري، التنظيم القانوني للتجارة، الملكية التجارية والصناعية الشركات التجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2008.
- 24- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسور للنشر والتوزيع الجزائر، 2010.

#### ب- الرسائل والمذكرات

- 1- طراد اسماعيل، النظام القانوني لعقد تأجير تسيير المحل التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2008.
- 2- بوعجاجة منال، إيجار المحل التجاري- عقد التسيير الحر-، مذكرة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف2، 2017.
- 3- تولوم حورية، يحيايوي صليحة، إيجار المحل التجاري في القانون الجزائري، مذكرة الماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015.
- 4- قماش سلوى، إسعون كنزة، العمليات الواردة على المحل التجاري غير الناقلة للملكية (الرهن والإيجار)، مذكرة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014.
- 5- كتفي أميرة، عقد التسيير الحر في القانون الجزائري، مذكرة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف2، 2017.

6- يوسفى حنان، بوشامة مريم، التكييف القانونى لعقد المناجمت فى القانون الجزائرى، مذكرة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013.

### ج- المقالات العلمية

- نايت على عمران، « الإشكالات التى يطرحها عقد إيجار المحل التجارى بعد تعديل 2005 »، مجلة المنظمة الوطنية للمحاميين، ناحية تيزي وزو، العدد 10، 2014، ص 7.

### د- النصوص القانونية الوطنية

#### 1- النصوص التشريعية

1- أمر رقم 75- 59 مؤرخ فى 26 ديسمبر 1975، يتضمن القانون التجارى الجزائرى، ج. ر. ج. ج، عدد 101، الصادر بتاريخ 19 ديسمبر 1975، معدل ومتمم.

2- أمر رقم 75- 58 مؤرخ فى 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدنى الجزائرى، ج. ر. ج. ج، عدد 78، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

3- قانون رقم 89-01 مؤرخ فى 7 فيفري 1989، يتضمن عقد التسيير، المتمم للأمر 75-58 مؤرخ فى 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدنى، ج. ر. ج. ج، عدد 06، الصادر بتاريخ 08-02-1989.

4- قانون رقم 04-08 مؤرخ فى 14 غشت 2004، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، ج. ر. ج. ج، عدد 52، الصادر فى 18 غشت 2004.

5- قانون رقم 06-02 مؤرخ فى 20 فبراير 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج. ر. ج. ج، عدد 14، الصادر بتاريخ 08 مارس 2006.

6- قانون رقم 08-09 مؤرخ فى 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر. ج. ج، عدد 21، الصادر بتاريخ 23 أبريل 2008.

2- النصوص القانونية الأجنبية

- مدونة التجارة المغربية، الصادرة بتاريخ 10/08/1996، ج. ر، عدد 4418.
- المرسوم الإشتراعي، رقم 11 المؤرخ بتاريخ 11/07/1967، المتعلق بالمؤسسة التجارية.

و- النصوص التنظيمية

- مرسوم تنفيذي رقم 97-41 مؤرخ في 18 يناير 1997، يتعلق بشروط القيد في السجل التجاري، ج. ر. ج. ج، عدد 5، الصادر في 19 يناير 1997.

هـ- الاجتهادات القضائية

- 1- المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، قرار رقم 97405 مؤرخ في 1992/11/22، مجلة قضائية، عدد 3، 1993
- 2- المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، قرار رقم 11220 مؤرخ في 1993/12/20 مجلة قضائية، عدد 1، 1994.
- 3- المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، قرار رقم 119122 مؤرخ في 1994/03/21 مجلة قضائية، عدد 3، 1994.
- 4- المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، قرار رقم 139696 مؤرخ في 1996/02/27 مجلة الاجتهاد القضائي، عدد خاص، 1996.
- 5- المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، قرار رقم 139696 مؤرخ في 1996/02/27 مجلة قضائية، عدد 2، 1996.
- 6- المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، قرار رقم 252246 مؤرخ في 2001/04/10 مجلة قضائية، عدد 2، 2001.

ثانياً - باللغة الفرنسية

**A- OUVRAGE**

- *PIED LIVRE Alain, PIED LIVRE Stéphane* , Actes commerce - commerçant - fonds de commerce , 3<sup>ème</sup> édition , Dalloz, Paris, 2001 .

**B- ARTICLE**

- Loi français n°56/ 277 du 20 mars 1956 relative à la location - gérance des fonds de commerce et des établissements artisanaux.

# الفهرس



قائمة المختصرات

02	-----	مقدمة
09	-----	الفصل الأول: ماهية عقد تأجير المحل التجاري
09	-----	المبحث الأول: مفهوم عقد تأجير المحل التجاري
09	-----	المطلب الأول: المقصود بعقد تأجير المحل التجاري
09	-----	الفرع الأول: تعريف عقد تأجير المحل التجاري
09	-----	أولاً: التعريف الفقهي لعقد تأجير المحل التجاري
11	-----	ثانياً: التعريف القانوني لعقد تأجير المحل التجاري
13	-----	الفرع الثاني: خصائص عقد تأجير المحل التجاري
13	-----	أولاً : الخصائص العامة لعقد تأجير المحل التجاري
13	-----	أ- عقد تأجير المحل التجاري من العقود المسماة
14	-----	ب- عقد تأجير المحل التجاري من العقود الشكلية
15	-----	ج- عقد تأجير المحل التجاري من العقود الملزمة لجانبين
15	-----	ثانياً: الخصائص الخاصة لعقد تأجير المحل التجاري
15	-----	أ- الطابع التجاري لعقد تأجير المحل التجاري
17	-----	ب- عقد تأجير المحل التجاري يقوم على الاعتبار الشخصي
18	-----	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لعقد تأجير المحل التجاري

- 18 ----- أولاً: عقد تأجير المحل التجاري عقد إيجار لمال معنوي منقول
- 19 ----- ثانياً: عقد تأجير المحل التجاري عقد إيجار أشياء
- 19 ----- المطلب الثاني: تمييز عقد تأجير المحل التجاري عن بعض العقود المشابهة له
- 20 ----- الفرع الأول: تمييز عقد تأجير المحل التجاري عن عقد الإيجار التجاري
- 20 ----- أولاً: تعريف عقد الإيجار التجاري
- 21 ----- ثانياً: أوجه التشابه والاختلاف بين عقد تأجير المحل التجاري وبين عقد الإيجار التجاري
- 22 ----- الفرع الثاني: تمييز عقد تأجير المحل التجاري عن عقد التسيير
- 22 ----- أولاً: تعريف عقد التسيير
- 23 ----- ثانياً: أوجه التشابه والاختلاف بين عقد تأجير المحل التجاري وبين عقد التسيير
- 24 ----- الفرع الثالث: تمييز عقد تأجير المحل التجاري عن عقد الإيجار من الباطن
- 24 ----- أولاً: تعريف عقد الإيجار من الباطن
- 24 ----- ثانياً: أوجه التشابه والاختلاف بين عقد تأجير المحل التجاري وبين عقد الإيجار من الباطن
- 26 ----- المبحث الثاني: شروط انعقاد عقد تأجير المحل التجاري
- 26 ----- المطلب الأول: الشروط الموضوعية لانعقاد عقد تأجير المحل التجاري
- 26 ----- الفرع الأول: الشروط الموضوعية العامة لانعقاد عقد تأجير المحل التجاري
- 26 ----- أولاً: التراضي
- 27 ----- ثانياً: المحل
- 28 ----- ثالثاً: السبب

- 28 ----- الفرع الثاني: الشروط الموضوعية الخاصة لانعقاد عقد تأجير المحل التجاري
- 28 ----- أولاً: الشروط الخاصة بالمؤجر
- 30 ----- ثانياً: الشروط الخاصة بمستأجر المحل التجاري
- 31 ----- ثالثاً: الشروط الخاصة بالعين المؤجرة
- 31 ----- الفرع الثالث: جزاء مخالفة الشروط الموضوعية لانعقاد عقد تأجير المحل التجاري
- 33 ----- المطالب الثاني: الشروط الشكلية لانعقاد عقد تأجير المحل التجاري
- 33 ----- الفرع الأول: شرط الرسمية
- 34 ----- الفرع الثاني: شرط نشر العقد
- 35 ----- الفرع الثالث: شرط التسجيل
- 35 ----- الفرع الرابع: جزاء مخالفة الشروط الشكلية لانعقاد عقد تأجير المحل التجاري
- 38 ----- الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن عقد تأجير المحل التجاري وانقضاؤه
- 40 ----- المبحث الأول: الآثار المترتبة عن انعقاد عقد تأجير المحل التجاري
- 40 ----- المطالب الأول: آثار انعقاد عقد تأجير المحل التجاري بالنسبة للمتعاقدين
- 40 ----- الفرع الأول: التزامات المؤجر
- 41 ----- أولاً: الالتزام بتسليم المحل التجاري
- 42 ----- ثانياً: الالتزام بصيانة المحل التجاري
- 43 ----- ثالثاً: الالتزام بعدم المنافسة
- 44 ----- رابعاً: الالتزام بضمان عدم التعرض وضمان العيوب الخفية

- 46 ----- خامسا: الالتزام بتعديل القيد في السجل التجاري
- 47 ----- الفرع الثاني: التزامات المستأجر
- 47 ----- أولا: الالتزام بالتسيير والاستغلال
- 48 ----- ثانيا: الالتزام بدفع بدل الإيجار
- 50 ----- ثالثا: الالتزام بتنفيذ بنود العقد
- 51 ----- رابعا: الالتزام برد العين المؤجرة
- 53 ----- المطلب الثاني: آثار انعقاد عقد تأجير المحل التجاري بالنسبة للغير
- 53 ----- الفرع الأول: آثار انعقاد عقد تأجير المحل التجاري بالنسبة لدائني الأطراف
- 53 ----- أولا: آثار انعقاد عقد تأجير المحل التجاري بالنسبة لدائني المؤجر
- 56 ----- ثانيا: آثار انعقاد عقد تأجير المحل التجاري بالنسبة لدائني المستأجر المسير
- 58 ----- الفرع الثاني: آثار انعقاد عقد تأجير المحل التجاري بالنسبة لمؤجر العقار ومشتري المحل
- 58 ----- أولا: آثار انعقاد عقد تأجير المحل التجاري بالنسبة لمؤجر العقار
- 59 ----- ثانيا: آثار انعقاد عقد تأجير المحل التجاري بالنسبة لمشتري المحل
- 61 ----- المبحث الثاني: انقضاء عقد تأجير المحل التجاري
- 61 ----- المطلب الأول: أسباب انقضاء عقد تأجير المحل التجاري
- 61 ----- الفرع الأول: الأسباب العامة لانقضاء عقد تأجير المحل التجاري
- 62 ----- أولا: انقضاء عقد تأجير المحل التجاري بسبب انتهاء المدة المحددة له
- 63 ----- ثانيا: انقضاء عقد تأجير المحل التجاري بسبب هلاك المحل التجاري

64	-----	ثالثا: انقضاء عقد تأجير المحل التجاري بسبب الفسخ أو البطلان
65	-----	رابعا: انقضاء عقد تأجير المحل التجاري بسبب اتحاد الذمة
65	-----	الفرع الثاني: الأسباب الخاصة لانقضاء عقد تأجير المحل التجاري
66	-----	أولا: انقضاء عقد تأجير المحل التجاري بسبب وفاة المستأجر المسير
66	-----	ثانيا: انقضاء عقد تأجير المحل التجاري بسبب نقص أهلية المستأجر أو فقدانها
67	-----	المطلب الثاني: آثار انقضاء عقد تأجير المحل التجاري
67	-----	الفرع الأول: آثار انقضاء عقد تأجير المحل التجاري بالنسبة للمتعاقدین
67	-----	أولا: آثار انقضاء عقد تأجير المحل التجاري بالنسبة للمؤجر
69	-----	ثانيا: آثار انقضاء عقد تأجير المحل التجاري بالنسبة للمستأجر
71	-----	الفرع الثاني: آثار انقضاء عقد تأجير المحل التجاري بالنسبة للغير
72	-----	خاتمة
75	-----	قائمة المراجع
82	-----	الفهرس
		ملخص

# النظام القانوني لعقد تأجير المحل التجاري

## Résumé

Le fonds de commerce, en tant que bien matériel mobilier constitué de plusieurs éléments, fait l'objet de plusieurs actes juridiques. Ainsi, la location- gérance est l'un des plus importants contrats portant sur ce dernier. En effet, le propriétaire du fonds de commerce jouit du droit de concéder, par ledit contrat, l'exploitation du fonds à une tierce personne qui le gère en son nom et pour son compte, pendant une durée déterminée en contre partie de payer des loyers au propriétaire.

La validité du contrat en question et, par conséquent, ses effets sont subordonnés à la réunion des conditions générales et spéciales liées au fond et de celles tenant à la forme.

La fin du contrat de location- gérance tient à plusieurs causes générales et spéciales .

## ملخص:

إن اعتبار المحل التجاري مال معنوي منقول يتكون من مجموعة من العناصر المادية والمعنوية، يجعل منه موضوعا للعديد من التصرفات القانونية.

ويعد تأجير استغلال المحل التجاري من بين أهم التصرفات التي ترد عليه، حيث أصبح من حق مالك المحل التجاري التنازل عن استغلال محله لشخص آخر ليقوم بتسييره باسمه ولحسابه، لمدة محددة لقاء دفع بدل إيجار للمالك، وهذا بمقتضى عقد يطلق عليه عقد تأجير المحل التجاري، الذي يستوجب لانعقاده مجموعة من الشروط الموضوعية العامة والخاصة، بالإضافة إلى ضرورة توفر الشروط الشكلية، التي بتوفرها يصبح العقد قائما ومرتبيا لكل آثاره تجاه المتعاقدين من جهة، وتجاه الغير من جهة أخرى.

هذا وقد ينقضي عقد التأجير بعدة أسباب منها عامة وأخرى خاصة، مرتببا بذلك آثارا تجاه الأطراف وتجاه الغير.