

جامعة مولود معمري - تيزي وزو -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

نظام ل.م.د.

النظام القانوني لإيجار التسيير

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق

فرع : قانون خاص

تحت إشراف الأستاذة:

د/ فونان كهينة

من إعداد الطالبتين:

لوتيس سعاد

حمزي ليزة

لجنة المناقشة

د/ حمليل نواره، أستاذة محاضرة "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... رئيسا.

د/ فونان كهينة، أستاذة محاضرة "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... مشرفة ومقررة.

د/ مختور دليلة، أستاذة محاضرة "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....ممتحنا.

السنة الجامعية: 2021 /2020

الإهداء

إلى روح جدتي الغالية التي سهرت على رعايتي رحمة
الله عليها .

إلى من تعهداني بالتربية في الصغر وكانا لي نبراساً
يضيء فكري بالنصح والتوجيه في الكبر، أُمِّي وأبِي
حفظهما الله.

إلى من شملوني بالعطف، وأمدوني بالعون وحفزوني
للتقدم إخوتي كمال، نسيم، أمين رعاهم الله.

إلى كل من علّمني حرفاً وأخذ بيدي في سبيل
تحصيل العلم والمعرفة.

إلى أصدقائي خاصة إسماعيل ومنى وإلى رفيقتي
في هذا العمل سعاد.

إليهم جميعاً أهدي ثمرة جهدي ونتاج بحثي المتواضع.

ليزة

الإهداء

إلى روح أخي الصغير الغالي رحمة الله عليه .

إلى سندي ومن منحني الرعاية والأمان، رمز الافتخار
ومصدر الدعم والعطاء أبي الغالي.

إلى من غمرتني بالحب والحنان وأشعرتني بالسعادة والأمان
أمي الحبيبة الغالية .

إلى أخي العزيز نعيم وأخواتي الحبيبات حنان، تسعدت
ومريم.

إلى أصدقائي عبد الحق، ليليا، جمال وإلى رفيقتي في هذا
العمل ليزة .

سعاد

كلمة شكر

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة والذي أعاننا
ووفقنا في إنجاز هذا العمل.

واعترافا بالفضل والجميل نتوجه بالشكر والامتنان إلى أستاذتنا
المشرفة:

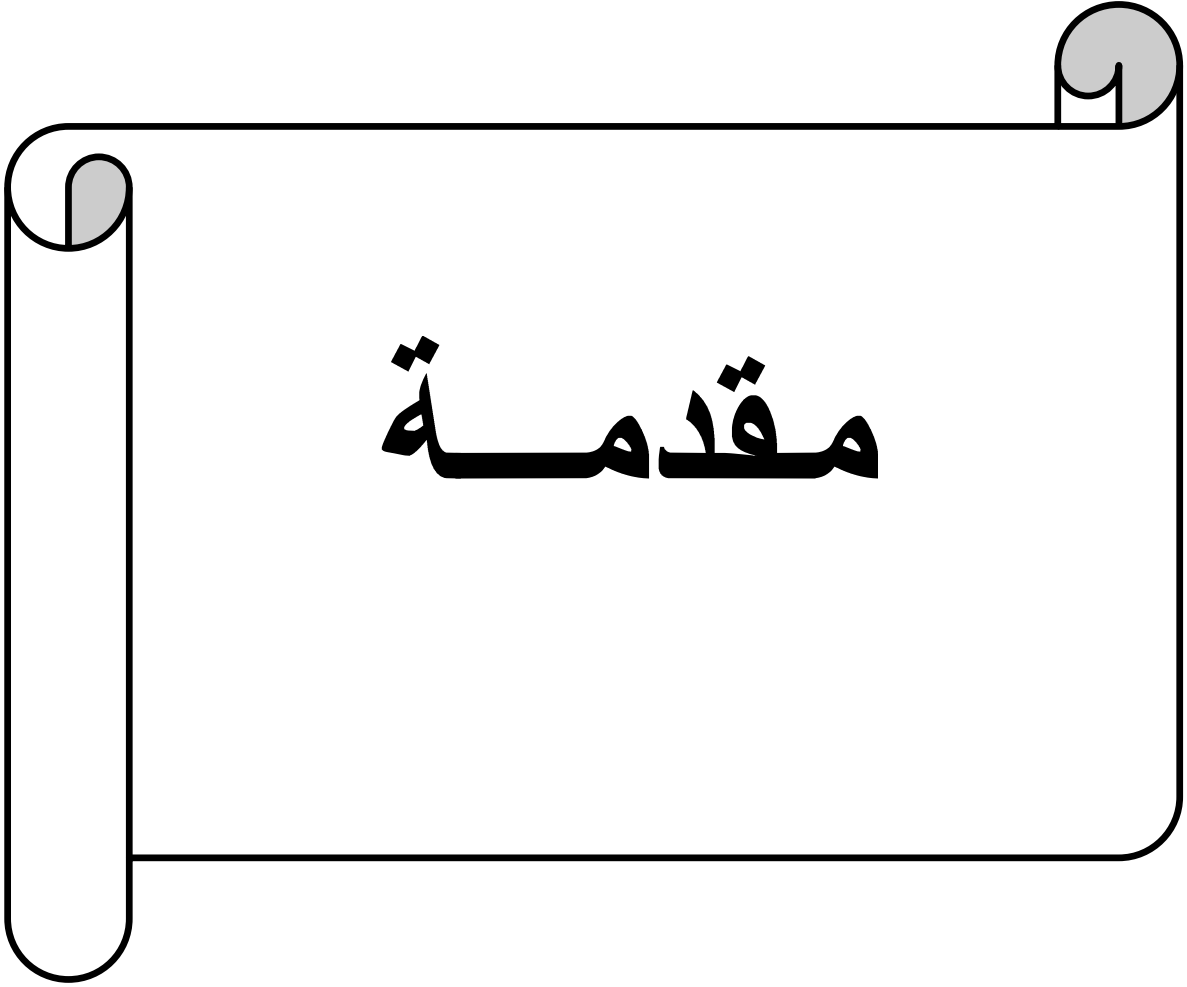
" د. قونان كهينة "

التي أشرفت على هذا العمل وتتبعنا فيه بالنصائح
والإرشادات وأخذت بيدنا أثناء إنجازه خطوة بخطوة إلى أن تم
وأكتمل.

دون أن ننسى أعضاء اللجنة وكافة أستاذتنا جزاهم الله عنا
كل خير.

سعاد، ليزة





مقدمة

تعد التجارة من أهم وأعرق الأنشطة التي مارسها الإنسان منذ القدم، كما تعتبر وسيلة من الوسائل التي استخدمها المجتمع لتلبية حاجاته المختلفة، وقد ارتبطت هذه التجارة بحاجة التاجر إلى مكان لممارستها وكذا معدات وآلات وبضائع لاستغلالها في النشاط التجاري، غير أنه لم يحاول أحد التقريب بين العناصر المختلفة اللازمة للاستغلال التجاري على اعتبارها أيضا مجموع واحد يختلف كل عنصر من عناصره التي يتكون منها وكانت النظرة إلى المحل التجاري نظرة مادية بحتة دون العناصر المعنوية، وهو ما أدى إلى أن ظلت فكرة المحل التجاري غير معروفة، ويعود ذلك بالأساس إلى كون النشاطات التجارية كانت بسيطة ومحدودة الأهمية، لذلك تأخر التعامل في المحل التجاري كوحدة متكاملة.

غير أنه في القرن 19 وكنتيجة للثورة الصناعية التي شهدها العالم، بدأت تظهر أهمية العناصر المعنوية، كالاسم التجاري الذي يميز التاجر عن غيره من التجار، والعلامة التجارية التي تميز بضاعة التاجر عن غيرها من البضائع المماثلة، كما ظهرت أهمية براءة الاختراع والرسوم والنماذج الصناعية، وبدأ التجار يدركون مدى ارتباط العناصر المعنوية بالعناصر المادية، وبدأ النظر إلى المحل التجاري وإمكانية التصرف فيه باعتباره وحدة واحدة، بدلا من التصرف في عناصره كل على حدى.

ظهرت فكرة المحل التجاري لأول مرة في القانون الفرنسي فقد زود المشرع الفرنسي المحل التجاري بأحكام قانونية خاصة وذلك بموجب القانون رقم 17-03-1909 ومن ثم بدأت العديد من الدول تتجه إلى تنظيم فكرة المحل التجاري والتصرفات الواردة عليه، ومن بينهم المشرع الجزائري الذي اهتم بتنظيم فكرة المحل التجاري بموجب الأمر رقم 75-59¹، حيث نظم أحكام المحل التجاري والتصرفات الواردة عليه في الكتاب الثاني تحت عنوان

¹ - أمر رقم 75-59 مؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون التجاري، ج. ر عدد 77، صادر في 30/09/1975، معدل ومتمم.

المحل التجاري، وذلك في المواد من 78 إلى 214، إلا أنه لم يضع تعريفا خاصا به، بل اكتفى بتعداد عناصره في المادة 78 من القانون التجاري الجزائري.

ظهرت عدة اصطلاحات للدلالة على فكرة المحل التجاري كمنقول معنوي، وهي المحل التجاري والقاعدة التجارية والأصل التجاري، غير أن هذه التسميات ما هي إلا ترجمة حرفية للتسمية الفرنسية Fond de commerce وقد اعتمد المشرع الجزائري تسمية المحل التجاري في القانون التجاري على النحو السالف ذكره.

اجتهد الفقهاء في تعريف المحل التجاري فتعددت تعاريفه، غير أنهم يجمعون على أن المحل التجاري لا يقصد به كما يتبادر في الذهن المكان الذي يباشر فيه تجارته بل هو مجموع من الأموال المنقولة التي يقوم التاجر باستخدامها عند مباشرة تجارته تنقسم هذه الأموال إلى منقولات مادية كالبيضائع والمهمات وإلى منقولات معنوية كبراءة الاختراع والعلامات التجارية وحقوق الملكية الأدبية والفنية وعنصر الاتصال بالعملاء والاسم التجاري.¹

يلعب المحل التجاري باعتباره مالا منقولا معنويا دورا فعالا في إنعاش الحياة التجارية لأنه يحتل مكانة معتبرة في الذمة المالية للتاجر، فيمكن أن يكون محل تصرفات قانونية عديدة أهمها البيع والرهن وتقديمه كحصة في الشركة وإيجار التسيير الحر الذي اخضع المشرع كل واحد منهم إلى نظام خاص وشروط مختلفة، إلا أن أهم هذه التصرفات الواردة على المحل التجاري تأجير تسييره، حيث يمكن تأجير المحل التجاري من قبل الغير واستغلاله لفترة معينة من الزمن ويعود بعدها المحل إلى صاحبه وتسييره بنفسه وذلك بإبرام عقد تأجير التسيير.

¹ - سامي عبد الباقي أبو صالح، قانون الأعمال، مقدمة، الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، دار النهضة العربية، مصر، 2004، ص 339.

يعتبر عقد إيجار التسيير الحر من العقود الحديثة ظهرت نتيجة انفصال فكرة ملكية المحل التجاري عن استغلالها حيث أوجدته الممارسات التجارية مع مطلع القرن 20 بعد الحرب العالمية الثانية نظرا إلى حاجة التجار إليه.

يتم اللجوء إلى إبرام عقد إيجار التسيير الحر في حالة العجز عن تسيير المحل التجاري، وأيضا عند وفاة التاجر وانتقال ملكية المحل بسبب الميراث إلى قاصر أو إلى شخص تحظر عليه ممارسة الأعمال التجارية فتجنبنا لهذه الحالات وما يترتب عنها من انقضاء ملكية المحل التجاري وزواله، لجأ التجار إلى هذا النوع من العقود.

سار المشرع الجزائري على أحكام القانون التجاري الفرنسي مع إجراء بعض التعديلات تتماشى مع مبادئ القانون الجزائري، فتقطن إلى أهمية ضبط أحكام عقد إيجار التسيير الحر في إطار قانوني خاص به، وخصص لهذا العقد باب منفصل عن باب الإيجارات التجارية وذلك في الباب الثالث من الكتاب الثاني تحت عنوان تأجير التسيير الحر وذلك في المواد من 203 إلى 214 من القانون التجاري الجزائري وقد عرفه بموجب المادة 203. أطلقت عليه عدة تسميات منها تأجير التسيير والتسيير الحر وهذين المصطلحين جاء بهما المشرع الفرنسي واتبعه في ذلك المشرع الجزائري وأما الفقه فأطلق عليه مصطلح تأجير المحل التجاري.

يعتبر عقد إيجار التسيير الحر عقد إجارة حيث يقوم المستأجر بتسيير المحل التجاري لأجل استثماره لحسابه الخاص وباسمه الشخصي وتبعا لهذا يتحمل أعباء هذا التسيير وللمستأجر المسير حرية تامة في التسيير فلا يخضع لرقابة مالك المحل التجاري ولا

لإشرافه.¹

¹ فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التجاري الجزائري المحل التجاري والحقوق الفكرية، المحل التجاري عناصره، طبيعته القانونية والعمليات الواردة عليه، القسم الأول، ابن خلدون للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001، ص 285.

نظرا لأهمية عقد إيجار التسيير الحر في الحياة العملية والمصالح التي يحققها لكل من المالك المؤجر والمستأجر المسير وللمحل التجاري من خلال ضمان استمراريته واستثماره والحفاظ على قيمته الاقتصادية لذلك نتساءل ما هي الأحكام التي تنظم عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري؟

للإجابة على الإشكالية أعلاه تم تقسيم البحث إلى فصلين على النحو التالي:

الفصل الأول: ماهية عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري.

الفصل الثاني: حدود سريان عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري.

الفصل الأول

ماهية عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري

تعتبر القاعدة التجارية مال معنوي منقول لها قيمة اقتصادية مختلفة عن القيمة الذاتية لكل عنصر من عناصرها، ويحق لصاحبها التصرف فيها بكل التصرفات القانونية التي تنشأ عن حق الملكية، إلا أنه من أهم هذه التصرفات تأجير تسييرها لأنه ونتيجة لعوامل عديدة قد يتعذر على صاحبها استغلالها بنفسه فيعهد تسييرها للغير وهو المستأجر المسير الذي يقوم باستغلالها لحسابه الخاص وذلك مقابل أجر متفق عليه مع احتفاظ المالك بملكية المحل التجاري، وذلك بعقد يسمى بعقد إيجار التسيير الحر LA LOCATION GERANCE .

يعتبر عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري من أهم العقود تداولاً بين الأشخاص في الآونة الأخيرة، فعمد المشرع الجزائري على وضع أحكام قانونية خاصة به ذلك في القانون التجاري، كما أخضعه استثناءاً للأحكام العامة المنصوص عليها في القانون المدني، تقتضي دراسة النظام القانوني لعقد إيجار التسيير الحر أولاً تحديد ماهيته (المبحث الأول) والبحث عن كيفية تكوينه (المبحث الثاني) .

المبحث الأول

التعريف بعقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري

يعتبر عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري من العقود الحديثة، وكثيراً ما يختلط هذا العقد ببعض العقود المشابهة له، حيث اعتبره القانون التجاري عقد يلجأ فيه مالك المحل إلى إيجار محله التجاري مقابل أجر يدفعها له المسير الحر، الذي يخول له الحق في استغلال المحل لحسابه الخاص كون المالك حالته لا تسمح في الاستمرار في نشاطه،

وعوضاً عن ذلك ولتجنب انقضاء ملكيته، يلجأ إلى إبرام مثل هذا العقد للخروج من أزمته ولاحتفاظه بملكية محله التجاري، ومن هذا يتبين لنا أن عقد إيجار التسيير الحر مختلف عن عقود الإيجارات التجارية الأخرى، ولهذا يتطلب منا تحديد مفهومه (المطلب الأول) وتبيان حالات اللجوء إليه (المطلب الثاني)

المطلب الأول

مفهوم عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري

يعد عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري من العقود ذات أهمية في المعاملات التجارية، وبيان مفهومه يقتضي الوقوف على تعريفه (الفرع الأول) وبيان خصائصه (الفرع الثاني) بالإضافة إلى التمييز بينه وبين العقود الأخرى المشابهة له (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري

يعد عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري من العقود التي اهتم بها كل من الفقه والقانون، فقد تم تعريفه من قبل الفقه (أولاً) كما تولى القانون ذلك (ثانياً)

أولاً- التعريف الفقهي

اهتم الفقه بتعريف عقد إيجار التسيير الحر، فهناك من عرفه على أنه: "عقد إيجار حقيقي بموجبه يقوم المستأجر بإدارة المحل التجاري لأجل استثماره لحسابه الخاص وباسمه الشخصي وتبعاً لهذا يتحمل أعباء هذا التسيير"¹.

¹ - فرحة زراوي صالح، المرجع السابق، ص 285.

قد عرف كذلك بأنه: " عقد يؤجر فيه مالك المحل التجاري إلى شخص آخر يقوم باستغلاله لحساب نفسه، ويلتزم في مقابل ذلك بدفع الأجر إلى المالك، وهو عقد يكون فيه الشيء المؤجر هو المحل التجاري".¹

عرّفه أيضا الدكتور أحمد محرز على أنه: " عقد يستأجر بمقتضاه شخص المحل التجاري، من مالكه، لأجل استثماره لحسابه الخاص، على عهده، متحملا مسؤولية هذا الاستثمار وحده دون أن يلتزم مالك المحل بنتائج هذا الاستثمار".²

كما عرّف على أنه: " عقد إيجار مال منقول معنوي بمقتضاه يتنازل صاحب المحل التجاري كليا عن استغلال المحل لفائدة المستأجر المسير الذي يستغل المحل التجاري باعتباره تاجرا لحسابه فيتحمل أخطار ونتائج الاستغلال مع دفع مقابل للمؤجر مالك المحل التجاري".³

أمّا الفقه الفرنسي فعرف جانب منه إيجار تسيير المحل التجاري، بأنّه استغلاله في مكان المالك بدون أن تكون ملكية المحل المسير موضوع نقل أو تصرف. غير أن هذا التعريف تعرض للنقد لأنه يؤدي إلى الخلط بين عقد تأجير التسيير وعقد الإدارة المأجورة، حيث ملكية المحل التجاري تظل في الحالتين تحت سلطة المالك.⁴

¹ - علي حسن يونس، المحل التجاري، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1974، ص 152.

² - محرز أحمد، القانون التجاري الجزائري، العقود التجارية، الجزء الرابع، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، الجزائر، 1981، ص 161.

³ - البقيرات عبد القادر، مبادئ القانون التجاري، الأعمال التجارية، نظرية التاجر، المحل التجاري، الشركات التجارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015، ص 76.

⁴ - أنظر طراد إسماعيل، النظام القانوني لعقد تأجير تسيير المحل التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2008، ص 21.

كما عرّفه أيضا اتجاه آخر على أنه: " نكون بصدد عقد تسيير حر عندما يستأجر شخص مقابل أجر محلا تجاريا مملوكا للغير بغرض استغلاله باسمه ولحسابه الشخصي"¹.

يتضح من خلال هذه التعاريف أن عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري هو اتفاق يبرم بين مالك المحل التجاري بصفته مؤجرا والمستأجر ليقوم هذا الأخير بتسيير واستغلال المحل التجاري باسمه ولحسابه الخاص، لمدة متفق عليها، مقابل بدل إيجار محدد بموجب عقد رسمي تحت طائلة البطلان².

فقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري هو عقد إيجار حقيقي وارد على منقول معنوي لأنه يشمل جميع عناصر المحل³، يخضع للمقتضيات الخاصة الواردة في القانون التجاري والقواعد العامة المتعلقة بالإيجار ولا تطبق عليه القواعد الخاصة بإيجار العقارات المقام فيها المحل التجاري⁴.

يمكن عقد إيجار التسيير الحر المستأجر من استغلال المحل باسمه ولحسابه الخاص، ويستفيد من أرباحه ويتحمل خسائره بعيدا عن أية تبعية لمالكة، كما لو كان مالكة الحقيقي⁵، كما يكتسب صفة التاجر، ويلتزم بالخضوع للالتزامات الملقاة على عاتق التجار

² - لوزي خالد، إيجار المحل التجاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص حقوق، فرع القانون الخاص الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2019، ص 75.

³ - عكاكة فاطمة الزهراء، "تأجير التسيير المحل التجاري في التشريع الجزائري"، مجلة دراسات لجامعة عمار ثلجي الأغواط، عدد 48، جامعة الأغواط، 2016، ص 320 .

³ - محرز أحمد، مرجع سابق، ص 162 .

⁴ - عمورة عمار، مرجع سابق، ص 242 .

⁵ - عمورة عمار، مرجع نفسه، ص 242 .

كالقيد في السجل التجاري حتى يعلم الغير أن المحل التجاري أصبح موضوع عملية تأجير بالتسيير، كما يخضع أيضا لنظام الإفلاس¹.

هذا ويعتبر عقد إيجار التسيير الحر، عملا تجاريا بحسب الشكل بالنسبة للمؤجر والمستأجر على حد سواء، أيا كانت صفتهم قبل التعاقد، وهذا حسب نص المادة 3 من القانون التجاري الجزائري التي تنص على أنه: " يعتبر عملا تجاريا حسب شكله ... العمليات المتعلقة بالمحلات التجارية ..."، فالمشعر الجزائري أصبغ الصفة التجارية على كل العمليات المتعلقة بالمحلات التجارية².

ثانيا - التعريف القانوني

عرف المشعر الجزائري عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري في القانون التجاري بموجب الفقرة الأولى من المادة 203 التي تنص على أنه : " يخضع للأحكام التالية، وذلك بالرغم من كل شرط مخالف وكل عقد أو اتفاق يتنازل بواسطتها المالك أو المستغل لمحل تجاري عن كل أو جزء من التأجير لمسير بقصد استغلاله على عهده...".

يستنتج من هذا التعريف أن المشعر لم ينص صراحة على التزام المستأجر المسير بأداء أجرة للمالك، لأن المقابل الذي يؤديه المسير أيا كان شكله يعتبر ركنا أساسيا في عقد إيجار التسيير الحر، ولذلك كان ينبغي التخصيص عليه في التعريف، إذ لا يمكن تصور عقد إيجار دون مقابل أو أجرة وإلا اتخذ وصفا آخر³. أما المشعر الفرنسي فقد سمي عقد

¹ فضيل نادية، النظام القانوني للمحل التجاري، المحل التجاري والعمليات الواردة عليه، الجزء الأول والثاني، الطبعة

2013-2014، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 130.

² محرز أحمد، مرجع سابق، ص 162.

³ عمورة عمار، مرجع سابق، ص 241.

إيجار التسيير الحر بـ " location gérance " أو " gérance libre " ¹ وعرفه بمقتضى المادة L144/1 من القانون التجاري الفرنسي ² على أنه : " العقد أو الاتفاق الذي بمقتضاه يقوم مالك أو مستغل المحل التجاري أو المؤسسة الحرفية بتأجير أي منهما بصفة جزئية أو كلية إلى مدير يقوم باستغلاله تحت مسؤوليته حيث يتحمل مخاطر الاستغلال " .

الفرع الثاني

خصائص عقد إيجار التسيير الحر

تتمثل خصائص عقد إيجار التسيير الحر، في أنه عقد شكلي (أولاً) وأنه من العقود ذات الاعتبار الشخصي (ثانياً) ومن العقود الزمنية (ثالثاً).

أولاً - عقد إيجار التسيير الحر من العقود الشكلي

فرض المشرع الجزائري إفراغ عقد تأجير التسيير في شكل رسمي حسب نص المادة 203 الفقرة 3 من القانون التجاري، التي تنص على أنه: "... ويحرر كل عقد تسيير في شكل رسمي ..."، وتتفق هذه المادة مع النص العام الذي نص عليه القانون المدني الجزائري في المادة 324 مكرر ³1 على أنه: " زيادة عن العقود يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير ... عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي ...".

¹ - جيلالي زهيرة، كيسي عبد القادر، تأجير المحل التجاري، دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة قدمت استكمالاً لمتطلبات منح درجة دكتوراه فلسفة في العلوم القانونية، تخصص القانون الخاص، كلية الدراسات القانونية العليا، جامعة عمان العربية للدراسات العليا، 2008، ص 26 .

² - L'art 1^{er} de la loi n° 56-277 du 20 mars 1956 (L.144-1 code de commerce) dispose 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 concède totalement ou partiellement la location à un gérant qui l'exploite à ses risques et périls est régi par les dispositions du présent chapitre. »

³ - أمر رقم 58-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

نستنتج من المادتين أعلاه، أن تأجير التسيير عقد من العقود الشكلية حيث يشترط لصحته، إفراغه في قالب رسمي، فالكتابة فيه ركن جوهري للانعقاد ويترتب بطلانه عند تخلف هذه الخاصية.

ثانيا - عقد إيجار التسيير الحر من العقود ذات الاعتبار الشخصي

يعتبر عقد إيجار التسيير الحر إضافة إلى كونه من العقود الشكلية، من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي بالنسبة للمستأجر، وهذا ما يعني أن المقومات الشخصية للمستأجر المسير من كفاءة وخلق وأمانة تلعب دورا جوهريا في نشأة الرابطة القانونية وتنفيذها، فشخصية المستأجر المسير تعتبر صمام الأمان للمؤجر لكي يتنازل عن محله التجاري وهو مطمئن على مستقبله¹، فالمؤجر لا يقبل تأجير محله التجاري إلا إذا كانت له الثقة في المستأجر حتى يطمئن على عناصر المحل، فلا يفقد جزءا من قيمته بسبب سوء التسيير، كما أنه لا يجوز للمستأجر أن يعيد تأجير المحل إلى الغير أو يتنازل إلى عقد الإيجار إلا بموافقة المؤجر².

كما أن الغلط في شخص المستأجر المسير يؤثر على صحة عقد تأجير التسيير، حيث يؤدي إلى إبطاله، كما أن زوال الاعتبار الشخصي يؤدي إلى انقضاء العقد، ك وفاة المستأجر مثلا أو إفلاسه، الحجر عليه لنقص أو انعدام الأهلية، بالإضافة إلى أن الاعتبار الشخصي ينصرف إلى جانب واحد فقط وهو المستأجر المسير، أما المؤجر فلا محل لقيام الاعتبار الشخصي في علاقته مع المستأجر³.

¹- لوزي خالد، مرجع سابق، ص 89.

²- فضيل نادية، مرجع سابق، ص 131 .

³- طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 48 .

ثالثا - عقد إيجار التسيير الحر من العقود الزمنية

إن إبرام عقد إيجار التسيير الحر يخضع لإرادة كلا الطرفين، فلأطراف حرية تحديد المدة، وغالبا يكون العقد لمدة سنة أو سنتين قابلة للتجديد، وإذا كان العقد غير محدد المدة فينتهي بمجرد الإبلاغ عن نهايتها.¹ وإذا انتهى الأجل المحدد في العقد ولم يطالب المالك باسترجاع المحل التجاري فيتم تمديد صلاحية العقد بتجديده ضمنا وإذا انتهى العقد يلتزم المستأجر المسير بإرجاع المحل التجاري بكل عناصره التي شملها العقد لفائدة المالك المؤجر الذي يلتزم في الوقت نفسه بإرجاع الكفالة التي قدمها المستأجر المسير.²

الفرع الثالث

تمييز عقد إيجار التسيير الحر عن العقود المشابهة له

نظرا لتشابه عقد التسيير الحر مع عقود أخرى، وجب تمييزه عنها وبالخصوص عقد إدارة المحل التجاري (أولا) وعقد التسيير الحر وعقد الإيجار التجاري (ثانيا).

أولا- تمييز عقد إيجار التسيير الحر عن عقد إدارة المحل التجاري

يتطلب تمييز عقد إيجار التسيير الحر عن عقد إدارة المحل التجاري، تعريف هذا الأخير (أ) ثم بيان أوجه التشابه والاختلاف بينهما (ب).

إ- تعريف عقد إدارة المحل التجاري:

عقد إدارة المحل التجاري، هو العقد الذي يظل فيه صاحب المحل التجاري تاجرا والمستخدم المكلف بتسيير المحل يمارس التجارة باسم المالك الحقيقي ولحسابه،³ فإذا كان العقد الذي يربطهما عقد عمل، تسري عليه أحكام قانون العمل، أما إذا كان عقد وكالة،

¹ حمادوش أنيسة، ملكية القاعدة التجارية بين الاستغلال والتصرف، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون التنمية

الوطنية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2000، ص 60.

² فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 306.

³ فرحة زراوي صالح، مرجع نفسه، ص 84.

سرت عليه القواعد الخاصة بعقد الوكالة، وفي كلتا الحالتين لا يكتسب صفة التاجر ويظل المالك مسؤولاً عن تصرفات المدير الذي عينه لإدارة المحل، سواء بصفة عامل أو وكيل في مواجهة الغير¹.

فالمدير الذي تربطه علاقة إدارة بعقد عمل يخضع لأوامر المالك ورقابته بصفة كاملة، أما المدير الذي تربطه علاقة إدارة بعقد وكالة، يتمتع بقدر كبير من الحرية والاستقلالية في أداء مهامه².

ب- أوجه التشابه والاختلاف بين عقد إيجار التسيير الحر وعقد إدارة المحل التجاري:

للتمييز بين عقد إيجار التسيير الحر وعقد إدارة المحل التجاري يتعين بيان أوجه التشابه (1) ثم أوجه الاختلاف بين العقدين (2).

1_ أوجه التشابه :

يتمثل وجه الشبه بين عقد إيجار التسيير الحر وعقد الإدارة البسيطة في أنهما من صور استغلال المحل التجاري، يلجأ إليها صاحب المحل كلما دعت الحاجة إليها وذلك في حالة مرضه أو عجزه أو رغبته في توسيع نشاطه التجاري والتي تعد أحد البدائل التي تدعو إلى التنازل عن الاستغلال الشخصي للمحل التجاري، كما أنه في عقد إدارة المحل التجاري أو عقد إيجار التسيير الحر يبقى المالك محتفظاً بملكية محله التجاري³.

2_ أوجه الاختلاف :

يختلف عقد إيجار التسيير الحر وعقد إدارة المحل التجاري في أنه في عقد الإدارة يعتبر المدير مجرد عامل ومأجور لدى المالك، تربطهما علاقة عمل، وعليه لا يلتزم المدير

¹ - محرز أحمد، مرجع سابق، ص ص 159-160.

² - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص ص 29-30.

³ - طراد إسماعيل، مرجع نفسه، ص 30.

بالتزامات التجار ولا يتمتع بصفة التاجر، كما لا يخضع لنظام الإفلاس، بينما في عقد إيجار التسيير الحر، فإن المسير يستغل المحل التجاري باسمه ولحسابه الخاص بصفة مستقلة، فيكتسب صفة التاجر ويخضع لالتزامات التجار، كالقيد في السجل التجاري والخضوع لنظام الإفلاس¹.

كما أنه في عقد الإدارة البسيطة يظل مالك المحل التجاري محتفظاً بصفته كتاجر، بينما يفقدها في عقد إيجار التسيير الحر²، ضف إلى أنه يختلف عقد الإدارة عن عقد إيجار التسيير، في أن المدير يتلقى الأوامر من المالك ويخضع لسلطته ورقابته بصفة كاملة³، بينما يتمتع المسير بكامل الحرية في استغلال المحل التجاري، دون أي إشراف أو رقابة عليه من المالك⁴.

نستنتج مما سبق، أن المدير في عقد إدارة المحل التجاري يجرد من الحرية في ممارسة مهامه لأنه يعمل لحساب المالك الذي لا يفقد صفته كتاجر، على عكس المسير في عقد إيجار التسيير الحر فهو يتمتع بالاستقلالية في استغلال المحل التجاري لحسابه الخاص، مما يضيف عليه صفة التاجر.

ثانياً- تمييز عقد إيجار التسيير الحر عن عقد الإيجار التجاري

يفتضي تمييز عقد إيجار التسيير الحر عن عقد الإيجار التجاري، تعريف عقد الإيجار التجاري (أ) ثم بيان أوجه التشابه والاختلاف بينهما (ب).

¹ - فضيل نادية، مرجع سابق، ص ص 129-130.

² - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 31.

³ - طراد إسماعيل، مرجع نفسه، ص 29.

⁴ - محرز أحمد، مرجع سابق، ص 162.

أ- تعريف عقد الإيجار التجاري:

عقد الإيجار التجاري أو ما يسمى بعقد المحل المعد للاستغلال التجاري هو ذلك العقد الذي يتفق فيه صاحب العقار أي المؤجر BAILLEUR على منح انتفاع هذا العقار لصاحب المحل التجاري بصفته مستأجرا LOCATAIRE لهذا المكان مقابل دفع ثمن يسمى بدل الإيجار LE LOYER¹.

يشار إلى أن المشرع الجزائري لم يعرف عقد الإيجار التجاري وإنما اكتفى بتحديد مجالات تطبيقه، محددًا العقارات التي يمكن أن تكون محلا لهذا العقد وذلك في نص المادة 169 القانون التجاري الجزائري.²

ب- أوجه التشابه والاختلاف بين عقد إيجار التسيير وعقد الإيجار التجاري:

للتمييز بين عقد إيجار التسيير الحر وعقد الإيجار التجاري يتعين بيان أوجه التشابه أولا (1) ثم أوجه الاختلاف بين لبعدين (2).

1- أوجه التشابه :

تتمثل أوجه الشبه بين عقد إيجار التسيير الحر وعقد الإيجار التجاري في أن كلاهما يتضمن العناصر الأساسية للإيجار، وهي تمكين المستأجر من الانتفاع من العين المؤجرة، الأجرة والمدة،³ بحيث أنه يقوم المؤجر بتحويل المستأجر حق الانتفاع والاستغلال في كلا العقدين، طول مدة الإيجار مقابل أجرة محددة بين الطرفين.

¹ - فرحة زراوي صالح مرجع سابق، ص 36

² - جيلالي زهيرة كييسي عبد القادر، مرجع سابق، ص 42 .

³ - لوزي خالد، مرجع سابق، ص 108 .

يخضع كلا العقدين لقاعدة عدم جواز التنازل عن الإيجار من الباطن، إلا إذا اشترط ذلك في العقد صراحة أو كان ذلك بعد الموافقة الصريحة للمؤجر¹، كذلك كلا العقدين يشترط فيهما ركن الشكلية حسب المادة 187 مكرر من القانون التجاري التي تنص على أنه: "تحرر عقود الإيجار المبرمة ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية في الشكل الرسمي وذلك تحت طائلة البطلان، وتبرم لمدة يحددها الأطراف بكل حرية".

في ذات السياق تنص المادة 203 الفقرة 04 من القانون التجاري على أنه: "ويحرر كل عقد تسيير في شكل رسمي وينشر خلال خمسة عشر يوما من تاريخه على شكل مستخرج أو إعلام في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية فضلا عن ذلك في جريدة مختصة بالإعلانات القانونية".

2_ أوجه الاختلاف:

يختلف عقد إيجار التسيير الحر عن عقد الإيجار التجاري، في أن هذا الأخير يخص العقار بنفسه أين يستغل المحل التجاري²، بينما عقد تأجير التسيير يخص المحل التجاري بجميع عناصره المادية والمعنوية، بمعنى آخر أن الإيجار التجاري يخول للمستأجر حق الانتفاع بالعقار أو المكان الذي يباشر فيه تجارته، في حين يكون له في عقد إيجار التسيير الانتفاع بالمحل التجاري كمال منقول معنوي³.

يختلف أيضا عقد إيجار التسيير الحر عن عقد الإيجار التجاري، من ناحية النظام القانوني الذي يخضع له كل منهما، فبالنسبة لعقد الإيجار التجاري يخضع لأحكام الباب الثاني من القانون التجاري الجزائري، وذلك في المواد من 169 إلى 202 من القانون

¹ - لوزي خالد، مرجع نفسه، ص 108.

² - شادلي نور الدين، القانون التجاري، المحل التجاري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 166.

³ - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 33.

التجاري الجزائري، في حين تسري أحكام المواد 203 إلى 214 من نفس القانون على عقد تأجير التسيير.¹

يضاف إلى ما سبق، إنهاء عقد التسيير الحر لا يخضع لنفس أحكام إنهاء علاقة الإيجار التجاري، بحيث أن التتبيه بالإخلاء والتعويض الإستحقاقى ليس ضروريا كما هي الحال بالنسبة إلى أحكام الإيجار التجاري قبل تعديل قانون رقم 05-02² وهذا ما استقر عليه القضاء الجزائري الذي اعتبر أن عقد التسيير الحر للمحل ينتهي بموجب رسالة توجه من مالك المحل المؤجر إلى المسير المستأجر، دون إجراء تتبيه بالإخلاء والتعويض الإستحقاقى المؤسس على المواد 173 و176 من القانون التجاري الجزائري، الذي لا يكون ضروري إلا في حالة وجود عقد إيجار مبرم وفقا لمقتضيات المواد 172 وما يليها من القانون التجاري، قبل تعديله سنة 2005 المشار إليه أعلاه³.

المطلب الثاني

حالات اللجوء لعقد إيجار التسيير الحر

يمكن أن يطرأ لأسباب معينة ما يمنع صاحب المحل من استغلال محله التجاري بنفسه، فيقوم بالتخلي عن تسييره للغير الذي يستغله لمدة محددة وذلك في حالات منها ما يتعلق بالشخص التاجر (الفرع الأول) ومنها ما يتعلق بالمحل التجاري نفسه (الفرع الثاني).

¹ - طراد إسماعيل، مرجع نفسه، ص 33 .

² - قانون رقم 05-02، مؤرخ في 06 فبراير، يعدل وينتم الأمر رقم 75-59، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، والمتضمن القانون التجاري، جريدة رسمية عدد 77، الصادرة في 30 سبتمبر 1975.

¹ - زايدي خالد، المحل التجاري والتصرفات الواردة عليه إيجاره ويبيعه ورهنه، دار الخلدونية، الجزائر، 2016، ص 58 .

الفرع الأول

الحالات المتعلقة بالشخص التاجر

هناك حالات كثيرة أين يمكن لصاحب المحل التجاري أن يتخلى عن استغلال محله ويعهده للغير وذلك في حالة عجزه (أولاً) وفي حالة إفلاسه (ثانياً)

أولاً : حالة عجز التاجر

يمكن للتاجر أن يتعرض لظروف معينة تمنعه من استغلال محله بنفسه، وذلك عندما يطرأ ما يعهده عن محله، كإصابته بالمرض مثلاً، أو عند رغبته في الاعتزال عن مزاوله التجارة،¹ ففي هذه الحالات يلجأ صاحب المحل التجاري الذي لا يريد إغلاق محله نهائياً، وذلك حفاظاً على قيمته الاقتصادية إلى تأجير تسييره للغير وهو المستأجر المسير الذي يقوم باستغلاله².

كما قد يتم اللجوء إلى عقد إيجار التسيير الحر في حالة وفاة التاجر وانتقال المحل التجاري إلى الوارث الذي يرغب في استمرار تجارة مورثه إلا أنه لا يستطيع أو لا يرغب في مزاوله التجارة لأنها تتعارض مع مهنته،³ أو انتقاله للورثة القصر الذي يتعذر عليهم استغلاله⁴.

كذلك يتصور اللجوء إلى هذا العقد، في الحالة التي يرغب فيها الأشخاص الممنوعين من ممارسة التجارة كالأطباء والمحامين بالاحتفاظ بملكية محلاتهم دون مزاوله التجارة⁵.

¹ - لوزي خالد، مرجع سابق، ص 100 .

² - زايدي خالد، مرجع سابق، ص 46.

³ - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 283 .

⁴ - عمورة عمار، مرجع سابق، ص 240 .

⁵ - لوزي خالد، مرجع سابق، ص 101.

ثانيا: حالة إفلاس التاجر

في حالة إفلاس التاجر قد يرى الوكيل المتصرف القضائي أنه من مصلحة الدائنين تأجير المحل التجاري إلى الغير، حتى يتمكن من الحصول على الأجرة وضمها إلى أموال التقلية،¹ حيث نصت الفقرة 02 من المادة 277 من القانون التجاري الجزائري على أنه : " وفي حالة الإفلاس، إذا ارتأى وكيل التقلية استغلال المحل التجاري، لا يكون له هذا إلا بعد إذن المحكمة بناءً على تقرير القاضي المنتدب بإثبات أن المصلحة العامة أو مصلحة الدائنين تقضي ضرورة ذلك " .

يهدف عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري الذي يستغل فيه المفلس إلى تحقيق عدة فوائد، فهو مفيد في احتفاظ المحل التجاري بعملائه سواء انتهت التقلية بالصلح ويعود المفلس إلى إدارة أمواله أو بالإتحاد، فيحصل بيع المحل ويكون العملاء عنصرا هاما في تقدير قيمته، وزيادة على ذلك، فإن الاستمرار في تجارة المفلس يحصل لحساب جماعة الدائنين، ولا يجوز إغفال الفائدة التي تعود عليها منه².

الفرع الثاني

الحالات المتعلقة بالمحل التجاري

قد يعهد صاحب المحل التجاري محله للغير في حالة تعدد المحلات التجارية (أولا) وفي حالة ملكية المحل التجاري على الشيوخ (ثانيا) وكذا حالة الوعد بالبيع (ثالثا).

أولا : حالة تعدد المحلات التجارية

يفيد عقد تأجير التسيير من الناحية العلمية المؤسسات المتعددة المحلات التجارية لتوسيع نشاطاتها، فقد يمتلك التاجر عدة محلات تجارية ذات أنشطة تجارية متعددة، وهنا

¹ - شادلي نور الدين، مرجع سابق، ص 167.

² - لوزي خالد، مرجع سابق، ص ص 101 - 102.

يجوز له تأجيرها كلها أو أحدها ويعهد باستغلالها إلى مسير، وهذا ما يمكنه من التفرغ لممارسة الأنشطة التجارية الرئيسية، كما قد يكون عقد تأجير التسيير التقنية المناسبة في عمليات التوزيع، فيعهد المنتج أو الموزع لمواد أولية بموجب عقد احتكار، تسيير نقاط البيع إلى مسير حر وذلك أولى له من اللجوء إلى مسير مأجور¹.

ثانيا : حالة ملكية المحل التجاري على الشيوخ

قد تنتقل ملكية المحل التجاري إلى عدة أشخاص بعد وفاة مورثهم، وقد يقوم شخصان أو أكثر بشراء محل تجاري من أجل الاستغلال المشترك، وفي مثل هذه الحالات أين تجتمع الملكية لأكثر من شخص قد يثور الاختلاف حول كيفية تسييره، ونظرا لاستحالة قسمته كونه منقول معنوي، فإن أفضل حل يمكّن الجميع من الاحتفاظ بالملكية، مع الاستفادة من عائداته المالية، هو إيجار تسييره للغير، وذلك تجنباً لغلق المحل وبالتالي نقص قيمته، كما يمكنهم ذلك من الحصول على مقابل وهو الأجرة، فيكون لهم أن يتعهدوا تسييره إلى أحد الشركاء أو إلى الغير غير الشركاء، وذلك بموافقة الأغلبية بالإجماع².

ثالثا : إيجار تسيير حر مقترن بالوعد بالبيع

يمكن للتاجر الذي يرغب في أن يتنازل عن محله التجاري، لكن المتنازل لا يملك المال لدفع ثمن المحل التجاري، فيلجأ الطرفان إلى إبرام عقد إيجار التسيير مقترن بوعد بالبيع من جانب واحد هو المؤجر الذي يقوم بتمكين المستأجر من استغلال المحل لمدة معينة إلى أن يبدي رغبته في شراء المحل³.

¹ - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 24 .

² - لوزي خالد، مرجع سابق، ص 103 .

³ - لوزي خالد، مرجع نفسه، ص 103.

فنظام إيجار التسيير يساعد من جهة التاجر الذي يريد بيع محله التجاري، كما أنه يفيد من جهة أخرى التجار أو الأشخاص الذين يدخلون لممارسة التجارة، من استغلال محل تجاري دون شراءه من مالكه.¹

¹ - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 25 .

المبحث الثاني

إبرام عقد إيجار التسيير الحر

يخضع كل عقد لمجموعة من الشروط وفقا للقواعد العامة، فالعقد أي كانت طبيعته لكي يرتب حقوق ويفرض التزامات يجب أن يتوفر على شروط معينة، كذلك عقد إيجار التسيير يستوجب لانعقاده صحيحا، استيفاء الشروط اللازمة وإلا كان باطلا، وعليه فإبرام عقد إيجار التسيير الحر يتطلب توفر شروط موضوعية (المطلب الأول) بالإضافة إلى شروط شكلية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الشروط الموضوعية لعقد إيجار التسيير الحر

يتطلب عقد إيجار التسيير الحر كغيره من العقود لإبرامه توافر شروط موضوعية عامة الواردة في القانون المدني (الفرع الأول) وشروط موضوعية خاصة الواردة في القانون التجاري (الفرع الأول) وقد وضع المشرع جزاء لتخلف هذه الشروط (الفرع الثالث) .

الفرع الأول

الشروط الموضوعية العامة

يشترط لقيام عقد التسيير الحر للمحل التجاري، ما يشترط في سائر العقود من شروط موضوعية عامة تتمثل في كل من التراضي (أولا) المحل (ثانيا) السبب (ثالثا).

أولا: التراضي

يعتبر التراضي ركن أساسي في عقد الإيجار التسيير الحر، أين يقتضي تبادل التعبير عن إرادة طرفيه مع توافقهما، وذلك من خلال تطابق الإيجاب والقبول بين الطرفين

من أجل إحداث أثر قانوني، ويجب أن يحصل التراضي على العناصر الجوهرية في عقد الإيجار وهي طبيعة العقد والمأجور والأجرة والمدة¹.

تعتبر الأهلية صلاحية الشخص لكسب الحقوق وتحمل الالتزامات ومباشرة التصرفات القانونية، وهذه الأهلية لا تثبت إلا إذا كان للشخص القدرة في إبرام التصرفات القانونية له له ولغيره ومن ثم ترتبط بقدرة الإنسان على التمييز، فلا تكتمل إلا ببلوغه سن 19 سنة كاملة وهذا حسب المادة 40 من القانون المدني الجزائري. ولصحة عقد الإيجار التسيير الحر، يجب أن يصدر ممن توافرت فيه الأهلية اللازمة، وباعتباره عقد من عقود التصرف، يستلزم في المؤجر أن تكون لديه الأهلية الكاملة لإبرامه². هذا وقد أجاز المشرع الجزائري بموجب للمادة 5 و6 من القانون التجاري الجزائري³، للقاصر المرشد مباشرة عمليات في مجال التجارة.

ليكون العقد صحيحا لا بد أن يكون الرضا سليما وخاليا من العيوب التي تشوبه، وهي الغلط، والتدليس، والإكراه، والاستغلال والتي نص عليها المشرع في القواعد العامة في المواد

¹ - هادي العبيدي علي ، العقود المسماة البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفق التعديلات مع التطبيقات لمحكمة التمييز، دار الثقافة والنشر والتوزيع، الطبعة 4، عمان، 2010، ص 219 .

² - طراد إسماعيل، المرجع السابق، ص 56 .

³ - تنص المادة 5 على أنه: " لا يجوز للقاصر المرشد، ذكرا أم أنثى، البالغ من العمر ثمانية عشر سنة كاملة والذي يريد مزاولة التجارة أن يبدأ في العمليات التجارية كما لا يمكن اعتباره راشدا بالنسبة للتعهدات التي يبرمها عن أعمال تجارية: - إذا لم يكن قد حصل مسبقا على إذن والده أو أمه أو على قرار من مجلس العائلة مصدق عليه من المحكمة، فيما إذا كان والده متوفيا أو غائبا أو سقطت عنه سلطته الأبوية أو استحاله عليه مباشرتها أو في حالة انعدام الأب والأم. - ويجب أن يقدم هذا الإذن الكتابي دعما لطلب التسجيل في السجل التجاري."، وتنص المادة 6 على أنه: "يجوز للتجار القصر الرخص لهم طبقا للأحكام الواردة في المادة 5، أن يرتبوا التزاما أو رهنا على عقاراتهم.

غير أن التصرف في هذه الأموال سواء كان اختياريا أو جبريا لا يمكن أن يتم إلا بإتباع أشكال الإجراءات المتعلقة ببيع أموال القصر أو عديمي الأهلية."

من 81 إلى 91 من القانون المدني الجزائري. فوفقا لهذه النصوص لا يكون عقد إيجار التسيير الحر صحيحا، بل قابلا للإبطال لمصلحة من شاب رضاه أحد هذه العيوب.¹

ثانيا: المحل

يتمثل محل عقد إيجار التسيير الحر، في المحل التجاري والأجرة²، ويخضع هذا المحل لأحكام القواعد العامة من حيث اشتراط أن يكون موجودا أو قابل للوجود وأن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين وأن يكون مما يجوز التعامل فيه حسب المواد 92، 93، 94 من القانون المدني الجزائري.

ثالثا : السبب

تنص المادة 97 من القانون المدني الجزائري على أنه : " إذا إلتزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام والآداب العامة كان العقد باطلا " وعليه يخضع ركن السبب في عقد تأجير التسيير لأحكام القواعد العامة من حيث وجوده ومشروعيته فيشترط وجود السبب وقت نشوء العقد وعند مرحلة تنفيذه، وأن يكون مشروعاً وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة .³

الفرع الثاني

الشروط الموضوعية الخاصة

إضافة إلى الشروط الموضوعية العامة، فإنّ عقد إيجار التسيير الحر له أيضا شروط خاصة لتكوينه ألا وهي الشروط المتعلقة بالمؤجر (أولا) والشروط المتعلقة بالمستأجر (ثانيا) وشروط خاصة بالعين المؤجرة (ثالثا) .

¹ - طراد إسماعيل، مرجع نفسه، ص 59.

² - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 288 .

³ - البقيرات عبد القادر، مرجع سابق، ص 72 .

أولاً : الشروط الخاصة المتعلقة بالمؤجر

نص القانون التجاري الجزائري على الشروط الخاصة لمؤجر المحل التجاري في المواد من 205 إلى 207 فمن دراستنا للمادة 205 قانون تجاري اتضح لنا أن المالك للمحل لا يجوز تأجيرها إلا إذا مارس التجارة أو احترف مهنة تجارية لمدة 5 سنوات على الأقل ويشترط كذلك استغلال المحل الخاص بالتسيير لمدة سنتين .

قد خولّ المشرع في المادة 206 من القانون التجاري إلغاء أو تخفيض المهلة في شرط الاستغلال، بموجب أمر من رئيس المحكمة، عن طريق طلب المعني بعد الاستماع إلى النيابة العامة، وخاصة إذا أثبت أنه يتعذر عليه أن يستغل متجره شخصياً أو بواسطة مندوبين عنه.

في هذا الصدد أورد المشرع الجزائري في المادة 207 من القانون التجاري الاستثناءات الواردة على المادة 205 من نفس القانون، أي أنه لا تسري أحكام هذه المادة على كل من الدولة، البلديات والولايات والمؤسسات الاشتراكية، المحجور عليهم والمعتوهين المحجور عليهم أو الأشخاص الذين يعين لهم وصي قضائي، وذلك في ما يتعلق بالمحل التجاري الذي كانوا يملكونه قبل فقدانهم الأهلية، كذلك الورثة والموصى لهم من تاجر أو من حرفي متوفى والمستفيدين أيضاً من القسمة، وذلك في ما يتعلق بالمحل التجاري والمنتقل إليهم إذا كان تأجير التسيير يهدف أصلاً إلى ضمان تصريف المنتجات المجزأة المصنوعة أو الموزعة من طرفه بموجب عقد احتكار .

تجدر الإشارة إلى أن هذه الشروط لا تسري على عقود إيجار التسيير الحر المبرمة بين الوكلاء القضائيين المكلفين تحت أي عنوان كان، بشرط أن ترخص لهم لأغراض هذه العقود من السلطة التي أسندت لهم الوكالة.¹

¹ - شادلي نور الدين، مرجع سابق، ص 169 .

ثانيا: الشروط الخاصة المتعلقة بالمستأجر

تتشرط الفقرة الثانية من المادة 203 من القانون التجاري الجزائري في المستأجر المسير صفة التاجر والتمتع بالأهلية التجارية، وأن يقيد نفسه في السجل التجاري، حيث يتخذ هذه المهنة كمهنة معتادة له.¹

ثالثا : الشروط الخاصة بالعين المؤجرة

نص المشرع الجزائري على الشروط الخاصة بالعين المؤجرة وذلك في المادة 78 من القانون التجاري التي تنص على أنه: " تعد جزءا من المحل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري. ويشمل المحل التجاري إلزاميا أو 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".

يستخلص من المادة أعلاه، أنه يشترط أن يكون موضوع الإيجار محلا تجاريا وأن تتوفر فيه العناصر المعنوية والمادية، وأن يكون المؤجر قد اكتسب حق الإيجار.²

الفرع الثالث**جزاء تخلف الشروط الموضوعية**

يتضح بالرجوع إلى أحكام المادة 212 من القانون التجاري الجزائري، أن البطلان هو الجزاء الذي يوقعه القانون عند الإخلال بركن من أركان العقد وشروط صحته.³ كذلك في

¹ - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 82 .

² - البقيرات عبد القادر، مرجع سابق، ص 63 .

³ - صبري السعدي محمد، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزام، العقد والإرادة المنفردة، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص 235 .

حالة وجود سبب غير مشروع أو مخالف للنظام العام والآداب العامة، فمخالفة الشروط المتعلقة بالمحل التجاري من حيث وجوده ومشروعيته، يؤدي إلى البطلان المطلق تطبيقاً لنص المادتين 93 و 94 من القانون المدني الجزائري.¹

هذا من جهة، ومن جهة أخرى يبطل كل إيجار حرّ للمحل التجاري إذا لم تتوفر فيه الشروط الخاصة المنصوص عليها في المادة 205 من القانون التجاري، وقد نصت المادة 203 من هذا القانون على صحة الالتزام حيث تنص على أنه " ... يخضع للأحكام التالية، وذلك بالرغم من كل شرط مخالف ... ".²

نستنتج مما سبق أنه إذا تخلف أي شرط من الشروط الموضوعية العامة المتمثلة في التراضي، المحل، السبب، أو الشروط الموضوعية الخاصة المتعلقة بكل من المؤجر والمستأجر والعين المؤجرة السالفة الذكر، فإن عقد إيجار التسيير الحرّ يعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً.

المطلب الثاني

الشروط الشكلية لإبرام عقد إيجار التسيير الحر

يعتبر عقد إيجار التسيير الحر من العقود الشكلية، لذلك يشترط إضافة إلى الشروط الموضوعية احترام شكلية معينة، تتمثل في إفراغ العقد في قالب رسمي (الفرع الأول) وكذا إجراء الشهر (الفرع الثاني)، ونظراً لأهمية هذا الشكل رتب المشرع جزاءات على مخالفته (الفرع الثالث).

¹ - طراد إسماعيل، المرجع السابق، ص 83 .

² - فرحة زراوي صالح، المرجع السابق، ص 291 .

الفرع الأول

الكتابة الرسمية

تتمثل الرسمية المشترطة لانعقاد عقد إيجار التسيير الحر في ضرورة توثيق العقد في شكل رسمي وتحريره في عقد بمعرفة الموثق أو الضابط العمومي المؤهل لذلك،¹ وقد أخضع المشرع الجزائري عقد إيجار التسيير لشرط الكتابة الرسمية حتى ينشأ صحيحا وإلا اعتبر باطلا وذلك من خلال الفقرة 3 من المادة 203 ق.ت.ج التي تنص على أنه: " يحرر كل عقد تسيير في شكل رسمي"، وهذا راجع لكون عقد تأجير التسيير لا يمكن أن يكون إلا كتابيا لأن نشره في الجريدة الرسمية يتطلب كتابته².

كما نص المشرع على نفس القاعدة في المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني التي تنص على أنه: " يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية أو حقوق عقارية أو محلات تجارية ... أو عقود تسيير محلات تجارية في شكل رسمي". ضف إلى ذلك المادة 63 من القانون 91-25³ التي تنص على أنه: " يمنع مفتشو التسجيل العقود العرفية المتضمنة...الإيجارات التجارية، إدارة المحلات التجارية...".

كما أكدت المحكمة العليا الجزائرية على رسمية عقود إيجار التسيير الحر وذلك من خلال قرارها الصادر بتاريخ 1996/09/24⁴ الذي جاء فيه: " إن العقد العرفي الموقع من قبل الأطراف لا يمكن أخذه بعين الاعتبار لإثبات إيجار التسيير الذي يتمسك المؤجر به طبقا لمقتضيات المادة 203 وما بعدها من القانون التجاري".

¹ - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 88.

² - عمورة عمار، مرجع سابق، ص 244.

³ - قانون رقم 91-25، المؤرخ في 16 ديسمبر 1991، يتضمن قانون المالية 1992، جريدة رسمية عدد 65، الصادر في 18 ديسمبر 1991، يعدل ويتم القانون رقم 76-105، مؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل.

⁴ - قرار الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا رقم 142105، المؤرخ في 24 سبتمبر 1996، المنشور في نشرة القضاة، العدد 55، سنة 1999، ص 220.

ألزم المشرع الجزائري كتابة عقد إيجار التسيير الحر في شكل رسمي وذلك نظرا لوقوعه على عنصر هام وهو المحل التجاري، بالإضافة إلى أنها تمكن أطراف عقد التسيير من مواجهة الغير¹ ولتجنب النزاعات والإشكالات العديدة التي قد تثير بشأنه بين أطراف التصرف².

يخضع عقد إيجار التسيير الحر باعتباره من العقود التي يتولى تحريرها الموثق لإجراءات التسجيل لدى مفتشية الضرائب المتعددة الواقع بمقرها مكتب الموثق محرر العقد، ويقتضي التسجيل الوفاء برسم نسبي قدره 2 % يحسب على أساس الثمن الكلي للإيجار.³

الفرع الثاني

شهر العقد

يهدف شهر العقد إلى إعلام الغير أن المحل التجاري ليس ملكا للمستأجر وإنما مجرد مسير لذا يجب إتباع إجراءات الشهر التي تتمثل في النشر (أولا) والقيود في السجل التجاري (ثانيا).

أولا : النشر

أوجب المشرع الجزائري نشر عقد إيجار التسيير لما يقوم به نظام الشهر والعلانية من دور فعال وأساسي في التصرفات القانونية عموما وفي المعاملات التجارية خصوصا، وما يحققه من تسهيل في التعامل التجاري وإعلام الغير بالواقع⁴ وذلك من خلال الفقرة 3 من المادة 203 من القانون التجاري التي تنص على أنه : " ينشر عقد إيجار التسيير خلال

¹ - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص ص 89-90.

² - فضيل نادية، مرجع سابق، ص 138.

³ - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 89.

⁴ - جيلالي زهيرة كيسي عبد القادر، مرجع سابق، ص 109 .

خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ إبرامه على شكل مستخرج أو إعلان في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، فضلا عن ذلك في جريدة مختصة بالإعلانات القانونية " .

ثانيا : القيد في السجل التجاري

ألزم المشرع الجزائري مؤجر المحل التجاري بالقيد في السجل التجاري أو تعديله من خلال الفقرة 4 من المادة 203 من القانون التجاري التي تنص على أنه : " ويتعين على المؤجر إما تسجيل نفسه في السجل التجاري أو تعديل قيده الخاص مع البيان صراحة بتأجير التسيير".

كما ألزم المستأجر المسير بالقيد في السجل التجاري حتى يكتسب صفة التاجر،¹ حيث تنص المادة 22 من القانون التجاري على أنه : " لا يمكن للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للتسجيل في السجل التجاري والذين لم يبادروا بتسجيل أنفسهم عند انقضاء مهلة شهرين أن يتمسكوا بصفتهم كتجار، لدى الغير أو لدى الإدارات العمومية إلا بعد تسجيلهم " .

بالإضافة إلى ذلك يتعين عليه أن يشير في عناوين فواتيره ورسائله وطلبات البضاعة والوثائق المصرفية والتعريفات أو النشرات وكذلك في عناوين جميع الأوراق الموقعة من طرفه أو باسمه، رقم تسجيله في السجل التجاري ومقر المحكمة التي سجل لديها وصفته كمستأجر مسير للمحل التجاري، زيادة على الاسم والصفة والعنوان ورقم التسجيل، لمؤجر المحل التجاري².

¹ - فضيل نادية، مرجع سابق، ص 139 .

² - المادة 204 من القانون التجاري الجزائري.

الفرع الثالث

جزاء الإخلال بالشروط الشكلية

رتّب المشرع الجزائري جزاءات على كل من يخالف شرط الرسمية (أولا) شرط النشر (ثانيا) وشرط القيد في السجل التجاري (ثالثا).

أولا: جزاء تخلف الرسمية

يجب أن يكون عقد إيجار التسيير الحر محررا في شكل رسمي تحت طائلة البطلان وذلك حسب نص المادة 203 من القانون التجاري الفقرة الثالثة والمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري، فضلا على أنها وسيلة للإثبات وذلك لإدراج المشرع المادة 324 مكرر 1 من نفس القانون في الفصل الأول من الباب السادس تحت عنوان الإثبات بالكتابة¹.

يترتب على تخلف ركن الرسمية بطلان العقد ولا يمكن تصحيح هذا البطلان بتوجه الطرفين إلى الموثق لإتمام إجراءات الشكل التي يتطلبها القانون، وبذلك يعاد كل من المؤجر والمستأجر المسير إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد تطبيقا للقواعد العامة لبطلان العقود التي نصت عليها الفقرة الأولى من المادة 203 من القانون المدني الجزائري² على أنه " يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد في حالة بطلان العقد أو إبطاله ..."

ثانيا : جزاء تخلف النشر

الإخلال بإجراء النشر لا يترتب عنه بطلان عقد إيجار التسيير الحر لأن المشرع قرر هذا الإجراء لحماية مصالح الغير³، وعليه قرر المشرع الجزائري جزاءات على مخالفة

¹ - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 182 .

² - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص ص 102-103 .

³ - طراد إسماعيل، مرجع نفسه، ص 106.

نشر العقد من خلال المادتين 35 و36 من القانون 04_08¹ تتمثل في غرامات مالية تتراوح بين 10.000 دج إلى 30.000 دج بالنسبة للشخص الطبيعي، أما الشخص المعنوي فيعاقب بغرامة تتراوح من 30.000 دج إلى 300.000 دج .

إضافة إلى ذلك رتب المشرع جزاء على المؤجر الذي لم يراع إجراء النشر من خلال المادة 209 من القانون التجاري الجزائري التي تنص على أنه : " يكون مؤجر المحل التجاري مسؤولاً 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 " .

ثالثا : جزاء عدم القيد في السجل التجاري

عدم الالتزام بالقيد في السجل التجاري أو تعديله لا يترتب عنه بطلان العقد لأنه التزام شخصي²، وهو ما أكدت عليه المحكمة العليا في قرارها الصادر في 21-03-1994³ الذي يقضي بأنه: " ...فإن عدم تسجيل نفسه بالسجل التجاري لا يؤدي إلى بطلان عقد التسيير الحر المذكور، لأنه لا يمس بحقوق المؤجر... "

لكن يترتب عقوبات جزائية على طرفي العقد عند الإخلال بإجراء القيد في السجل التجاري ويتضح ذلك من خلال نص المادة 28 من القانون التجاري الجزائري التي تنص على أنه: "كل شخص يلزم بأن يطلب تسجيل إشارة تكميلية أو تصحيحية أو شطب في السجل التجاري ولم يستكمل الإجراءات المطلوبة منه في غضون 15 يوما من ضبط

¹ - القانون رقم 08_04 المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، ج. ر عدد 52، الصادر في 18 أوت 2004، معدل ومتمم.

² - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 104 .

³ - قرار الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا رقم 119122، المؤرخ في 21-03-1994، مجلة قضائية عدد 3، 1994، ص 152.

المخالفة، دون عذر مبرر يستدعي لدى المحكمة التي تنظر في المخالفة، ويعاقب على هذه الأخيرة بغرامة قدرها من 400 دج إلى 20.000 دج وفي حالة العود تكون الغرامة من 500 دج إلى 20.000 دج وبالحبس من 10 أيام إلى 6 أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط... " .

كما تنص المادة 31 من القانون رقم 08_04 على أنه: "يقوم الأعوان المؤهلون والمذكورون في المادة 30 أعلاه بفتح محل كل شخص طبيعي أو اعتباري يمارس نشاطا تجاريا قارا دون التسجيل في السجل التجاري إلى غاية تسوية مرتكب الجريمة لوضعيته . زيادة على جزاء الغلق يعاقب مرتكب الجريمة بغرامة من 10.000 دج إلى 100.000 دج ."

كما أن عدم تعديل المؤجر قيده في السجل التجاري يعرضه إلى جزاء حسب نص المادة 37 من القانون 08_04¹ التي تنص على أنه: "يعاقب على عدم تعديل بيانات مستخرج السجل التجاري على الوضع أو الحالة القانونية للتاجر، بغرامة من 10.000 دج إلى 100.000 دج والسحب المؤقت للسجل التجاري من القاضي، إلى أن يسوي التاجر وضعيته " .

الغير زيادة عن العقوبات الجزائية يترتب على عدم القيد أو التعديل في السجل التجاري جزاءات مدنية، تتمثل في أن التاجر المؤجر يبقى مسؤولا عن الديون المترتبة على استغلال المحل التجاري،² بالإضافة إلى أن المستأجر المسير غير المسجل يحرم من التمسك بصفة التاجر اتجاه الغير، كما أن عدم قيد البيانات الإجبارية تمنع التاجر من أن يحتج بهذه الصفة اتجاه³

¹ - القانون رقم 08-04، مرجع سابق.

² - زايدي خالد، مرجع سابق، ص 52 .

³ - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 105 .

الفصل الثاني

حدود سريان عقد إيجار التسيير الحر

يعد عقد إيجار التسيير الحر كغيره من العقود القانونية، فمتى ما نشأ صحيحاً مستوفياً لجميع الشروط اللازمة، رتب آثاراً تتمثل هذه في مجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتق كل من المؤجر والمستأجر المسير، كما أنّ هذه الآثار تمتد لأشخاص ليسوا طرفاً في العقد وهم الغير.

كما يعتبر عقد إيجار التسيير الحر من العقود الزمنية ينقضي بانقضاء المدة المحددة في العقد أو بسبب من الأسباب التي يمكن أن تؤدي إلى انتهاء العقد، لذا سنتطرق إلى بيان الآثار المترتبة عن عقد إيجار التسيير (المبحث الأول)، ثم سنتناول انقضاء عقد التسيير الحر (المبحث الثاني).

المبحث الأول

آثار عقد إيجار التسيير الحر

يعتبر عقد إيجار التسيير الحر من العقود الملزمة لجانبين، فهو يرتب مثل العقود الأخرى آثاراً متبادلة فيما بين المتعاقدين، تتمثل في التزامات مختلفة تنشأ في ذمة كل من المستأجر المسير والمؤجر (المطلب الأول)، كما أنّه لا تنحصر هذه الآثار بين طرفي العقد فقط بل تمتد إلى الغير الذي قد تتأثر حقوقهم من نتيجة إبرام عقد إيجار التسيير الحر (المطلب الثاني).

المطلب الأول

آثار عقد إيجار التسيير الحر اتجاه المتعاقدين

يترتب عن إبرام عقد إيجار التسيير الحر آثار معينة، تتمثل في نشوء التزامات في مواجهة مالك المحل التجاري (الفرع الأول)، وأخرى على عاتق المستأجر مسير المحل التجاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للمؤجر

بالرجوع إلى القواعد العامة نجد عدة التزامات على عاتق المؤجر التي تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، منها ما هو ناتج عن القواعد العامة للإيجار بصفة عامة (أولاً)، وأخرى خاصة بعقد إيجار التسيير الحر نفسه (ثانياً).

أولاً: حقوق والتزامات مالك المحل التجاري طبقاً للقواعد العامة:

يلتزم مالك المحل التجاري في القواعد العامة اتجاه المستأجر المسير بعدة التزامات أهمها تسليم المحل التجاري (أ) الالتزام بالصيانة (ب) الالتزام بالضمان (ج)

أ- تسليم المحل التجاري

يتحمل مؤجر المحل التجاري التزامات أهمها ضرورة تسليم المتجر إلى المستأجر بكافة عناصره المادية والمعنوية ماعدا الحق في الإيجار حسب المادة 478 من القانون المدني التي تنص على أنه: "يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على

الالتزام بتسليم المبيع من أحكام، خاصة ما يتعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر¹.

لكن يوجد فرق جوهري بين الالتزام بتسليم المبيع والالتزام بتسليم الشيء المؤجر، لأن الالتزام الأول هو فرع من التزام البائع بنقل ملكية المبيع، أما الالتزام الثاني فهو التزام مستقل².

يتم التسليم في عقد إيجار التسيير الحر بوضع كل عناصر المحل التي تضمنها العقد تحت تصرف المستأجر، ليتسنى له حيازتها والانتفاع بها دون أي عائق، وذلك في المدة المتفق عليها في العقد وإذا لم يعين المتعاقدان صراحة ميعاد التسليم يفهم ضمناً أنهما أحالها إلى العرف، وإذا لم يوجد اتفاق يجب أن يتم التسليم فوراً بمجرد انعقاد الإيجار. فتسليم المحل التجاري يشمل كل العناصر الموجودة الضرورية لحسن سير الاستغلال وقت إبرام العقد مثل البضاعة، الأدوات، الأماكن، الدفاتر والمراسلات التجارية، الطلبات، هذا ما لم يوجد اتفاق بخلاف ذلك، وتسلم المهام التي يشملها الإيجار مع إثبات الحالة التي هي عليها وصلاحياتها للاستعمال³.

طبقاً للمادتين 476 و477 من القانون المدني الجزائري، يتعين تسليم العين المؤجرة في حالة صالحة للاستعمال ومعاينتها عن طريق بيان أو محضر وصفي، وإذا لم يتم ذلك يفترض أنها سلمت في حالة حسنة ما لم يثبت عكس ذلك، وإذا سلمت في حالة غير صالحة للاستعمال جاز للمستأجر أن يطلب الفسخ أو إنقاص الإيجار، مع التعويض إذا اقتضى ذلك⁴.

¹ - القانون رقم 07-05، مؤرخ في 13 مايو 2007، يعدل ويتم الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 31، الصادر في 30 سبتمبر 1975.

² - السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء - الإيجار والعارية - الجزء السادس، المجلد الأول، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص 202.

³ - بوراس لطيفة، تأجير استغلال المحل التجاري، رسالة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008، ص 104.

⁴ - أنظر القانون رقم 07-05، مرجع سابق، ص 4.

إذا اتفق الأطراف على أن يكون التسليم معلق على شرط دفع الأجرة كلها أو بعضها، ولم يقدّم المستأجر بالوفاء بالتزامه يكون للمؤجر حق حبس الشيء المأجور إلى حين دفع الأجرة له، وتطبيقاً للأحكام العامة في الإيجار إذا هلكت العين المؤجرة قبل التسليم فهذا يبطل العقد لعدم وجود الشيء المأجور، أمّا إذا هلكت العين المؤجرة بعد التسليم يفسخ العقد.¹

ب- الالتزام بالصيانة

يمكن عقد إيجار التسيير الحر للمستأجر المسير من الانتفاع بالمحل التجاري طوال مدة العقد وهو ما يلزم المؤجر بتسليمه المحل التجاري في حالة تصلح للانتفاع به، ولكن لا يكفي تنفيذ هذا الالتزام فحسب، بل لا بد من أن يظل المحل التجاري صالحاً للانتفاع به طوال عقد الإيجار فيلزم المؤجر بصيانة المحل بحالة تجعله قابلاً لاستغلاله، وبذلك يكون على عاتقه تعويض العتاد الغير الصالح و الآلات والمنقولات الموجودة في المحل وترميم العقار المقام فيه² وتنص المادة 479 من القانون المدني على أنه : "يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم. ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر...".

يحق للمستأجر في حال إخلال المؤجر بواجب الصيانة، مطالبته بالتنفيذ العيني طبقاً للقواعد العامة،³ أين يرفع دعوى أمام القضاء بعد إعدار المؤجر يطالبه فيها بإجراء الترميمات الضرورية التي تقع على عاتقه، ويحكم القضاء بالزام المؤجر بإجراء هذه الترميمات، ويحدد له ميعاداً للقيام بذلك، كل هذا ما لم تكن نفقات الترميمات باهظة لا

¹ - بوراس لطيفة، مرجع السابق، ص 107.

² - طراد إسماعيل، مرجع السابق، ص 115.

³ - راجع المادة 480 الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري.

تتناسب مع الأجرة، فيعفى المؤجر من التنفيذ العيني.¹ وإذا لم يقدّم المؤجر بتنفيذ التزامه كان للمستأجر أن يستصدر من المحكمة إذنا بإجرائها بنفسه واقتطاع ما أنفقه من ثمن الإيجار مع الحق له في طلب فسخ الإيجار أو إنقاص الثمن.²

يجوز أيضا للمستأجر المطالبة بإنقاص الأجرة، بقدر ما نقص من المنفعة حسب نص المادة 481 من القانون المدني التي تنص على أنه: "... إذا كان هلاك العين المؤجرة جزئيا، أو إذا أصبحت في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أعدت من أجله، أو نقص هذا الاستعمال نقصا معتبرا ولم يكن ذلك بفعل المستأجر، يجوز لهذا الأخير، إذا لم يقدّم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها أن يطلب حسب الحالة، إما إنقاص بدل الإيجار أو فسخ الإيجار"، كذلك حسب هذه المادة يجوز للمستأجر طلب فسخ العقد لعدم تنفيذ المؤجر الالتزام بالصيانة وذلك بعد إعداره بموجب محرر قضائي والتي نصت على ذلك أيضا المادة 480 في فقرتها الأولى من القانون نفسه.³

كما يجوز للمستأجر المطالبة بالتعويض طبقا للمادة 480 فقرة 1 من القانون المدني التي تنص على أنه: "في حالة عدم تنفيذ المؤجر التزامه بالصيانة... يجوز للمستأجر المطالبة... ، دون الإخلال بحقه في التعويض"، والتعويض يكون بدفع ما لحق المستأجر من ضرر جراء عدم القيام بالصيانة أو التأخر بالقيام بها، ويعوضه عما فاتته من الانتفاع بالعين المؤجرة وفقا لمبدأ ما لحقه من خسارة وما فاتته من ربح⁴، كذلك إذا فرض القانون تكليفا ما على المحل، كان للمستأجر أن يلزم المؤجر بالقيام به، إذا كان في الامتناع عن

¹ - لوزي خالد، مرجع سابق، ص 224.

² - جيلالي زهيرة عبد القادر كيسي، مرجع سابق، ص 130.

³ - راجع المواد 480، 481، 482 من القانون المدني.

⁴ - عرعار حمزة، عقد الإيجار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، قسم القانون الخاص، لكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، 2014، ص 28.

ذلك ما يهدد انتفاعه أو في القيام به، ما يجعل هذا الانتفاع أكثر يسرا، وإذا لم يحم المؤجر بالتكاليف المفروضة عليه ولحق المستأجر ضرر من جراء ذلك، التزم بتعويض هذا الضرر¹.

سواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة، فإن له الحق في جميع الأحوال، سواء كان هناك خطأ في جانب المؤجر أو كانت حاجة الترميم ناشئة عن سبب أجنبي، أن يطلب تعويضا عن الضرر الذي أصابه بسبب نقص الانتفاع بالعين المؤجرة. ففي حالة التنفيذ العيني يطلب تعويضا عن نقص الانتفاع إلى الوقت الذي أتم فيه المؤجر الترميمات اللازمة وأصبح الانتفاع بالعين كاملا وفي حالة الفسخ يطلب تعويضا عن نقص الانتفاع إلى وقت الفسخ، أما في حالة إنقاص الأجرة يتضمن إنقاص الأجرة ذاته التعويض المطلوب عن نقص الانتفاع ويسري الإنقاص من وقت حصول النقص في الانتفاع.²

ج- الالتزام بضمان عدم التعرض

لا يتوقف التزام المؤجر بمجرد إبرام العقد وتسليم المحل التجاري وصيانته، بل يمتد التزامه إلى أن يضمن للمستأجر المسير استغلال المحل التجاري استغلالا هادئا دون تعرض من المؤجر نفسه أو من الغير، حسب ما جاء في المادة 483 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه: " على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة. ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع. ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر".

يمنع على المؤجر إذا القيام بأي تصرف يصدر منه يؤدي إلى تغيير أو عرقلة استغلال المسير الحر للمحل التجاري وإلحاق الضرر بمصلحته، فهذا التعرض يعتبر تعرض

¹ - لوزي خالد، مرجع سابق، ص 224.

² - السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 272.

مادي صادر من المؤجر، كما يمكن أن يكون هذا التعرض قانوني كأن يأجر المحل مرة ثانية¹.

إضافة إلى ذلك، فإن مالك المحل التجاري ملزم أيضا بضمان التعرض الصادر من الغير الذي يكون مبني على سبب قانوني ناشئ عن دعوى متعلقة بالملكية أو بحق عيني على المحل التجاري، ويتعين على المستأجر إخطار المؤجر بالدعوى المرفوعة من الغير الذي يدعي حقا على العين المؤجرة يتعارض مع المستأجر ومطالبته بالضمان²، في هذه الحالة يملك المستأجر طلب إخراجه من الخصام إذا ترتب على هذه الدعوى حرمان المستأجر من الانتفاع بالشيء المستأجر كليا أو جزئيا، أين يحق له طلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض³.

ثانيا: حقوق والتزامات مالك المحل التجاري طبقا للقواعد الخاصة

يلتزم مالك المحل التجاري في القواعد الخاصة اتجاه المستأجر المسير بعدة التزامات أهمها التسجيل في السجل التجاري أو تعديل قيده الشخصي (أ) عدم منافسة المسير الحر (ب) تجديد إيجار العقار (ج).

أ-التزام المؤجر بالتسجيل في السجل التجاري أو تعديل قيده الشخصي:

يجب على المالك المؤجر تسجيل نفسه في السجل التجاري أو تعديل قيده، حسب نص المادة 203 من القانون التجاري الجزائري التي تنص على أنه : "... ويتعين على المؤجر إما تسجيل نفسه في السجل التجاري أو تعديل قيده الخاص مع البيان صراحة بتأجير التسيير..."، كما تنص المادة 21 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 97-41⁴ التي تنص على أنه: "...ويجب أن يقوم مالك المحل التجاري المؤجر للتسيير بإجراءات التعديل الضرورية لدى ملحقة المركز الوطني للسجل التجاري المختصة إقليميا، ويجب أن يحمل

¹ - عمورة عمار، مرجع سابق، ص 247.

² - حمادة محمد أنور، التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري، دار الفكر الجامعية، الإسكندرية، 2001، ص 90.

³ - راجع المادة 480 من القانون المدني الجزائري والمعدلة بالقانون رقم 07-05، مرجع سابق.

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 97-41، مؤرخ في 18 يناير 1997، يتعلق بشروط القيد في السجل التجاري، ج. ر عدد5، الصادر في 19 يناير 1997.

السجل التجاري إلزاميا عبارة - إيجار التسيير - ويبين بدقة لقب المستأجر المسير واسمه وعنوانه".

الهدف من تسجيل المؤجر نفسه أو تعديل قيده في السجل التجاري هو إخطار الغير والدائنين حول وضعية المحل التجاري.¹

ب-التزام المالك بعدم منافسة المسير الحر:

يلزم المؤجر بعدم منافسة المستأجر المسير، فيمتنع عليه نتيجة لذلك إنشاء أي محل تجاري جديد ومماثل لنشاط المستأجر للمحل موضوع عقد تأجير التسيير. وهو التزام ينشأ على عاتق المؤجر بمجرد إبرامه العقد² ويهدف منه حماية المسير الحر من تعدي المالك على حقوقه إذا منعه هذا الأخير من التمتع بمزايا الشيء المؤجر وألحق به ضررا محققا.³

ج-التزام المالك بتجديد إيجار العقار:

إن التزام مالك المحل التجاري بتجديد إيجار العقار الذي يستغل في المحل التجاري محل التسيير الحر، يرتبط ارتباطا وثيقا بحياة هذا المحل، فعدم تجديد أو تمديد إيجار العقار يعني زوال المحل التجاري، وبالتالي انقضاء عقد إيجار التسيير، ويستمد أساسه من كون حق الإيجار يعتبر من بين أهم عناصر المحل التجاري، وأن عدم تجديده يعني انعدام المحل التجاري ليصبح بالتالي عقد إيجار التسيير بدون محل. لذلك إذا امتنع المؤجر عن تجديد إيجار العقار الذي يستغل فيه المحل التجاري فإنه يعتبر مسؤولا عن الإخلال بهذا الالتزام إذ يحق للمسير المطالبة بالتعويض عن باقي المدة المحددة في عقد إيجار التسيير خاصة إذا كان السبب يرجع لخطأ المالك أو أحد تابعيه.⁴

¹ - عمورة عمار، مرجع سابق، ص 248.

² طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 116.

³ - عمورة عمار، مرجع سابق، ص 248.

⁴ - عمورة عمار، مرجع نفسه، ص 249.

الفرع الثاني

آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للمستأجر المسير

يرتب عقد إيجار التسيير الحر التزامات على عاتق المسير، تتمثل في التزامه باستغلال المحل التجاري والعناية به (أولاً)، دفع أجرة الاستغلال (ثانياً)، إضافة إلى الالتزام بعدم المنافسة غير المشروعة (ثالثاً)، مع احترام الالتزامات المترتبة على اكتسابه صفة التاجر (رابعاً).

أولاً: التزام المستأجر باستغلال المحل التجاري والعناية به

يلتزم المستأجر باستغلال المحل التجاري والعناية به عناية الرجل العادي، حسب نص المادة 495 من القانون المدني التي تنص على أنه: " يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي. وهو مسؤول عما يلحق بالعين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً عادياً"، بمعنى استغلال المحل بكفاءة ونزاهة، دون انقطاع، لأن عدم استغلاله من شأنه القضاء على العملاء وبالتالي نقص قيمة المحل التجاري والإضرار بالمالك،¹ لذلك يتعين على المستأجر المسير استغلال كل الفروع التابعة للمحل التي تضمنها العقد، لضمان استمرارية النشاط الذي كان يمارسه المؤجر.²

كما يدخل في استغلال المحل التجاري الالتزام بدفع الضرائب والقيام بجميع الإجراءات الإدارية والقانونية المتطلبة لذلك، كما يجب على المستأجر أن يتعامل وكأنه مالك المحل المستغل، إذ عليه أن يعمل كل ما هو ممكن من أجل إرضاء الزبائن وتجنب كل ما يمكن أن يلحق الضرر بالمحل، وذلك بأن يكون خلوقاً في معاملته مع الزبائن وحريصاً على تسهيل تعاملهم مع المحل، للمحافظة على المحل خاصة عنصر العملاء وجميع مقوماته كما تسلّمها.³

¹ - القليوبي سميحة، المحل التجاري، بيع المحل التجاري - رهنه - تأجير استغلاله، طبعة الرابعة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2000، ص ص 223-224.

² - حمادة محمد أنور، مرجع سابق، ص 93.

³ - ROBINAULT Maurice, La location du fonds de commerce, préface Roger Houin, édition Dalloz, Paris, 1954, p 212, 213 .

على المستأجر عدم تغيير نوعية النشاط، حيث يقوم باستغلاله وفقا للغرض المعد له، كما لا يجوز إضافة نشاط جديد إلا إذا كان مكملاً للنشاط الأساسي ومتلازماً معه، كذلك لا يجوز للمستأجر نقل موقع المحل للحفاظ على عنصر الزبائن ولا يجوز التصرف فيه كرهنه أو إيجاره أو بيعه ويلتزم المستأجر كذلك بتنفيذ عقود المؤجر التي أبرمها.¹

ثانيا: الالتزام بدفع الأجرة

يلتزم المستأجر المسير بدفع الأجرة المتفق عليها، ويجوز إعادة النظر في بدل الإيجار كل ثلاث سنوات، هذا ما تقضي به المادة 213 من القانون التجاري، بل إن المادة 193 من نفس القانون تقضي بأنه لا يمكن إعادة النظر في بدل الإيجار إلا بعد مرور ثلاث سنوات على الأقل من استغلال المستأجر للمحل أو من تاريخ بدء الإيجار المجدد، كما يجوز تقديم طلبات جديدة في كل ثلاث سنوات اعتباراً من اليوم الذي يطبق فيه بدل الإيجار الجديد، ويجب على الطرف الذي يرغب في طلب إعادة النظر في بدل الإيجار أن يبلغ الطرف الآخر بموجب عقد غير قضائي أو برسالة موصى عليها مع طلب العلم بالوصول هذا حسب المادة 214 من القانون التجاري الجزائري، يلزم المؤجر بمطالبة المستأجر بدفع الأجرة، وفي حالة التأخير يجوز له إنذار المستأجر بالتسيير باحترام التزامه ولا يتمتع المؤجر بمناسبة دين الأجرة بالامتياز الخاص بمؤجر المباني وما في حكمها من الأماكن أو الأراضي الزراعية، لأنه امتياز خاص بأجرة العقار، لذلك غالباً ما يشترط المؤجر بالتسيير أن يقدم المستأجر بالتسيير كفالة تضمن حسن الاستغلال.²

ثالثاً: التزام المستأجر بعدم المنافسة غير المشروعة

غالباً ما يشترط مؤجر المحل التجاري على المستأجر المستغل عدم إنشاء تجارة مماثلة وذلك حفاظاً على تجارته ومنع المنافسة غير المشروعة. ولصحة هذا الشرط ان يكون محددًا من حيث الزمان والمكان، وغنى عن البيان إن المسير الحر يلتزم بمزاحمة المؤجر في تجارته حتى إن لم يوجد اتفاق على ذلك في عقد إيجار التسيير الحر وعليه لا يكون له استئجار أو تملك متجراً منافساً. عند انقضاء العقد يسترد المستأجر حريته في إقامة

¹ - جيلالي زهيرة كيسي عبد القادر، مرجع سابق، ص ص 148 - 154.

² - فضيل نادية، مرجع سابق، ص ص 145 - 146.

تجارة مماثلة ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك، فإذا تم الاتفاق على غير ذلك يعد التزامه شخصيا لا يلتزم به أحدا غيره.¹

رابعاً: الخضوع لالتزامات التاجر

اشتراط المشرع الجزائري في المستأجر أن يكون له صفة التاجر، لأنه يستثمر المحل التجاري باسمه ولحسابه الخاص، ويخضع لالتزامات التاجر، كمسك الدفاتر التجارية والقيود في السجل التجاري ودفع ضرائب الأرباح التجارية والصناعية وبالجملة كافة التزامات التاجر.² وفي ذلك تنص المادة 204 من القانون التجاري على أنه: "يتعين على المستأجر المسير أن يشير في عناوين فواتيره ورسائله وطلبات البضاعة والوثائق المصرفية والتعريفات أو النشرات وكذلك في عناوين جميع الأوراق الموقعة من طرفه أو باسمه، رقم تسجيله في السجل التجاري ومقر المحكمة التي سجل لديها وصفته كمستأجر مسير للمحل التجاري زيادة على الاسم والصفة والعنوان ورقم التسجيل التجاري لمؤجر المحل التجاري"، حسب المادة يجب على المسير الحر ذكر كل الأوراق المتعلقة بنشاطه التجاري وكل المستندات الموقعة من طرفه بهذه الغاية.³

¹ - بوراس لطيفة، مرجع سابق، ص 143.

² - محرز أحمد، مرجع سابق، ص 167.

³ - عمورة عمار، مرجع سابق، ص 251.

المطلب الثاني

آثار عقد إيجار التسيير الحر في مواجهة الغير

إن آثار عقد إيجار التسيير الحر لا تقتصر على المتعاقدين فقط، بل قد يترتب عنه آثار أخرى تمتد إلى الغير وهم أشخاص ليسوا طرفا في العقد، ويتعلق الأمر بدائني طرفي العقد (الفرع الأول) ومالك العقار (الفرع الثاني) ومشتري المحل التجاري (الفرع الثالث).

الفرع الأول

آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة لدائني أطراف العقد

يترتب على عقد إيجار التسيير الحر آثار بالنسبة لدائني المؤجر (أولا) وبالنسبة لدائني المستأجر المسير (ثانيا).

أولا- آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة لدائني المؤجر:

يسأل مؤجر المحل التجاري عن جميع الديون المتصلة باستغلال المحل التجاري مسؤولية شخصية وذلك قبل إبرام العقد، ولا يمكن لدائنيه الاعتراض على تأجير تسيير المحل التجاري، كما أنهم لا يصبحون بعد إبرام هذا العقد دائنين للمستأجر المسير¹.

وفقا للقواعد العامة فإن ديون المؤجر لا تكون واجبة الأداء إلا إذا حل أجل استحقاقها ولو كان هذا الأجل بعد تأجير المحل،² فقد يترتب على تأجير التسيير زوال صفة التاجر للمؤجر وزوال سلطته على جميع عناصر المحل خلال مدة سريان العقد، الشيء الذي يلحق أضرارا بدائنيه لاسيما الإنقاص من الضمان العام³.

¹ - عمورة عمار، مرجع نفسه، ص 252 .

² - فضيل نادية، مرجع سابق، ص 150.

³ - محرز أحمد، مرجع سابق، ص 168 .

على هذا الأساس، وقرّ المشرع الجزائري الحماية لدائني المؤجر من خلال المادة 208 من القانون التجاري التي تنص على أنه: "يجوز للمحكمة التي يوجد بدائرتها المحل التجاري، أن تحكم حين تأجير التسيير، بأن ديون مؤجر المحل التجاري المتعلقة باستغلاله حالة الأداء فوراً إذا رأت أن تأجير التسيير يعرض تحصيل الديون للخطر.

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

يفهم من نص المادة أعلاه، أنه من حق دائني المؤجر الذين يرون أن تأجير تسيير المحل التجاري يعرض ديونهم للخطر، المطالبة بفرية الأداء للديون وذلك على مستوى المحكمة التي يكون بدائرتها المحل التجاري، خلال ثلاثة أشهر من نشر عقد إيجار التسيير في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية وإلا سقط حقهم في المطالبة بالوفاء.

ثانياً_ آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة لدائني المستأجر

يكون المستأجر المسير مسؤولاً شخصياً عن جميع الديون الناجمة عن ممارسة النشاط التجاري، وذلك لأنه يعمل لاسمه ولحسابه الخاص،¹ وعليه يسأل وحده كقاعدة عامة عن الديون التي تقوم بعد إبرام عقد إيجار التسيير الحر ولا يحق لدائنيه الرجوع على المؤجر، غير أنه استثناء يسأل مؤجر المحل التجاري² بالتضامن مع المستأجر المسير عن الديون التي يعقدها هذا الأخير بمناسبة استغلال المحل التجاري، كأن يقوم المستأجر المسير ببعض الإصلاحات و التحسينات المادية الضرورية للمحل ك شراء بعض الأدوات و الآلات³ أو تزويد المحل بالبضائع⁴، ويجب أن تكون الديون التي يسأل عنها المؤجر

¹ - بلونين أحمد، مرجع سابق، ص 89 .

² - عمورة عمار، مرجع سابق ص 253.

³ - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص ص 141-142.

⁴ - جيلالي زهيرة كيسي عبد القادر، مرجع سابق، ص 180.

بالتضامن مع المستأجر ضرورة لاستغلال المحل وأن تكون قد نشأت بعد إبرام عقد إيجار التسيير الحر¹ وذلك ابتداءً من تاريخ نشر العقد ولمدة 6 أشهر التالية لإجراءات الشهر²، هذا ويجب أن تكون هذه الديون تتعلق بالنشاط التجاري كما أنه لا تدخل الديون الشخصية للمستأجر المسير³ حسب نص المادة 209 من القانون التجاري التي تنص على أنه: "يكون مؤجر المحل التجاري مسؤولاً 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".

بعد انقضاء مدة 6 أشهر التي تلي نشر العقد يسأل المستأجر المسير بمفرده عن هذه الديون لأن هذه المدة تعتبر كافية لعلم كافة العملاء والدائنين بالوضعية الجديدة للمحل التجاري وكذلك المركز القانوني للمسير الحر مالك المحل التجاري⁴. أما في حالة انتهاء عقد إيجار التسيير الحر فقد انتهج المشرع حكماً خاصاً في هذا الصدد بحيث جعل جميع الديون التي تقع على عاتق المستأجر المسير يحل أجلها بقوة القانون وتصبح مستحقة الدفع فوراً⁵.

يفهم مما سبق أن المستأجر المسير يكون مسؤولاً عن جميع الديون التي تنشأ من خلال استغلاله المحل التجاري، ويكون المؤجر مسؤولاً معه بالتضامن معه وذلك لغاية نشر العقد ولمدة 6 أشهر من تاريخ النشر فقط، وبعد نفاذ هذه المدة يكون المستأجر المسير المسؤول الوحيد عن تلك الديون، كما نرى أن المشرع الجزائري أضفى نوع من الحماية

¹ - بوراس لطيفة، مرجع سابق، ص 150.

² - مقولجي عبد العزيز، أهم العقود الواردة على المحل التجاري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثاني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، الجزائر، 2017، ص 151.

³ - بوراس لطيفة، مرجع سابق، ص 150.

⁴ - عمروة عمار، مرجع سابق، ص 254.

⁵ - فضيل نادية، مرجع سابق، ص 150.

لدائني المستأجر في حالة انقضاء مدة عقد إيجار التسيير الحر وذلك بجعل ديون المستأجر فورية الأداء.

الفرع الثاني

آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة لمالك العقار

قد يكون مالك المحل التجاري هو نفسه مالك العقار الذي يستغل فيه النشاط التجاري، ففي هذه الحالة يمنح المالك إيجار المحل التجاري وإيجار العقار في آن واحد،¹ ويترتب على ذلك أن صاحب العقار ملزم بدفع تعويض للمستأجر المسير عن القيمة المضافة للمحل التجاري أو العقار وذلك نتيجة للتحسينات التي قام بها،² وفي هذا نصت المادة 202 من القانون التجاري على أنه: "إذا كان المؤجر في مالكا نفس الوقت للعمارة المؤجرة والمحل 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". غير أنه لا يحق للمستأجر المسير المطالبة بتجديد عقد الإيجار، كما أنه ليس له الحق في التعويض الإستحقاقى لأنه ليس مالك المحل التجاري.³

خلافاً على ذلك قد يكون مؤجر المحل التجاري غير مالك العقار الذي يستغل فيه النشاط التجاري بل يكون مستأجراً فقط،⁴ فهنا نجد ثلاث أشخاص، مالك العقار الذي يستغل فيه المحل التجاري ومالك المحل التجاري الذي وافق تأجير تسيير محله، والمستأجر المسير

¹ - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 302 .

² - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 152 .

³ - لوزي خالد، مرجع سابق، ص 312.

⁴ - جيلالي زهيرة كيسي عبد القادر ، مرجع سابق، ص 168 .

للمحل التجاري، فنكون في هذه الحالة بصدد علاقيتين، تخص العلاقة الأولى العقار، تلك العلاقة تربط مالك العقار ومالك المحل التجاري بعقد الإيجار حيث يدفع صاحب المحل التجاري بصفته مستأجر للعقار، بدل للإيجار لمالك العقار مقابل استغلاله للمكان المأجور(العقار)، والعلاقة الثانية تخص المحل التجاري وتجمع بين مالك المحل التجاري والمستأجر المسير وذلك بعقد تأجير التسيير، ومن ثم لا توجد أي علاقة قانونية مباشرة بين صاحب العقار ومستأجر التسيير للمحل التجاري¹.

بخصوص مصير المستأجر وهل يحق له أن يطلب تجديده مباشرة من مالك العقار أم لا في حالة انتهاء عقد إيجار العقار قبل انتهاء عقد إيجار التسيير الحر، فإن الأصل أنه لا توجد علاقة قانونية بين صاحب العقار والمستأجر المسير للمحل التجاري، لذا لا يحق له طلب تجديد الإيجار من صاحب العقار لأنه ليس المستفيد من ذلك بل الذي يستطيع طلب التجديد هو المؤجر، ولكن بما أن حق المستأجر بالتسيير وارد على الملكية التجارية فيجوز له إذا طلب تجديد إيجار العقار من صاحبه عن طريق دعوى غير مباشرة وهذا في حدود حقوق مؤجر المحل التجاري².

الفرع الثالث

آثار عقد إيجار التسيير الحر في مواجهة مشتري المحل التجاري:

يحق لصاحب المحل التجاري إجراء أي تصرف قانوني على محله، فإذا قام بتأجير تسييره فإنه يجوز له بيعه أو هبته أو رهنه³ كما يحق لداني المالك الحجز على المحل التجاري وطلب بيعه قضائياً¹.

¹ - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 300- 301 .

² - فضيل نادية، مرجع سابق، ص 151 .

³ - فضيل نادية، مرجع نفسه، ص 152 .

بخصوص مدى إمكانية احتجاج المستأجر المسير بعقد إيجار التسيير الحر في مواجهة مشتري المحل التجاري، يلاحظ أن القانون التجاري لم يأت بحكم صريح، ولهذا يمكن القول للوهلة الأولى القول بأنه لا يجوز التمسك بهذا العقد اتجاه المالك الجديد للمحل التجاري، وينجر عن ذلك أنه يحق مبدئياً للمشتري طلب طرد المستأجر المسير².

إن كان القانون التجاري لم يأت بحكم صريح بخصوص هذه المسألة غير أنه بالرجوع للقواعد العامة نجد المادة 469 مكرر 3 من تنص على أنه: "إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إرادياً أو جبراً يكون الإيجار نافذاً في حق من انتقلت إليه الملكية". وبناء عليه يكون عقد الإيجار نافذاً في مواجهة المشتري المؤجر أو من في حكمه³.

كما أن المنطق يقضي بجواز الاحتجاج بهذا العقد تجاه المشتري بشرط أن يكون تاريخ الإيجار ثابت وسابق على عقد البيع ولو لم يكن المشتري قد استلم المحل التجاري ولم يمارس الانتفاع به، سواء كان البيع اختيارياً أو جبرياً، أما إذا حدث الإيجار بعد إبرام عقد البيع، فإنه يكون قد ورد على مال مملوك للغير فلا يحتج به على مالكة⁴.

¹ - طه مصطفى كمال، أصول القانون التجاري، الأعمال التجارية، التجار، الشركات الجارية، المحل التجاري، الملكية الصناعية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2007، ص 289 .

² - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 303 .

³ - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 153 .

⁴ - جيلالي زهيرة كيسي عبد القادر، مرجع سابق، ص 190 .

المبحث الثاني

انقضاء عقد إيجار التسيير الحر

يعتبر عقد إيجار التسيير الحر من العقود الزمنية أو الوقتية التي مصيرها الانقضاء ونظرا لخصوصية هذا العقد، خصص له المشرع طريقة خاصة لانقضائه حيث حدد حالات هذا الانقضاء من جهة (المطلب الأول) وإجراءاته من جهة أخرى (المطلب الثاني).

المطلب الأول

أسباب انقضاء عقد إيجار التسيير الحر

تتعدد أسباب انقضاء عقد إيجار التسيير الحر المحل التجاري فينقضي العقد بأسباب الانقضاء العامة التي ينقضي بها عقد الإيجار العادي (الفرع الأول)، كما ينقضي بأسباب خاصة تتعلق بالمستأجر المسير (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الأسباب العامة لانقضاء عقد إيجار التسيير الحر

نقصد بالأسباب العامة تلك الأسباب العادية التي تنتهي بها العقود بصفة عامة ومنها عقد إيجار التسيير الحر، الذي ينتهي مثله مثل العقود الأخرى بانتهاء مدته (أولا)، وانقضاء العقد بسبب الفسخ أو البطلان (ثانيا)، كذلك ينتهي عقد تأجير التسيير بهلاك المحل التجاري (ثالثا).

أولاً: إنقضاء العقد بانتهاء المدّة

تعتبر المدة في عقد إيجار التسيير الحر عنصر جوهري لأنّه من العقود الواردة على الانتفاع بالشيء لمدّة معينة لقاء أجر معلوم لأن الإيجار بحد ذاته من العقود الزمنية، وينقضي هذا العقد بانتهاء هذه المدّة دون أن يحق للمستأجر التمسك بحق التجديد كما هو الأمر في الإيجارات التجارية المنظمة بالمواد 169 إلى 202 من القانون التجاري الجزائري، ويكون التجديد بموافقة المؤجر أو إذا كان قد حصل على اتفاق سابق في العقد.¹

قضت كتطبيق لذلك المحكمة العليا في قرارها الصادر في 27/02/1996² أنّه من المقرر قانوناً أنّ إنهاء عقد التسيير الحر، لا يخضع لنفس أحكام إنهاء علاقة الإيجار بحيث أنّ التنبيه بالإخلاء في عقد التسيير الحر ليس ضرورياً، ولما ثبت -في قضية الحال- أن قضاة الاستئناف لما قضوا بأنّ عقد التسيير الحر للقاعدة التجارية ينتهي بموجب رسالة توجّه من مالك المحل إلى المسير ودون التعويض الإستحقاقى فإنهم طبقوا القانون سليماً لأنّ التنبيه بالإخلاء المؤسس على المادة 173 والمادة 176 من القانون التجاري لا يكون ضرورياً في حالة وجود عقد إيجار مبرم وفقاً لمقتضيات المواد 172 وما يليها من القانون التجاري ومتى كان ذلك استوجب الرّفص.³

يعتبر انتهاء العقد بانتهاء المدة المتفق عليها والمحددة في العقد، النهاية الطبيعية له،⁴ ولا يترتب على انقضاء العقد في هذه الحالة أي تعويض للمسير الحر وهذا ما أكده قرار المحكمة العليا الصادر في 07/05/1983.¹

¹ - العمري مبارك، عقد التسيير الحر، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2006، ص 32.

² - قرار الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا رقم 139696، المؤرخ في 27/02/1996، المجلة القضائية عدد 02، 1996، ص 115.

³ - بن رقية بن يوسف، أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري، اجتهادات المحكمة العليا، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2002، ص 432.

⁴ - البدالي نجوى إبراهيم، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، د.ب.ن، 2005، ص 369.

ثانيا: انقضاء العقد بالفسخ أو البطلان

ينقضي عقد إيجار التسيير الحر كذلك في حالة الفسخ الذي قد يكون باتفاق من الطرفين أو عن طريق القضاء،² أو بقوة القانون تطبيقا لنص المادة 481 الفقرة 1 من القانون المدني ومن الأمثلة الموجبة للفسخ أن يعمد المؤجر إلى تعكير صفو حيازة المحل التجاري للمسير الحر أو حرمانه من المزايا التي كان من حقه أن يعول عليها، وكذا إذا ما تم انتزاعه منه بفعل السلطة أو من أجل المصلحة العامة. كما يكون الفسخ أيضا بطلب من المؤجر إذا أخل المسير الحر بالتزاماته، كاستعمال المستأجر الشيء في غير ما أعد له بسبب طبيعته أو بمقتضى الاتفاق كتغيير وجه الاستعمال من نشاط إلى آخر غير الذي كان يمارسه المالك، كتحويله لعمل مدني أو مهني يترتب عنه تغيير العملاء وغيره من عناصر المحل التجاري، أو إذا أهمل الشيء المستأجر على نحو يسبب للمحل ضررا كبيرا، أو إذا لم يؤد ثمن الإيجار الذي حلّ أجله.³

كذلك ينقضي عقد إيجار التسيير الحر إذا أصدرت المحكمة قرارا يقضي ببطلانه بناء على طلب أحد الطرفين، كأن يتخلف ركنا من أركانه أو إذا تم إبرامه دون مراعاة أحكامه القانونية وهذا وفقا لأحكام المادة 212 القانون التجاري وكذا نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني التي تقرر البطلان في حالة عدم احترام شرط الرسمية.⁴

¹ - قرار الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا، رقم 28766، مؤرخ في 1983/05/07، المجلة القضائية عدد 01، 1989، ص 135.

² - عكاكة فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 331.

³ - عمورة عمار، مرجع نفسه، ص 258.

⁴ - عكاكة فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 331.

ثالثا: انقضاء العقد بهلاك المحل التجاري

تشمل مقتضيات الهلاك كل حالات التلف والتغير الناتج بفعل الطبيعة أو حادث فجائي أو فعل الغير،¹ إذ جاء في نص المادة 481 من القانون المدني أنه: "إذا هلك العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكا كلياً يفسخ الإيجار بحكم القانون".

ينقضي عقد إيجار التسيير الحر بقوة القانون في حالة ما إذا هلك المحل بصفة كاملة سواء كان الهلاك ماديا Destruction matérielle كنشوب حريق في المحل أو كان الهلاك قانونيا كصدور قرار إداري بغلق المحل أو نزع ملكيته للمنفعة العامة. ويلحق بالهلاك القانوني حالة زوال العملاء بسبب لا يرجع إلى المؤجر أو منافسته،² كما في حالة منع الاتجار في نوع التجارة التي يقوم المستأجر باستغلالها بصدور قرار إداري، أما إذا كان الهلاك جزئيا أو أصبح المحل في حالة لا يصلح للانتفاع الذي أعدّ من أجله أو نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا ولم يكن للمستأجر يد في ذلك كما لو دمر المحل بسبب حادث أو كارثة حلت به أو صدور قرار إداري يمنع الاتجار في بعض الأنشطة التجارية التي يشملها المحل، فإنه يجوز للمستأجر طبقا للظروف إما إنقاص بدل الإيجار أو فسخ الإيجار ذاته كما له أن يطالب بتعويضه إذا كان القرار الإداري قد صدر بسبب يكون المؤجر مسؤولا عنه ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك وهذا حسب نص المادة 486 من القانون المدني الجزائري.³

¹ - عمورة عمار، مرجع سابق، ص 258.

² - القليوبي سميحة، مرجع سابق، ص ص 306-307.

³ - فضيل نادية، مرجع سابق، ص 154.

تجدر الإشارة في الأخير إلى أن جميع هذه الأحكام ما هي إلا تطبيق للقواعد العامة، وبالتالي لا يكون للمستأجر الحق في مطالبة المؤجر بالتعويض طالما أن الهلاك بسبب لا يد للمؤجر فيه.¹

الفرع الثاني

الأسباب الخاصة لانقضاء عقد إيجار التسيير الحر

سبق بيان أنّ عقد إيجار التسيير الحر مؤسس على الاعتبار الشخصي، لذلك هناك أسباب خاصة تتعلق بشخص المسير إذا تحققت ينقضي العقد، فوفاة المستأجر مثلا تؤدي إلى انقضاء العقد (أولا)، كما ينقضي العقد بسقوط الأهلية التجارية للمستأجر أو إفلاسه (ثانيا)، كذلك إذا تم حظر المسير من ممارسة الأنشطة التجارية ينقضي عقد إيجار التسيير (ثالثا).

أولا: انقضاء عقد إيجار التسيير الحر لوفاة المسير

يعد عقد إيجار تسيير المحل التجاري من العقود التي تقوم على الاعتبار الشخصي للمستأجر لا للمؤجر، حيث أنّ شخصية المستأجر محال اعتبار في هذا العقد، لذلك فإنّ وفاته تؤدي آليا إلى انقضاء عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري،² ولا يحق لورثته الاستمرار في استغلال المحل التجاري،³ خلافا لما هو الحال بالنسبة للمؤجر حيث لا اعتبار لشخصيته في العقد، فوفاته لا تؤدي إلى انقضاء عقد إيجار التسيير الحر، إذ يستمر العقد مع ورثته.⁴

¹ - جيلالي زهيرة كيسي عبد القادر، مرجع سابق، ص 206.

² - جيلالي زهيرة كيسي عبد القادر، مرجع نفسه، ص 206.

³ - فضيل نادية، مرجع سابق، ص 155.

⁴ - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 166.

ثانيا: انقضاء عقد إيجار التسيير بسقوط الأهلية التجارية للمستأجر أو إفلاسه

ينتهي كذلك عقد إيجار التسيير الحر إذا فقد المسير الحر أهليته¹ أو بصدور حكم يقضي بشهر إفلاسه²، في هذه الحالات يصبح تنفيذ العقد مستحيلا مع العلم أن عقد إيجار التسيير الحر يؤدي إلى مزاولة المستأجر المسير نشاطه التجاري باسمه ولحسابه الشخصي ويلتزم بالمحافظة على المحل التجاري وإقبال العملاء عليه، فالمؤجر لا يقبل عقد إيجار التسيير الحر إلا إذا كان المستأجر قادرا على تسيير المحل واستمرار عمله، وهو ما لا يتحقق في حالة ما إذا فقد المستأجر المسير أهليته أو شهر إفلاسه وهذا خلافا لما هو عليه الحال في القواعد العامة في عقد الإيجار، وفسخ العقد يجب أن يكون الحكم الصادر بشهر الإفلاس نهائيا مستنفذا لجميع طرق الطعن.³

لا يؤثر فقدان أو نقص أهلية المؤجر أو شهر إفلاسه على عقد إيجار التسيير الحر لأن شخصيته ليست محل اعتبار في هذا العقد،⁴ كما أن استمرار عقد إيجار التسيير الحر المبرم من المؤجر المفلس لا تأثير له على حقوق جماعة الدائنين، نظرا لقيام المستأجر بدفع أجرة الاستغلال وهو ما يزيد من ضمانهم العام.⁵

ثالثا: انقضاء العقد لمخالفة المستأجر لأحكام ممارسة الأنشطة التجارية

ينقضي عقد إيجار التسيير الحر أيضا بصدور حكم قضائي يمنع المستأجر الحر من مزاولة التجارة، فالمؤجر لا يقبل إبرام عقد إيجار التسيير الحر إلا إذا كان المستأجر

¹ - بوراس لطيفة، مرجع سابق، ص 181.

² - فضيل نادية، مرجع سابق، ص 155.

³ - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 167.

⁴ - عكاكة فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 332.

⁵ - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 167.

قادرا على تسيير المحل واستمرار عملائه، وهو مالا يتحقق في حالة منعه من مزاوله التجارة.¹

تجدر الإشارة إلى أن حرية التجارة لا تستثني أحدا فيجوز لكل شخص أن يحترف التجارة، ومع ذلك وللمصلحة العامة يحظر على بعض الأشخاص بموجب القانون ممارسة التجارة لأسباب وغايات خاصة تتعلق بالمصلحة العامة وحماية الغير، إذ منع القانون الأشخاص من الاشتغال في التجارة إذا ثبت أنهم لا يتمتعون بما يفترضه القانون في التاجر من نزاهة وأمانة،² وهذه الفئة من الأشخاص نص عليها القانون بموجب المادة 02 من القانون رقم 06-13³ التي تنص على أنه: "لا يمكن أن يسجل في السجل التجاري أو يمارس نشاطا تجاريا، الأشخاص المحكوم عليهم اللذين لم يرد لهم الاعتبار لارتكابهم الجنايات والجناح في مجال:

- حركة رؤوس الأموال من وإلى الخارج،
- إنتاج و/أو تسويق المنتوجات المزورة والمغشوشة الموجهة للاستهلاك،
- التقليل،
- الرشوة،
- التقليد و/أو المساس بحقوق المؤلف والحقوق المجاورة،
- الاتجار بالمخدرات".

فإذا كان المستأجر المسير حال استتجاره المحل التجاري من أجل استغلاله غير ممنوع من ممارسة التجارة وطراً أثناء مدة الإيجار ما يمنعه من ممارستها كأن يرتكب

¹ - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 167.

² - GUYON Yves, Droit des affaire, droit commerciale général et sociétés, tom 1, 12 édition, l'académie des sciences morales et politique, paris, 2003, p 44 et 45 .

³ - قانون رقم 06-13 مؤرخ في 23 يوليو 2013، يعدل ويتم القانون رقم 04-08 مؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، ج. ر عدد 39، الصادر في 31 يوليو 2013.

جريمة من الجرائم المذكورة فإنّ عقد إيجار المحل التجاري ينتهي لأن الحظر يقتضي من المستأجر المسير أن يتوقف عن إدارة المتجر، الأمر الذي يترتب معه مع الوقت انصراف العملاء عنه وبالتالي انقضائه، إضافة إلى أنه لا يجوز للمستأجر المسير أن يعهد إدارة المتجر إلى غيره لأن إيجار المتجر من العقود المبنية على الاعتبار الشخصي من جهة المستأجر، وكذلك كان مصير العقد الانقضاء.¹

المطلب الثاني

آثار انقضاء عقد إيجار التسيير الحر

يترتب على انقضاء عقد التسيير الحر بأحد الأسباب المذكورة سابقاً، التزامات عديدة تقع على عاتق المستأجر المسير وعلى المؤجر وبعضها يكون على الغير (الفرع الأول) بالإضافة إلى ضرورة إتباع بعض الإجراءات اللازمة لانقضاء عقد إيجار التسيير الحر (الفرع الثاني) .

الفرع الأول

آثار انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للمتعاقدين والغير

ينتج عن انقضاء عقد إيجار التسيير الحر آثار فيما بين المتعاقدين (أولاً) وآثار في مواجهة الغير (ثانياً).

أولاً- آثار انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للمتعاقدين

انقضاء عقد إيجار التسيير الحر يترتب التزامات بالنسبة للمستأجر المسير (أ) وبالنسبة للمؤجر (ب) .

¹- لوزي خالد، مرجع سابق، ص 367.

أ- آثار انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للمستأجر المسير:

يلتزم المستأجر المسير عند انقضاء عقد إيجار التسيير الحر برد المحل التجاري (1) وعدم المنافسة (2) .

1- التزام المستأجر برد المحل التجاري:

إن عقد إيجار التسيير الحر لا ينقل ملكية المحل التجاري ولا ينشئ حقا عينيا عليه ولهذا فعند انقضاء عقد إيجار التسيير الحر يلتزم المستأجر المسير برد المحل التجاري للمؤجر بجميع عناصره المادية والمعنوية التي تسلمها عند إبرام العقد،¹ حيث تنص المادة 503 من القانون المدني على أنه: " على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها، إلا ما يكون قد أصابها من هلاك أو فساد لم يتسبب فيه.

فإذا كان تسليم العين المؤجرة قد تم دون كتابة محضر، أو دون بيان وصف هذه العين يفترض على المستأجر أنه قد تسلم العين في حالة حسنة إلا إذا قام الدليل على عكس ذلك".

نظرا لطبيعة المحل التجاري كوحدة مالية تدخل عناصر متعددة في تكوينه، كان لابد من تنظيم خاص للالتزام بالرد²، وعليه وجب البحث في كيفية تسليم العناصر المستجدة غير قابلة للانفصال عن المحل التجاري، وتسليم الآلات والمهام والبضائع وكذا العناصر المعنوية.

فبالنسبة لتسليم العناصر المستجدة القابلة للانفصال عن المحل التجاري، فإن المستأجر المسير يلتزم عند نهاية عقد إيجار التسيير الحر الذي أبرمه مع مالك المحل

¹ - فضيل نادية، مرجع سابق، ص 156 .

² - دويدار محمد هاني، التنظيم القانوني للتجارة، الأعمال التجارية، نظرية التاجر، موجبات التجار القانونية، المؤسسة التجارية، الشركات التجارية، الكتاب الأول، كلية الحقوق بجامعة الإسكندرية وبيروت العربية، 1997، ص 346 .

التجاري برد العناصر المكونة للمحل التجاري وخاصة التي لا تقبل الانفصال عنه وذلك لارتباطها الوثيق بجذب العملاء وبالتالي في قيمة المحل، كاللافتات المميزة مثلا أو أي عنصر من عناصر المحل التجاري¹.

أما العناصر التي تقبل الانفصال عن المحل كبراءة الاختراع أو حقوق الملكية الصناعية، أو الأدبية أو الفنية، في هذه الحالة يحتفظ بها المستأجر المسير²، وإذا أقام المستأجر المسير فروعا جديدة لتجارته إلى جانب تجارة المؤجر، واكتسب منها عملاء جدد، وكان ذلك بموافقة من المؤجر، فإنه يكتسب بذلك محلا تجاريا خاصا فلا يتعلق به التزامه بالرد عند انتهاء عقد إيجار التسيير الحر³.

• تسليم المهام والآلات :

يجب على المستأجر المسير أن يسلم المهام والآلات في حالة صالحة للاستعمال، حيث يفترض تسلمها بحالة جيدة، وبالتالي يلتزم بتسليمها في الحلة ذاتها، ولا أهمية لارتفاع قيمة هذه المنقولات على التزام المستأجر في مواجهة المؤجر، طالما أن هذه الزيادة لا ترجع إلى فعل المستأجر، على خلاف الحال إذا نقصت قيمتها، ما لم يثبت أن هذا النقص لا يرجع إلى خطئه بل كان نتيجة الاستغلال الطبيعي لهذه المهام، وفي حالة الإلتلاف يلتزم المستأجر المسير بتعويض الضرر إلى المؤجر⁴.

¹ - بوراس لطيفة، مرجع سابق، ص 182 .

² - فضيل نادية، مرجع سابق، ص 156 .

³ - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 175 .

⁴ - جيلالي زهيرة كيسي عبد القادر، مرجع سابق، ص 210 .

• تسليم البضائع :

تعتبر البضائع عنصرا من عناصر المحل التجاري¹ وعليه فالمستأجر عند استلامه للمحل التجاري إنما يتسلمه بالبضائع الموجودة فيه ولا يتصور منطقيا أن يكون المستأجر ملزما برد هذه البضائع للمؤجر عند نهاية مدة الإيجار، بل عادة يتم الاتفاق في العقد على أن يسلم المستأجر المسير للمؤجر عند نهاية العقد كمية مماثلة من البضائع لتلك التي تسلمها في بداية الاستغلال، على أن يلتزم برد مثلها للمؤجر عند انتهاء العقد أو يعوضه عنها،² ويتطلب ذلك إجراء عملية جرد لهذه البضاعة، أو تحرير ذلك في محضر عند استلام المستأجر المسير للمحل التجاري، أما في حالة ما إذا لم يوجد اتفاق ينظم استرداد البضائع الموجودة عند نهاية العقد أو في حالة ما إذا أضاف المستأجر بضائع جديدة³، ففي هذه الحالة يتجه القضاء الفرنسي ويؤيده الفقه إلى التزام المؤجر بشراء كمية البضائع الموجودة بالمحل التجاري عند نهاية العقد، طالما لا تفوق كميتها بدرجة ملحوظة التي اشتراها المستأجر عند بداية العقد⁴.

• تسليم العناصر المعنوية :

يلتزم المستأجر برد جميع العناصر المعنوية للمحل التجاري بذات الحالة التي كانت عليها عند تلقيه المحل بعقد إيجار التسيير الحر⁵، ولا يحق للمستأجر المسير مطالبة المؤجر بالتعويض بسبب زيادة عملائه، كما لا يلتزم بالتعويض في حالة نقص إقبال العملاء عليه مادام أنه لم يقع بخطأ منه، سواء كان نتيجة لظروف اقتصادية أو قوة القاهرة

¹ - بوراس لطيفة، مرجع سابق، ص 185 .

² - عكاكة فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 333 .

³ - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 173 .

⁴ - لوزي خالد، مرجع سابق، ص 385 .

⁵ - عكاكة فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 333.

أدت إلى قلة الإقبال على المحل التجاري،¹ غير أنه إذا كان نقص العملاء راجع لسبب مخالفة المستأجر لبود العقد المتعلقة بكيفية استغلال المحل التجاري، فيكون مسؤولاً عن التعويض².

يجب على المستأجر المسير إرجاع جميع العناصر اللازمة للاتصال بالعملاء وإقبالهم على المحل التجاري، وبوجه الخصوص العلامة المستعملة أثناء عقد إيجار التسيير الحر، حتى ولو كانت تختلف عن تلك التي كانت عليه أثناء إبرام العقد، وذلك بعد إضافة تغييرات من طرف المستأجر المسير³.

2_ التزام المستأجر المسير بعدم المنافسة :

بانتهاؤ عقد إيجار التسيير الحر يكون للمسير أن يسترد حرته في إقامة تجارة مماثلة،⁴ ولكنه مع ذلك يبقى ملزماً بأن لا يرتكب أي عمل من أعمال المنافسة غير المشروعة،⁵ فيعد المستأجر مسؤولاً ومرتبكاً لعمل من أعمال المنافسة غير المشروعة إذا أنشأ تجارة مماثلة لتجارة المؤجر في عقار مقابل للمحل الذي كان يسيره، مع نشره في الصحافة إعلاناً يكون الغرض منه تحويل العملاء إليه، وكذلك إذا أوهمهم قبل انتهاء عقد الإيجار بأنه مالك المحل التجاري وأنه سيحوله إلى عقار آخر، وطلب منهم الإقبال على محله الجديد المقابل للمحل السابق.⁶

¹ - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 173.

² - جيلالي زهيرة كيسي عبد القادر، مرجع سابق، ص 213 .

³ - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 174

⁴ - بوراس لطيفة، مرجع سابق، ص 183 .

⁵ - لوزي خالد، مرجع سابق، ص 393 .

⁶ - عكاكة فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 333 .

غير أنه عند انقضاء عقد إيجار التسيير الحر يجوز دائماً الاتفاق على إلزام المستأجر المسير بعدم منافسة المؤجر حتى بعد انتهاء العقد، ويخضع هذا الشرط للقواعد العامة، حيث يجب أن يكون محددًا من حيث الزمان والمكان وإلا كان باطلاً¹.

في حالة مخالفة المستأجر لشرط عدم إقامة تجارة مماثلة فإنه يلتزم بغلق المحل الجديد الذي أنشأه والمنافس لمحل المؤجر، وتجدر الإشارة إلى أن التزام المستأجر المسير بعدم المنافسة التزم شخصي فلا يشمل غيره، وعليه إذا قام أحد أفراد عائلته بمزاولة تجارة تشبه تلك التي كان يستغلها المستأجر المسير، فإنه لا يمتد إليه التزامه بعدم منافسة المؤجر، لأن هذا الشرط لا يرتبط إلا بذمة المستأجر،² لكن يمكن أن ينتقل هذا الالتزام إلى أحد أقرباء المستأجر أو إلى أي شخص آخر له علاقة به، إذا أثبت أن القصد من ذلك هو إخفاء إقامة المسير الحر تجارة منافسة وحرمان المؤجر من عملائه³.

ب_ آثار انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للمؤجر:

يلتزم المؤجر عند انقضاء عقد إيجار التسيير الحر برد الكفالة للمستأجر (1)، كما يلتزم بعقود الاستخدام التي أبرمها المستأجر (2).

1_ التزام المؤجر برد الكفالة للمستأجر:

قد يشترط المؤجر على المستأجر المسير في عقد إيجار التسيير الحر أن يقدم له ضماناً يطمئن به على جدية المستأجر المسير في استغلال المحل التجاري، فيقوم المستأجر في أغلب الأحيان بتقديم مال إلى المؤجر كضمان لحسن تنفيذ المستأجر المسير

¹ - لوزي خالد، مرجع سابق، ص 394 .

² - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 176.

³ - بوراس لطيفة، مرجع سابق، ص 184 .

للعقد ورده للمحل التجاري في أحسن حالاته، فإذا انتهى العقد وجب على المؤجر رد الكفالة التي قدمها المسير كضمان لحسن تنفيذ العقد¹.

إذا رأى المؤجر بأن المستأجر المسير قد أخل ببعض التزاماته التي يضمنها مبلغ الكفالة، جاز له أن يخصم مبلغ التعويض عن الأضرار اللاحقة به وأدائه جميع التزاماته تجاه الموردين وإدارة الضرائب وجميع الديون المتعلقة باستغلال المحل التجاري².

غير أنه في حالة احترام المستأجر التزاماته، ولم يرجع المؤجر مبلغ الكفالة للمستأجر بعد انقضاء عقد إيجار التسيير الحر وبدون سبب مشروع، في هذه الحالة ليس للمستأجر المسير سوى إنذار المؤجر بدفع مبلغ الكفالة، وفي حالة عدم امتثاله لهذا الإنذار يمكنه إلزامه عن طريق القضاء بإرجاع مبلغ الكفالة، أو متابعتها جزائياً على أساس جريمة خيانة الأمانة³.

2_ التزام المؤجر بعقود الاستخدام التي أبرمها المستأجر المسير:

تقضي القاعدة بعدم التزام مؤجر المحل التجاري بعقود الاستخدام التي أبرمها مستأجر الاستغلال خلال فترة التسيير عند نهاية عقد إيجار التسيير الحر⁴، غير أن لهذه القاعدة استثناء يتمثل في ضرورة انتقال عقود العمل التي أبرمها المستأجر وهذا طبقاً للمادة 74 الفقرة الأولى من القانون رقم 90-11⁵ التي تنص على أنه: 'إذا حدث تغيير في الوضعية القانونية للهيئة المستخدمة، تبقى جميع علاقات العمل المعمول بها يوم التغيير قائمة بين المستخدم الجديد والعمال...'

¹ - لوزي خالد، مرجع سابق، ص 376 .

² - لوزي خالد، مرجع نفسه، ص 377.

³ - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 177.

⁴ - بوراس لطيفة، مرجع سابق، ص 187 .

⁵ - قانون رقم 90-11، مؤرخ في 21 أبريل 1990، يتعلق بعلاقات العمل، جريدة رسمية عدد 17، الصادر في 25 أبريل 1990.

بالتالي عند نهاية عقد إيجار التسيير الحر يلتزم المؤجر بعقود الاستخدام السارية التي أبرمها المسير الحر، لكن بشرط أن يستمر استغلال المحل التجاري،¹ فإذا قام المؤجر بفصل المستخدمين الذين عينهم المستأجر، التزم بتعويضهم عن الإنهاء التعسفي، في حين لا يتحمل المستأجر هذا التعويض لأنه انتقل إليه المحل التجاري بعد انقضاء عقد إيجار التسيير الحر.²

ثانياً_ آثار انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للغير

يشمل الغير دائنو المؤجر والمستأجر المسير، وتتمثل أهم آثار انتهاء عقد إيجار التسيير الحر اتجاههم في أن ديون المستأجر المسير عند حلول أجل الانقضاء تصبح حالة الأداء،³ وذلك عملاً بنص المادة 211 من القانون التجاري التي تنص على أنه: "إن انتهاء تأجير التسيير يجعل الديون التي قام بعقدها المستأجر المسير طيلة مدة التسيير والخاصة باستغلال المحل التجاري أو المؤسسة الحرفية حالة الأداء فوراً".

لهذا النص فائدة اتجاه الدائنين، حيث لا شك أن انتهاء حق المستأجر في استغلال المحل التجاري يضعف من الضمان العام، لذا لا بد من أن تصبح ديونه مستحقة الأداء بمجرد انقضاء عقد إيجار التسيير الحر.⁴

¹ - بوراس لطيفة، مرجع سابق، ص 187.

² - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 178.

³ - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 300 .

⁴ - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 180.

الفرع الثاني

إجراءات انقضاء عقد إيجار التسيير الحر

يستتبع انقضاء عقد إيجار التسيير الحر إتباع بعض الإجراءات اللازمة المتمثلة في القيد في السجل التجاري (أولاً) والنشر (ثانياً).

أولاً_ القيد في السجل التجاري

فرض المشرع على كل من يتنازل على تسيير المحل التجاري أن يقوم بشهر هذا التنازل وذلك عن طريق قيد نفسه في السجل التجاري وذلك لإعلام الغير بانتقال تسيير المحل إلى الغير وعليه فعند عودة تسيير المحل للمالك فيكون الإعلام بنفس الطريقة،¹ و هذا طبقاً لما جاء في الفقرة الأخيرة من نص المادة 203 من القانون التجاري التي تنص على أنه: "وينتهي تأجير التسيير بنفس الإجراءات التي تم بها النشر".

فانتهاء عقد إيجار التسيير الحر يجب أن يخضع لنفس إجراءات الشهر التي خضع لها عند إنشائه²، فبانقضائه يتوقف المستأجر عن مزاولته التجارة، وبالتبعية يلتزم بتصحيح وضعه وصفته كتاجر من خلال بشطب قيده من السجل التجاري،³ وذلك لتمكين مالك المحل استرداد محله و إلا يلتزم بالتعويضات⁴. أما بالنسبة للمؤجر فإذا سبق له التأشير باعتزاله التجارة ثم استلم المحل وأراد استئناف التجارة من جديد، أو إعادة تأجير تسييره لمستأجر آخر، فعليه احترام إجراء القيد في السجل التجاري⁵.

¹ - لوزي خالد، مرجع سابق، ص 371 .

² - فضيل نادية، مرجع سابق، ص 156 .

³ - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 168 .

⁴ - بوراس لطيفة، مرجع سابق، ص 186 .

⁵ - طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 168 .

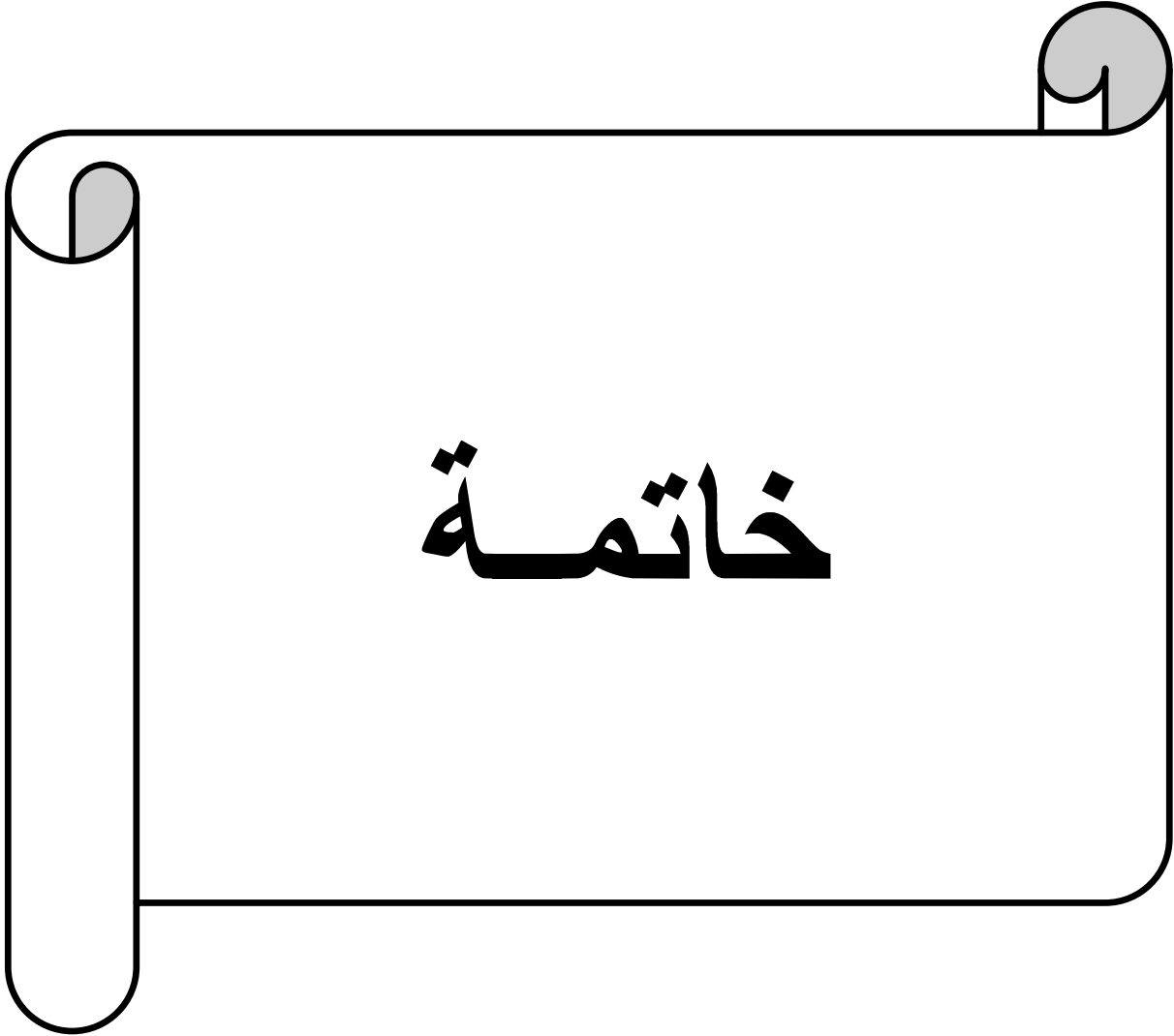
ثانياً_ نشر انقضاء عقد إيجار التسيير الحر

يجب شهر انقضاء عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري على شكل ملخص من العقد في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، وذلك خلال مهلة خمسة عشر يوم ابتداء من انقضاء العقد، إضافة إلى الإعلان في صحيفة يومية مختصة بالإعلانات القانونية، كما هو الحال عند انعقاد العقد حتى يعلم الغير بانقضائه¹ وهو ما تؤكد عليه المادة 203 من القانون التجاري الجزائري.

تجدر الإشارة إلى أنه لا يوجد أي جزاء في حالة عدم احترام إجراءات شهر انقضاء عقد إيجار التسيير الحر، إلا فيما يتعلق بالغير، حيث لا يمكن في هذه الحالة مواجهة الغير بانقضاء العقد مادام شهر الانقضاء لم يتم، فيحق لهؤلاء رفع دعوى طلب التعويض عما أصابهم من ضرر على أساس جهلهم بهذا الانقضاء.²

¹ - طراد إسماعيل، مرجع نفسه، ص 169 .

² - بوراس لطيفة، مرجع سابق، ص 186 .



خاتمة

نستنتج أن عقد إيجار التسيير لحر عقد يتنازل فيه صاحب المحل التجاري عن استغلال محله للمستأجر المسير مقابل أجرة يدفعها له، وذلك في حالة ما إذا تعذر عنه استغلاله بنفسه، كما أنه يترتب حقوق والتزامات تقع على عاتق كلا الطرفين كما تمتد للغير، هذا ويعتبر عقد إيجار التسيير الحر من العقود ذات الاعتبار الشخصي كما أنه من العقود الشكلية الذي يتوجب إفراغه في قالب رسمي ومن العقود الزمنية ينقضي بانتهاء المدة المحددة في العقد.

من خلال بحثنا في موضوع عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري ودراسة أهم النقاط التي تتعلق به، توصلنا إلى النتائج التالية:

- يعتبر عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري من أهم العقود الواردة على المحل التجاري والذي نظمه المشرع الجزائري بموجب القانون التجاري في المواد من 203 إلى 214 و القواعد العامة في القانون المدني.

- يعتبر عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري منقول معنوي وعقد يتنازل فيه المالك عن استغلاله وتأجيره لشخص آخر قصد استغلاله باسمه الشخصي ولحسابه، ويتم اللجوء لهذا العقد في حالة تعذر استغلال المحل التجاري من طرف مالكة كمرضه أو رغبته في الاعتزال، وكذا انتقال المحل التجاري إلى الورثة القصر وإلى الأشخاص الممنوعين من ممارسة التجارة، كالأطباء والمحامين، وذلك لعدم تعرض المحل للحالات التي تؤدي إلى انقضاء ملكيته وزواله.

- يعتبر عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري من عقود الإيجار، تتمثل خصائصه في أنه من العقود الشكلية، حيث ألزم المشرع الجزائري إفراغه في قالب رسمي، وإلا كان مصيره البطلان عند تخلف هذه الخاصية، كما أنه من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي

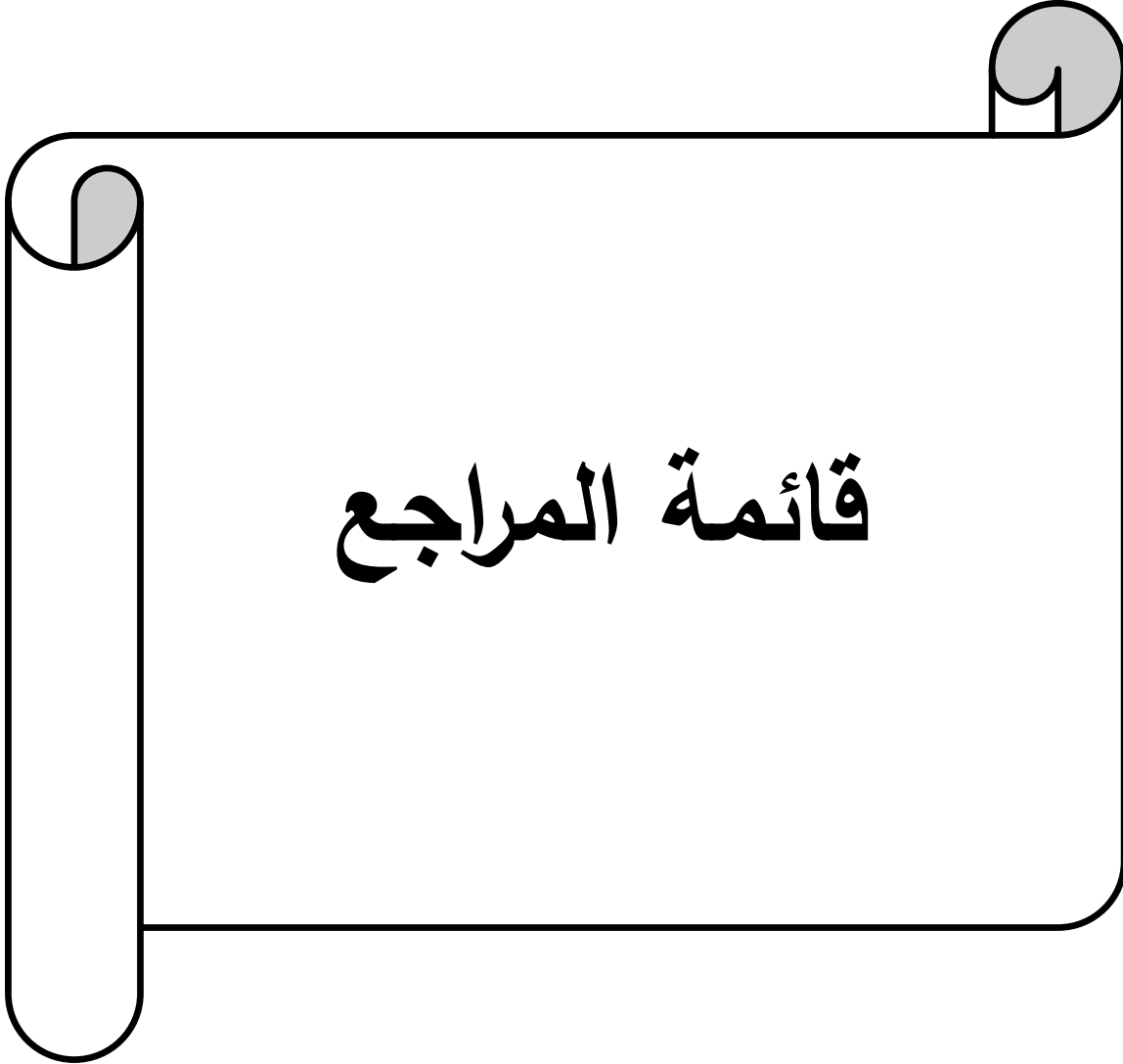
بالنسبة للمستأجر، إضافة إلى ذلك يعتبر من العقود الزمنية، حيث يحدد الطرفين مدة العقد وقابليته للتجديد.

- نظرا لتشابه عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري مع بعض العقود المجاورة له، ثار لبس بينها، فهناك من لا يميز بينه وبين عقد الإيجار التجاري وعقد إدارة المحل التجاري، لذلك كان من المستحسن لو وضع المشرع الجزائري طبيعة عقد إيجار التسيير الحر بصفته يرد على المحل التجاري، من أجل تمييزه غيره من العقود.

- ألزم المشرع الجزائري لتكوين عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري توفر شروط موضوعية عامة كباقي العقود الأخرى والمتمثلة في التراضي، المحل، السبب، إضافة لشروط موضوعية خاصة لكل من المؤجر والمستأجر، فضلا عن فرض شروط شكلية تتمثل في الكتابة أي الرسمية، ويترتب على تخلف هذه الشروط بطلان العقد.

- يترتب عن عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري مجموعة من الآثار، تتمثل في التزامات تنشأ في ذمة المستأجر المسير والمؤجر، فهذه الآثار لا تنحصر على المتعاقدين فقط بل تمتد إلى الغير، وهم دائني المؤجر والمستأجر، حيث وفر المشرع الجزائري حماية لدائني المؤجر وذلك بمنحهم حق اللجوء للقضاء للمطالبة بفورية الأداء للديون، أما بالنسبة لدائني المستأجر، يكون المؤجر مسؤولا بالتضامن مع المستأجر عن الديون التي يعقدها هذا الأخير بمناسبة استغلاله للمحل التجاري لمدة 6 أشهر فقط من تاريخ النشر.

- ينقضي إيجار التسيير الحر كما تنقضي العقود الأخرى، وذلك سواء بأسباب الانقضاء العامة التي تنقضي بها العقود العادية، بانتهاء المدة المحددة وحالة الفسخ أو البطلان أو هلاك المحل التجاري، أو بأسباب تتعلق بشخص المستأجر، وذلك في حالة وفاته أو سقوط أهليته أو إفلاسه، كذلك في حالة ما إذا تم حظره من ممارسة الأنشطة التجارية.



قائمة المراجع:

أولاً: باللغة العربية

أ- الكتب:

- 1- البدالي نجوى إبراهيم، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، د.ب.ن، 2005.
- 2- البقيرات عبد القادر، مبادئ القانون التجاري، الأعمال التجارية، نظرية التاجر، المحل التجاري، الشركات التجارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015.
- 3- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء-الإيجار والعارية- الجزء السادس، المجلد الأول، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
- 4- القليوبي سميحة، المحل التجاري، بيع المحل التجاري- رهنه- تأجير استغلاله، طبعة 4، دار النهضة العربية، القاهرة، 2000.
- 5- بن رقية بن يوسف، أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري، اجتهادات المحكمة العليا، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000.
- 6- بلودنين أحمد، المختصر في القانون التجاري الجزائري، دار بلقيس للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- 7- حمادة محمد أنور، التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري، دار الفكر الجامعية، الإسكندرية، 2001.
- 8- دويدار محمد هاني، التنظيم القانوني للتجارة، الأعمال التجارية، نظرية التاجر، موجبات التجار القانونية، المؤسسة التجارية، الشركات التجارية، الكتاب الأول، كلية الحقوق بجامعة الإسكندرية وبيروت العربية، 1997.
- 9- زايدي خالد، المحل التجاري والتصرفات الواردة عليه إيجاره وبيعه ورهنه، دار الخلدونية، الجزائر، 2016.

- 10- شادلي نور الدين، القانون التجاري، المحل التجاري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 11- صبري السعدي محمد، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزام، العقد والإرادة المنفردة، دار الهدى، الجزائر، 2012.
- 12- طه مصطفى كمال، أصول القانون التجاري، الأعمال التجارية، التجار، الشركات الجارية، المحل التجاري، الملكية الصناعية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2007.
- 13- عبد الباقي سامي أبو صالح، قانون الأعمال، مقدمة، الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، دار النهضة العربية، مصر، 2004.
- 14- عمورة عمار، العقود و المحل التجاري في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2009.
- 15- علي حسن يونس، المحل التجاري، دار الفكر العربي، القاهرة، 1974.
- 16- فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التجاري الجزائري المحل التجاري والحقوق الفكرية، المحل التجاري عناصره، طبيعته القانونية والعمليات الواردة عليه، القسم الأول، ابن خلدون للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001.
- 17- فضيل نادية، النظام القانوني للمحل التجاري، المحل التجاري والعمليات الواردة عليه، الجزء الأول والثاني، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014 .
- 18- محرز أحمد ، القانون التجاري الجزائري، العقود التجارية، الجزء الرابع، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، الجزائر، 1981.
- 19- محمد حسين إسماعيل، القانون التجاري، الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، العقود التجارية، الوراق للنشر والتوزيع، د. ب . ن، 2003.
- 20- هادي العبيدي علي ، العقود المسماة البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفق التعديلات مع التطبيقات لمحكمة التمييز، دار الثقافة والنشر والتوزيع، الطبعة 4، عمان، 2010.

ب- الرسائل والمذكرات الجامعية:

• الرسائل وأطروحات الدكتوراه:

1- لوزي خالد، إيجار المحل التجاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص حقوق، فرع القانون الخاص الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2019.

2- جيلالي زهيرة، كيسي عبد القادر، تأجير المحل التجاري، دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة قدمت استكمالاً لمتطلبات منح درجة دكتوراه فلسفة في العلوم القانونية، تخصص القانون الخاص، كلية الدراسات القانونية العليا، جامعة عمان العربية للدراسات العليا، 2008.

• مذكرات ورسائل الماجستير:

1- طراد إسماعيل، النظام القانوني لعقد تأجير تسيير المحل التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2008.

2- حمادوش أنيسة، ملكية القاعدة التجارية بين الاستغلال والتصرف، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون التنمية الوطنية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2000.

3- بوراس لطيفة، تأجير استغلال المحل التجاري، رسالة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008.

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

* مذكرات الماستر:

- عرعار حمزة، عقد الإيجار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2014.

ج- المقالات:

1- عكاكة فاطمة الزهراء، تأجير التسيير المحل التجاري في التشريع الجزائري، مجلة دراسات لجامعة عمار تلجي الأغواط، مجلة دولية محكمة، عدد 48، جامعة الأغواط، 2016.

2- مقفولجي عبد العزيز، أهم العقود الواردة على المحل التجاري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثاني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، الجزائر، 2017.

د- النصوص القانونية

• النصوص التشريعية:

1- أمر رقم 75-59 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، ج. ر عدد 77، الصادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتم.

2- أمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتم.

3- قانون رقم 91_25، المؤرخ في 16 ديسمبر 1991، يتضمن قانون المالية 1992، جريدة رسمية عدد 65، الصادر في 18 ديسمبر 1991، ويتم القانون رقم 76-105، مؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل.

4- قانون رقم 04_08 مؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، جريدة رسمية عدد 52 الصادر في 18 أوت 2004 .

6- قانون رقم 13-06، مؤرخ في 23 يوليو 2013، يعدل ويتم القانون رقم 04-08 مؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، ج. ر عدد 39، الصادر في 31 يوليو 2013.

7- قانون رقم 90-11، مؤرخ في 21 أبريل 1990، يتعلق بعلاقات العمل، ج. ر عدد 17، الصادر في 25 أبريل 1990.

8- قانون رقم 07-05 مؤرخ في 13 ماي 2007، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 31، الصادرة في 30 سبتمبر 1975.

9- قانون رقم 05-02، مؤرخ في 06 فبراير، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-59، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، والمتضمن القانون التجاري، جريدة رسمية عدد 77، الصادرة في 30 سبتمبر 1975.

* النصوص التنظيمية:

مرسوم تنفيذي رقم 97-41، مؤرخ في 18 يناير 1997، يتعلق بشروط القيد في السجل التجاري، الجريدة الرسمية عدد 5، الصادرة في 19 يناير 1997.

هـ - الاجتهادات القضائية:

1- قرار الغرفة التجارية و البحرية للمحكمة العليا رقم 142105، المؤرخ في 24 سبتمبر 1996، المنشور في نشرة القضاة، العدد 55، 1999.

2- قرار الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا رقم 119122، المؤرخ في 21 مارس 1994، مجلة قضائية عدد 03، 1994.

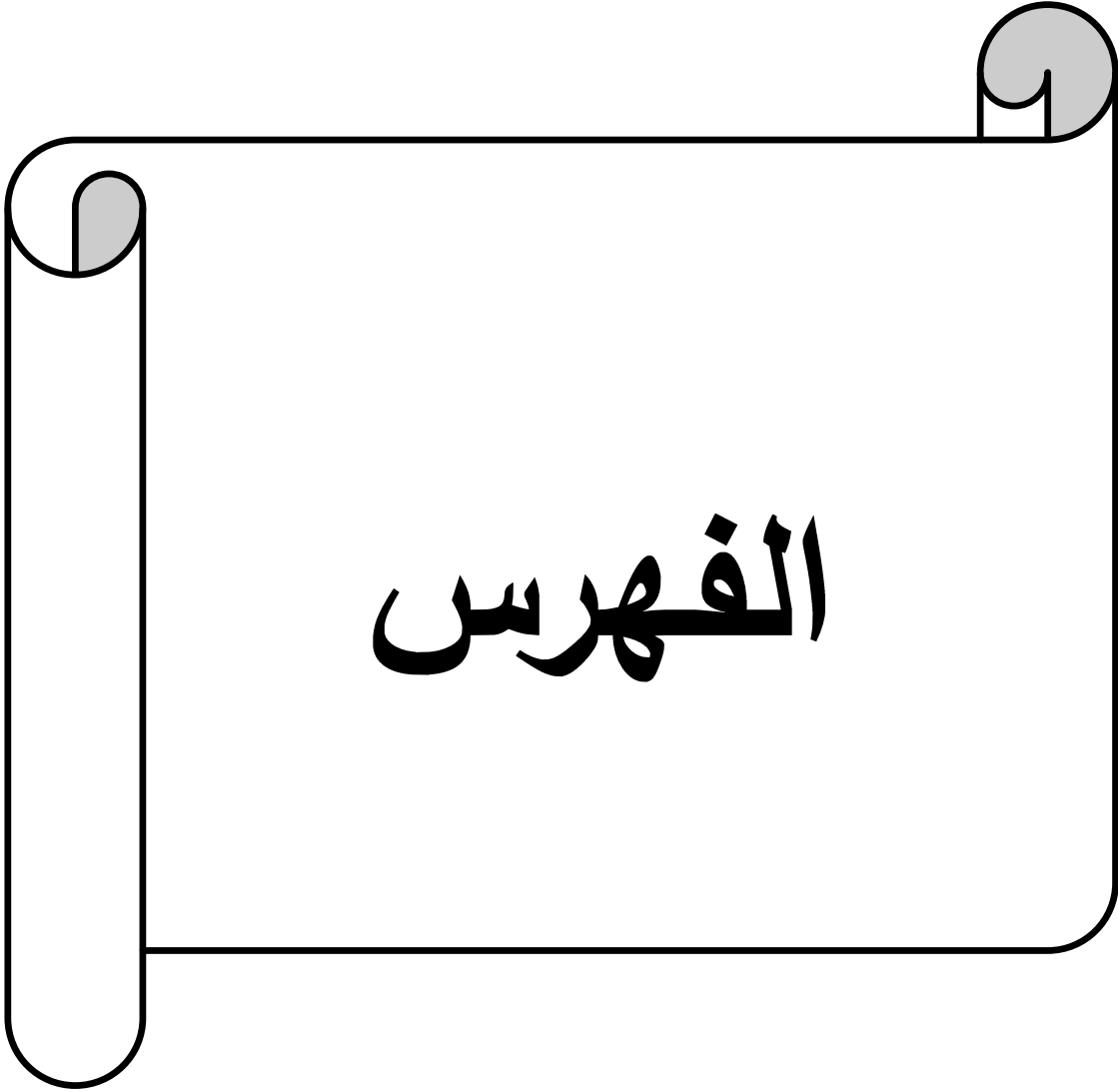
3- قرار الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا، رقم 28766، مؤرخ في 07 ماي 1983، المجلة القضائية عدد 01، 1989.

4- قرار الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا رقم 139696، المؤرخ في 1996/02/2، المجلة القضائية عدد 02، 1996.

ثانيا: باللغة الفرنسية

1- GUYON Yves, Droit des affaire, droit commerciale général et sociétés, tom 1, 12 édition, l'académie des sciences morales et politique, paris, 2003.

2- ROBINAULT Maurice, La location du fonds de commerce, préface Roger Houin, édition Dalloz, Paris, 1954.



1.....مقدمة

6.....الفصل الأول: ماهية عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري

6.....المبحث الأول: التعريف بعقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري

7.....المطلب الأول: مفهوم عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري

7.....الفرع الأول: تعريف عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري

7.....أولاً: التعريف الفقهي

10.....ثانياً: التعريف القانوني

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

11.....أولاً: عقد إيجار التسيير الحر من العقود الشكلية

12.....ثانياً: عقد إيجار التسيير الحر من العقود ذات الاعتبار الشخصي

13.....ثالثاً: عقد إيجار التسيير الحر من العقود الزمنية

13.....الفرع الثالث: تمييز عقد إيجار التسيير عن العقود المشابهة له

13.....أولاً: تمييز عقد إيجار التسيير الحر عن عقد إدارة المحل التجاري

13.....أ- تعريف عقد إدارة المحل التجاري

14.....ب- أوجه التشابه والاختلاف بين عقد إيجار التسيير الحر وعقد إدارة المحل التجاري

- 1- أوجه التشابه.....14.....14
- 2_ أوجه الاختلاف.....14.....14
- ثانيا: تمييز عقد إيجار التسيير الحر عن عقد الإيجار التجاري.....15.....15
- أ- تعريف عقد الإيجار التجاري.....15.....15
- ب_ أوجه التشابه والإختلاف بين عقد إيجار التسيير الحر وعقد الإيجار التجاري.....16.....16
- 1- أوجه التشابه.....16.....16
- 2_ أوجه الاختلاف.....17.....17
- المطلب الثاني: حالات اللجوء لعقد إيجار التسيير الحر.....18.....18
- الفرع الأول: الحالات المتعلقة بالشخص التاجر.....18.....18
- أولا: حالة عجز التاجر.....18.....18
- ثانيا: حالة إفلاس التاجر.....19.....19
- الفرع الثاني: الحالات المتعلقة بالمحل التجاري.....20.....20
- أولا: حالة تعدد المحلات التجارية.....20.....20
- ثانيا: حالة ملكية المحل التجاري على الشيوع.....20.....20
- ثالثا: حالة إيجار تسيير حر مقترن بالوعد بالبيع.....21.....21
- المبحث الثاني: إبرام عقد إيجار التسيير الحر.....22.....22
- المطلب الأول: الشروط الموضوعية لعقد إيجار التسيير الحر.....22.....22

22.....	الفرع الأول: الشروط الموضوعية العامة.
22.....	أولاً: التراضي.
24.....	ثانياً: المحل.
24.....	ثالثاً: السبب.
24.....	الفرع الثاني: الشروط الموضوعية الخاصة
25.....	أولاً: الشروط الخاصة المتعلقة بالمؤجر.
26.....	ثانياً: الشروط الخاصة المتعلقة بالمستأجر.
26.....	ثالثاً: الشروط الخاصة بالعين المؤجرة.
26.....	الفرع الثالث: جزاء تخلف الشروط الموضوعية.
27.....	المطلب الثاني: الشروط الشكلية لإبرام عقد إيجار التسيير الحر.
28.....	الفرع الأول: الكتابة الرسمية.
29.....	الفرع الثاني: شهر العقد.
29.....	أولاً: النشر.
30.....	ثانياً: القيد في السجل التجاري.
31.....	الفرع الثالث: جزاء الإخلال بالشروط الشكلية.
31.....	أولاً: جزاء تخلف الرسمية.
31.....	ثانياً: جزاء تخلف النشر.

ثالثا: جزاء عدم القيد في السجل التجاري.....32

35.....**الفصل الثاني: حدود سريان عقد إيجار التسيير**

المبحث الأول: آثار عقد إيجار التسيير الحر.....35

المطلب الأول: آثار عقد إيجار التسيير الحر اتجاه المتعاقدين.....35

الفرع الأول: آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للمؤجر.....35

أولا: حقوق والتزامات مالك المحل التجاري طبقا للقواعد العامة.....35

أ- تسليم المحل التجاري.....35

ب- الالتزام بالصيانة.....37

ج- الالتزام بضمان عدم التعرض.....39

ثانيا: حقوق والتزامات مالك المحل التجاري طبقا للقواعد الخاصة.....40

أ- التزام المؤجر بالتسجيل في السجل التجاري أو تعديل قيده الشخصي.....40

ب- التزام المالك بعدم منافسة المسير الحر.....41

ج- التزام المالك بتجديد إيجار العقار.....41

الفرع الثاني: آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للمستأجر المسير.....42

أولا: التزام المستأجر باستغلال المحل التجاري والعناية به.....42

ثانيا: الالتزام بدفع الأجرة.....43

ثالثا: التزام المستأجر بعدم المنافسة غير المشروعة.....43

رابعا: الخضوع لالتزامات التاجر.....44

المطلب الثاني: آثار عقد إيجار التسيير الحر في مواجهة الغير.....44

الفرع الأول: آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة لدائني أطراف العقد.....45

أولا- آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة لدائني المؤجر.....45

ثانيا- آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة لدائني المستأجر.....46

- الفرع الثاني: آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة لمالك العقار.....48
- الفرع الثالث: آثار عقد إيجار التسيير الحر في مواجهة مشتري المحل التجاري.....49
- المبحث الثاني: انقضاء عقد إيجار التسيير الحر.....51
- المطلب الأول: أسباب انقضاء عقد إيجار التسيير الحر.....51
- الفرع الأول: الأسباب العامة لانقضاء عقد إيجار التسيير الحر.....51
- أولاً: انتهاء العقد بانتهاء المدّة.....52
- ثانياً: انقضاء العقد بالفسخ أو البطلان.....53
- ثالثاً: انقضاء العقد بهلاك المحل التجاري.....54
- الفرع الثاني: الأسباب الخاصة لانقضاء عقد إيجار التسيير الحر.....55
- أولاً: انقضاء عقد إيجار التسيير الحر لوفاة المسير.....55
- ثانياً: انقضاء عقد إيجار التسيير بسقوط الأهلية التجارية للمستأجر أو إفلاسه.....56
- ثالثاً: انقضاء العقد لمخالفة المستأجر لأحكام ممارسة الأنشطة التجارية.....56
- المطلب الثاني: آثار انقضاء عقد إيجار التسيير الحر.....58
- الفرع الأول: آثار انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للمتعاقدين والغير.....58
- أولاً- آثار انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للمتعاقدين.....58
- أ- آثار انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للمستأجر المسير.....59
- 1- التزام المستأجر برد المحل التجاري.....59

- تسليم المهام والآلات.....60
- تسليم البضائع61
- تسليم العناصر المعنوية.....61
- 2_ التزام المستأجر المسير بعدم المنافسة.....62
- ب_ آثار انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للمؤجر.....63
- 1_ التزام المؤجر برد الكفالة للمستأجر.....63
- 2_ التزام المؤجر بعقود الاستخدام التي أبرمها المستأجر المسير.....64
- ثانيا_ آثار انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للغير.....65
- الفرع الثاني: إجراءات انقضاء عقد إيجار التسيير الحر.....66
- أولا_ القيد في السجل التجاري.....66
- ثانيا_ نشر انقضاء عقد إيجار التسيير الحر.....67
- خاتمة.....68
- قائمة المراجع.....71
- الفهرس.....77

ملخص:

يعد عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري من العقود الحديثة ومن أهم التصرفات القانونية التي ترد على المحل التجاري، كما أنه عقد إيجار ينصب على مال منقول معنوي، إذ يسمح لكل من تعذر عليه استغلال محله بنفسه تأجير تسييره للغير وهو المستأجر المسير الذي يستغل المحل لنفسه ولحسابه الخاص مقابل أجره يدفعها للمالك مع إحتفاظ هذا الأخير بملكية المحل.

يحتل عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري أهمية بالغة في النشاط التجاري مما جعل المشرع الجزائري يخصص له أحكام خاصة أوردها في المواد من 203 إلى 214 من القانون التجاري الجزائري، وذلك حماية للمحل التجاري ولكل من أطراف العقد و الغير.

الكلمات الدالة: التسيير الحر، إيجار التسيير، المحل التجاري، المؤجر، المستأجر المسير.

Résumé:

Le bail gérance libre du magasin commercial est l'un des contrats modernes et l'une des actions juridiques les plus importantes qui viennent au magasin commercial. C'est aussi un contrat de bail qui porte sur les biens meubles moraux, car il permet à toute personne incapable utiliser lui-même son magasin pour en louer la gestion à d'autres, et il est le locataire gérant qui utilise le magasin pour lui-même et pour son compte. La propriété privée en contrepartie d'une redevance à payer au propriétaire, ce dernier restant propriétaire de la boutique.

Le contrat de bail à durée indéterminée du magasin commercial revêt une grande importance dans l'activité commerciale, ce qui a amené le législateur algérien à lui allouer des dispositions particulières mentionnées aux articles 203 à 214 du code de commerce algérien, afin de protéger le magasin commercial et chacun des les parties au contrat et les tiers.

Les mots clés : Gestion libre, location gérance, le fond de commerce, bailleur, locataire .