



جامعة مولود معمري - تيزي وزو  
كلية الحقوق و العلوم السياسية  
قسم الحقوق



عقد إيجار التسيير الحر

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون  
تخصص: القانون الخاص الداخلي

إشراف الأستاذ:

أ/ زقان نبيل

من إعداد الطالبين :

- بلول سليمان

- سباق لياس

لجنة المناقشة:

- أ.د/ حمادوش أنيسة، أستاذة محاضرة " أ "، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....رئيسا
- أ/ زقان نبيل، أستاذ مساعد (أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....مشرفا ومقررا
- د/ قونان كهينة، أستاذة محاضرة (ب)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....متحنة

تاريخ المناقشة: 2017/09/30

## إهداء

إلى من يصعب حصر جميلها، والجنة تحت أقدامها

أمي الغالية حفظها الله و أطال في عمرها

إلى من أضاء درب العلم شموعا، وعلمني أن الدنيا غالبا

أبي الغالي حفظه الله و أطال في عمره

إلى من وقفوا بجانبني خطوة بخطوة إخوتي و أخواتي

إلى أبناء أختي خلاص و ميليسا

إلى كل أصدقائي كل باسمه، وكافة زملائي في تخصص القانون الخاص الداخلي

إلى من شاركني هذا العمل صديقي سليمان

و إلى كل من مد لي يد العون لإنجاز هذا العمل من قريب أو من بعيد.

لياس

## إهداء

إلى من منبع الحب والحنان الغالية التي أضاءت مسيرتي بعطفها

وغمرتني بحبها وتشجيعها كي تراني أصل إلى هذا المستوى

أمي الغالية حفظها الله وأطال في عمرها

إلى مصدر القوة الذي سهر لأستريح ومهد لي درب الدراسة والنجاح

أبي الغالي حفظه الله وأطال في عمره

إلى من وقفوا بجانبني خطة بخطوة أخي وأخواتي.

إلى أبناء أخواتي مريم، يونس، أمناي وإيمان

إلى كل أصدقائي كل باسمه، وكافة زملائي في تخصص القانوني الخاص الداخلي

إلى من شاركني هذا العمل صديقي لياس

و إلى كل من مد لي يد العون لإنجاز هذا العمل من قريب أو من بعيد.

سليمان

## كلمة شكر

نحمد الله تعالى الذي وفقنا لإنجاز هذا العمل.

فالشكر أولا وأخيرا للمولى عز وجل الذي يقول في محكم تنزيله

{ لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ }

ولأنه لا يشكر الله من لا يشكر الناس يشرفنا أن نتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذ المشرف زقان نبيل الذي عمل على تشجيعنا طوال فترة العمل، والذي لم يبخل علينا بالتوجيه وتقديم النصائح القيمة.

كما نتوجه بأسمى آيات الشكر والتقدير إلى الأساتذة الكرام أعضاء

لجنة المناقشة على قبول مناقشة هذه المذكرة وإثرائها

وإلى كل الأساتذة الذي ساهموا على تعليمنا وتنويرنا في جميع

أطوار الدراسة، ونخص بالذكر أساتذتنا الأفاضل بكلية الحقوق

والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو.

سليمان ، لياس

## قائمة أهم المختصرات

---

### قائمة أهم المختصرات:

ج.ر.ج.ج.د.ش..... الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

ص ..... الصفحة.

ص.ص ..... من الصفحة إلى الصفحة.

د.س.ن ..... دون سنة النشر.

د.ب.ن ..... دون بلد النشر.

ق.ت.ج ..... القانون التجاري الجزائري.

ق.م.ج ..... القانون المدني الجزائري.

م.ق ..... المجلة القضائية.

# مقدمة

## مقدمة

يعود الوجود الواقعي للقاعدة التجارية إلى عهد قديم، وذلك بالنظر إلى حاجة التاجر إلى مكان لممارسة تجارته وكذا إلى المعدات والبضائع التي تستخدم في التسهيل والاستغلال والتداول ومما لا شك فيه أن التاجر كان دائماً يعلق أهمية كبيرة على العملاء، كما أنه كان يسعى إلى التعرف على رغباتهم وإرضائهم من أجل المحافظة عليهم، غير أنه ولزمن طويل لم يحاول أحد التقريب بين العناصر المختلفة اللازمة للاستغلال التجاري على اعتبار أنها مجموع واحد يختلف النظر إليه عن النظر إلى كل واحد من العناصر التي يتركب منها، مما أسهم في تأخر ظهور المفهوم القانوني للمحل التجاري ويعود ذلك بالأساس إلى كون المشروعات التجارية كانت محدودة الأهمية لذلك تأخر التعامل في المحل التجاري.

ظهرت فكرة المحل التجاري لأول مرة في القانون الفرنسي وهذا عند ظهور قانون جبائي في: 28 فيفري 1872، حيث اعترف لأول مرة بفكرة المحل التجاري وهذا في المواد من 7 إلى 9، ولكنها كانت فكرة ضيقة جداً، حيث كانت لا تتعدى مجموعة العناصر المشكلة للمحل التجاري، وأول نص أساسي اعترف بفكرة المحل التجاري بكل معانيه هو قانون 17 مارس 1909 الذي حدد العناصر المعنوية، وكذا العناصر المادية للمحل التجاري.

يتكون المحل التجاري من مجموعة عناصر مادية كالبضائع والمعدات والعناصر المعنوية، كالاسم التجاري، الشهرة، الاتصال بالعملاء، ومن بين العناصر المعنوية نجد حق الإيجار الذي يعتبر من بين أهم العناصر المعنوية.

لا يقتصر استغلال التاجر لمحلته التجاري بنفسه باعتباره تاجرا يمارس نشاطا تجاريا ما، وإنما يمكن أن يستغل المحل التجاري باعتباره ملكية تجارية بطرق أخرى من شأنها أن تحقق له دخلا، كما يمكن أن يتصرف في هذا المال عن طريق البيع أو أن يحصل على ائتمان بواسطة رهنه رهنا حيازيا دون أن تنتقل حيازته للدائن المرتهن، كما يمكن أن يؤجر محله التجاري إيجارا حرا وهو ما يسمى بالتسيير الحر.

وضع المشرع الجزائري نظاما قانونيا للمحل التجاري، وذلك بموجب أحكام الأمر رقم 59-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975<sup>(1)</sup>، فنجده نظم أحكام القاعدة التجارية والتصرفات التي تنصب عليه في الكتاب الثاني تحت عنوان المحل التجاري ومن أهم العمليات الواردة عليه عقد إيجار التسيير الحر الذي أخضعه لأحكام المواد من 203 إلى 214 من هذا الأمر، كما تسري عليه الأحكام العامة الواردة في القانون المدني المتعلقة بصحة العقود من جهة وبعقد إيجار الأشياء من جهة أخرى.

<sup>1</sup>-أمر رقم 59-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، ج ر عدد 101، صادر في 19 ديسمبر 1975.

يتم اللجوء إلى هذا النوع من العقود في حالة تعذر استغلال المحلات التجارية من أصحابها أو عند تعرض التاجر لمرض يمنعه من مواصلة نشاطه شخصيا، أو في حالة انتقال المحل التجاري بسبب وفاة التاجر إلى وارث لا يريد أو لا يستطيع مواصلة التجارة لأنها تتعارض مع مهنته، وفي هذه الأحوال لا يرغب صاحب المحل التجاري بإغلاقه نهائيا وذلك تجنباً لتدني قيمته وبذلك يتخذ قراراً بتأجيله، ويلجأ إلى الغير للقيام بهذا الاستثمار، وكذلك لا يمكن دائماً للأشخاص الراغبين بممارسة التجارة شراء محل تجاري وذلك لعدم استطاعتهم دفع الثمن المطلوب، وبذلك يوافقون على إيجار التسيير الحر آملين بذلك شراءه في المستقبل.

يعتبر التسيير الحر عقد إجارة، حيث يقوم المستأجر بإدارة المحل التجاري لأجل استثماره لحسابه الخاص وباسمه الشخصي وتبعاً لهذا يتحمل أعباء هذا التسيير، وللمستأجر المسير حرية تامة في التسيير، وبذلك لا يخضع لرقابة مالك المحل التجاري ولا لإشرافه<sup>(1)</sup>.

تعتبر عملية إيجار التسيير الحر للمحل التجاري عملية هامة، كونها ترد على أهم

ممتلكات التاجر نظراً لقيمتها المالية الكبيرة، لذا انصبت إشكالية الموضوع حول:

**مدى كفاية قواعد التشريع الجزائري في تنظيم عقد إيجار التسيير الحر؟**

<sup>1</sup> - فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التجاري الجزائري، المحل التجاري و الحقوق الفكرية، القسم الأول، المحل التجاري، عناصره، طبيعته القانونية و العمليات الواردة عليه، دار ابن خلدون للنشر و التوزيع، الجزائر، 2001، ص 283.

للإجابة على الإشكالية المطروحة، قسمنا موضوع البحث إلى فصلين:

تناولنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي لعقد إيجار التسيير الحر، بينما عالجتنا في

الفصل الثاني آثار عقد إيجار التسيير الحر وانقضائه.

# الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لعقد إيجار

التسيير الحر

## الفصل الأول

## الإطار المفاهيمي لعقد إيجار التسيير الحر

يعد عقد إيجار التسيير الحر من العقود ذات الأهمية البالغة في الحياة التجارية، وهو كثير الحدوث في الحياة العملية. ويرد على القاعدة التجارية التي تعتبر مال معنوي منقول له قيمة اقتصادية مختلفة عن القيمة الذاتية لكل عنصر من عناصره المادية والمعنوية.

إذا كان الأصل أن التاجر هو الذي يتولى إدارة القاعدة التجارية لوحده ولحسابه الشخصي، فإنه في بعض الأحيان يتعذر عليه إدارتها بنفسه، فيأجرها في صورة عقد تأجير تسيير لشخص آخر وهو المستأجر المسير، وتصبح بذلك ملكية القاعدة التجارية منفصلة عن استغلالها، وبذلك فإن عقد إيجار التسيير الحر يتميز بطبيعة قانونية خاصة به إضافة إلى اختلاف مفهومه عن الإيجارات التجارية الأخرى (المبحث الأول).

يعتبر عقد التسيير الحر للمحل التجاري حديث النشأة أوجدته الحياة التجارية نتيجة تطور العلاقات والمعاملات بين التجار، إذ يعتبر الإيجار من أهم التصرفات القانونية التي ترد على القاعدة التجارية، مما جعل المشرع يخضع هذا العقد لأحكام قانونية خاصة به في القانون التجاري وهو المبدأ نظرا لطبيعته، الاستثناء يخضع للأحكام العامة المنصوص عليها في القانون المدني (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### ماهية عقد إيجار التسيير الحر

لقد منح القانون في إطار حق الملكية لمالك الرقابة سلطتين، وهما حق التصرف وحق الاستغلال، ومالك القاعدة التجارية كأبي مالك آخر له سلطة التصرف في قاعدته التجارية، كما له سلطة استغلالها مباشرة كمالك، وله أن يمنح استغلالها للغير بعوض وذلك عن طريق تأجيره لمسير يتولى تسييرها، والانتفاع بعائدات وثمار هذه القاعدة التجارية.

فتأجير التسيير الحر للقاعدة التجارية له مفهوم خاص يختلف عن بقية الإيجارات التجارية الأخرى وهو ما سنتطرق إليه من خلال (المطلب الأول) وحالات اللجوء إلى عقد إيجار التسيير الحر (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### مفهوم عقد إيجار التسيير الحر

نظم المشرع الجزائري أحكام عقد إيجار التسيير الحر للقاعدة التجارية في الباب الثالث من الكتاب الثاني من القانون التجاري<sup>(1)</sup> تحت عنوان التسيير الحر، تأجير التسيير، وعليه سنتطرق إلى تعريفه (الفرع الأول) وأهم خصائصه (الفرع الثاني).

<sup>1</sup>- أمر رقم 59-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 101، معدل و متمم..

## الفرع الأول

### تعريف عقد إيجار التسيير الحر

قبل التطرق إلى تعريف عقد إيجار التسيير الحر، وجب أولاً تعريف القاعدة التجارية (أولاً) باعتباره يرد عليها (ثانياً).

#### أولاً: تعريف القاعدة التجارية

سيتم تناول القاعدة التجارية من وجهة نظر الفقه، ثم من وجهة نظر القانون التجاري الجزائري.

#### 1- التعريف الفقهي للقاعدة التجارية

لم يتم الفقه بتعريف القاعدة التجارية تعريفاً جامعاً مانعاً، فقد عرفها الأستاذ ROBERT، بأنها: " ملكية غير مادية تتألف من حق التاجر على الزبائن المرتبطين بمحله بالعناصر اللازمة لاستثمار هذا المحل".

فالقاعدة التجارية ليس هو المكان الذي يباشر فيه التاجر التجارة، بل هو مجموعة الأموال المنقولة التي يقوم التاجر باستخدامها عند مباشرة تجارته، وتنقسم هذه الأموال إلى منقولات مادية كالbضائع والمهمّات، وإلى منقولات معنوية كبراءات الاختراع والعلامات التجارية وحقوق الملكية الأدبية والفنية، وغيرها.<sup>(1)</sup>

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

أما الأستاذ أوسكار فلم يأت بتعريف القاعدة التجارية بل اكتفى بالقول أن القاعدة التجارية " هي أداة عمل التاجر وأنه يستمد قيمته من عناصر متعددة تنقسم إلى فئتين العناصر المادية والعناصر غير المادية".<sup>(1)</sup>

استند البعض<sup>(2)</sup> على عنصر العملاء فعرفوها بأنها: " ملكية معنوية تتكون من حق الاتصال بالعملاء وترتبط أساسا بعناصر الاستغلال".

لقد اتفق الفقهاء في تعريف القاعدة التجارية بأنها مجموع العناصر المادية والعناصر المعنوية، وتدرج أهمية كل عنصر بحسب نوع النشاط التجاري، وتوصلوا إلى أنها: " مجموعة من الأموال المنقولة المخصصة لممارسة حرفة تجارية، وأن هذه المجموعة تتضمن نوعين من العناصر: عناصر مادية كالسلع والمهمات، وعناصر معنوية وتتمثل في الاتصال بالعملاء والاسم التجاري، والعلامات وغيرها".<sup>(3)</sup>

## 2- التعريف القانوني للقاعدة التجارية:

أما بالنسبة للتشريعات فغالبيتها لم تعرف القاعدة التجارية، باعتباره من صلاحيات الفقه.

<sup>1</sup> عبد القادر البقيرات، محاضرات في مادة القانون التجاري الجزائري، الأعمال التجارية، نظرية التاجر، المحل التجاري، الشبك، د د ن، الجزائر، د س ن، ص 48.  
<sup>2</sup> فوضيل نادية، القانون التجاري الجزائري، الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، الطبعة الثامنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 206.  
<sup>3</sup> أكتف أمين الخولي، الموجز في القانون التجاري، الجزء الأول، حقوق الملكية الصناعية و المتجر، مكتبة سيد عبد الله و هبة، د.ب.ن، 1970، ص 358.

بالرجوع للقانون التجاري الجزائري، نجد أن المشرع أفرد في الكتاب الثاني من هذا القانون في المواد من 78 إلى 214 وتناول في الباب الأول منه بيع المحل التجاري ورهنه، وفي الباب الثاني منه تناول إيجار المحل التجاري، ولكنه لم يعرّف المحل التجاري، وإنما تطرق إلى العناصر المكوّنة له، موضحاً أهمية بعضها على حساب بعضها الآخر، بحيث تنص المادة 78 من ق.ت.ج على ما يلي: « تعد جزءاً من المحل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري.

ويشمل إلزامياً عملائه وشهرته.

كما يشمل أيضاً سائر الأموال الأخرى اللازمة لاستغلال المحل التجاري كعنوان المحل التجاري والاسم التجاري، والحق في الإيجار، والمعدات والآلات والبضائع، وحق الملكية الصناعية والتجارية، كل ذلك ما لم ينص على خلاف ذلك ».

ثانياً : تعريف عقد إيجار التسيير الحر

لتحديد المقصود من عقد إيجار التسيير الحر للقاعدة التجارية وجب التطرق إلى

تعريفه (1) وأهم خصائصه (2).

1- تعريف عقد إيجار التسيير الحر

إن فهم معنى عقد إيجار التسيير الحر يتطلب البحث في معناه الفقهي (أ)

والقانوني (ب).

أ- التعريف الفقهي:

اختلف الفقهاء في تعريف عقد إيجار التسيير الحر للقاعدة التجارية، فهناك من عرفه بأنه: " العقد الذي يؤجر فيه المحل التجاري إلى شخص آخر يقوم باستغلاله ويجني فوائده لمصلحة نفسه ويلتزم في مقابل ذلك بدفع الأجرة إلى المالك".<sup>(1)</sup>

وقد عرفه الدكتور علي حسن يونس الذي أطلق عليه اصطلاح إيجار المحل التجاري بأنه: " عقد يؤجر فيه مالك المحل التجاري إلى شخص آخر يقوم باستغلاله لحساب نفسه، ويلتزم في مقابل ذلك بدفع الأجر إلى المالك، وهو عقد يكون فيه الشيء المؤجر هو المحل التجاري".<sup>(2)</sup>

أما الدكتور أحمد محرز فعرفه بأنه: " عقد يستأجر بمقتضاه شخص المحل التجاري من ماله لأجل استثماره لحسابه الخاص، على عهده متحملاً مسؤولية هذا الاستثمار وحده دون أن يلتزم مالك المحل بنتائج هذا الاستثمار".<sup>(3)</sup>

يتضح من خلال هذه التعريفات أنه بالرغم من اختلاف المصطلحات إلا أنها تحمل نفس المعنى و عليه يمكن تعريف عقد إيجار التسيير الحر بأنه: " ذلك الاتفاق الذي يبرم

<sup>1</sup>- علي حسن يونس، المحل التجاري، دار الفكر العربي، مصر، (د.س.ن)، ص 322.

<sup>2</sup>- علي حسن يونس، مرجع نفسه، ص 322.

<sup>3</sup>- أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، ج 4، العقود التجارية، دار النهضة العربية، بيروت، 1980-1981، ص 161.

بين مالك المحل التجاري والمسير من أجل استغلال المحل التجاري لمدة زمنية محدودة مقابل بدل إيجار معين".<sup>(1)</sup>

أما عن الفقه الفرنسي، فعرف جانب منه تأجير المحل التجاري بأنه: " 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.<sup>(2)</sup>

عُرف أيضاً عقد تأجير التسيير بأنه: « العقد أو الاتفاق الذي يمنح بمقتضاه مالك المحل التجاري أو مؤسسة حرفية، استغلاله لشخص لمدة معينة، ومقابل أجره تسمى أجره الاستغلال، وهذا الاستغلال يتم تحت السلطة الوحيدة لهذا الشخص، حيث يتحمل مخاطر ونتائج الاستغلال التجاري». <sup>(3)</sup>

وأفضل تعريف يمكن اعتماده هو الذي أورده الفقيه جين أسكارا (Jean Eskara) والذي جاء فيه: " عقد تأجير التسيير الحر هو عقد بمقتضاه يتخلى المالك للغير لمدة معينة عن حق استغلال المحل التجاري مع احتفاظه بملكته مقابل احتفاظ الغير بمنافع استغلاله وتحمل التكاليف الناجمة عن الاستغلال مع التزامه بأداء مبلغ ثابت للمالك".<sup>(4)</sup>

<sup>1</sup> - جيلالي عبد القادر قيسي زهيرة، تأجير المحل التجاري، (دراسة مقارنة)، دار الراجحة للنشر، الأردن، 2011، ص 47.

<sup>2</sup> - جيلالي عبد القادر قيسي زهيرة، مرجع نفسه، ص 45.

<sup>3</sup> - طراد اسماعيل، النظام القانوني لعقد تأجير تسيير المحل التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2008، ص 21.

<sup>4</sup> - عمورة عمار، العقود و المحل التجاري في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، د.س.ن، ص 241.

ب- التعريف القانوني:

المشروع الجزائري لم يعرف عقد إيجار التسيير الحر، بل نصّ فقط على أن مالك القاعدة التجارية له حق التنازل عنها وذلك في نص المادة 1/203 من ق ت ج كالتالي: « يخضع للأحكام التالية، و ذلك بالرغم من كل شرط مخالف وكل عقد أو اتفاق يتنازل بواسطتها المالك أو المستغل لمحل تجاري عن كل أو جزء من التأجير لمسير قصد استغلاله على عهده ».

يؤخذ على هذا التعريف نصه على: " كل عقد أو اتفاق يتنازل بواسطتهما المالك أو المستغل لمحل تجاري عن كل جزء من التأجير" إذ أنه قام بترجمة ما جاء في النص الفرنسي ترجمة حرفية لا تؤدي إلى المعنى نفسه، إذ جاء في هذا الأخير<sup>(1)</sup>.

المتمعن في نص المادة 203 لا يفهم ما هو معنى المحل التجاري، إذ يبدو لأول وهلة وكأنّ المشروع الجزائري يرى أن " التأجير" هو محل للعقد وهذا الكلام غير منطقي، فالمحل في هذا العقد إمّا كل المحل التجاري باعتباره مالا منقولاً معنوياً أو جزء منه<sup>(2)</sup>.

هذا دليل على أنّ المشروع لم يعرف عقد التسيير الحر بل نص فقط على أنّ مالك القاعدة التجارية له حق التنازل، ولذلك كان ينبغي النص عليه في التعريف، إذ لا يكمن تصور عقد إيجار بدون مقابل أو أجرة وإلا اتخذ وصفاً آخر<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup>- L'article 203/1 du code du commerce dispose que : « La location – gérance est la convention par laquelle le propriétaire d'un fond de commerce ou d'un établissement artisanal concède l'exploitation de son fond à une autre personne pour une certaine période et contre rémunération appelée redevance, cette exploitation devant se faire sous la seule autorité de cette personne et, en principe, à ses risques et périls exclusifs.... ».

<sup>2</sup>- جيلالي عبد القادر قيسي زهيرة، مرجع سابق، ص 43.

<sup>3</sup>- عمورة عمار، مرجع سابق، ص 241.

### ثالثاً: الطبيعة القانونية لعقد إيجار التسيير الحر

يعد عقد إيجار التسيير الحر من العقود الحديثة، ظهر بمناسبة انفصال فكرة ملكية المحل كمنقول معنوي عن استغلاله<sup>(1)</sup>، وعقد التسيير الحر " هو عقد بمقتضاه يتخلى المالك للغير لمدة معينة عن حق استغلال المحل التجاري مع احتفاظه بملكه مقابل احتفاظ الغير بمنافع استغلاله وتحمل التكاليف الناجمة عن الاستغلال مع التزامه بأداء مبلغ ثابت للمالك".<sup>(2)</sup>

عقد التسيير الحر للمحل التجاري، هو عقد إيجار حقيقي وارد على مال معنوي منقول، لأنه يشمل جميع عناصر المحل، لذا فإن المشرع لم يترك تنظيمه إلى القواعد العامة في القانون المدني، بل أخضعه إلى أحكام المواد من 203 إلى 214 من ق.ت.ج تحت عنوان " لتسيير الحر - تأجير التسيير"<sup>(3)</sup>.

وعليه إذا اختلف الأطراف حول تحديد تكييف العقد بحيث اعتبره أحدهما أنه تسيير حر في حين أن الآخر اعتبره إيجار العقار بسبب عدم استكمال إجراءات الشكلية، بحيث لم يفرغ الاتفاق في قالب رسمي وهذا حسب نص المادة 4/203 ق.ت.ج، في هذه الحالة على قاضي الموضوع البحث عن النية الحقيقية التي اتجه إليها الأطراف وقت التعاقد

1- فوضيل نادية، مرجع سابق، ص 131.  
2- عن عمورة عمار، مرجع سابق، ص 241.  
3- أحمد محرز، مرجع سابق، ص 162.

وذلك بعد التحقق من الشروط الواجب توفرها لإبرام هذا العقد والتي تناولتها المادة 203 وما بعدها من ق.ت.ج.(1)

يعد عقد تأجير تسيير المحل التجاري عملا تجاريا بحسب الشكل بالنسبة للطرفين سواء المؤجر أو المستأجر ومهما كانت صفتها قبل التعاقد وهذا حسب نص المادة 03 فقرة 4 من ق.ت.ج التي تنص: « يعد عملا تجاريا بحسب شكله...»

#### - العمليات المتعلقة بالمحلات التجارية...».

والتي تمنح الطابع التجاري بحسب الشكل لكافة العمليات الواردة على المحلات التجارية.(2)

ومن جهة أخرى فإن المستأجر في هذا العقد يستأجر المحل التجاري باسمه ولحسابه الخاص، ويستفيد من أرباحه ويتحمل خسائره بعيدا عن أية تبعية لمالكه، كما لو كان مالكاها الحقيقي.(3) ويكسب هذا المسير صفة التاجر ويخضع لكافة واجبات التاجر، كالقيد في السجل التجاري(4)، ويجب على المؤجر طلب تعديل قيده لأنه يفقد الصفة التجارية، ولا يبقى مقيدا في السجل التجاري إلا لإعلام الغير أن المحل التجاري أصبح موضوع عملية تأجير تسيير حر.(5)

1- حمادوش أنيسة، ملكية القاعدة التجارية بين الاستغلال و التصرف، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون التنمية الوطنية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2000، ص 58.  
2- فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 287.  
3- عبد القادر البقيرات، مرجع سابق، ص 62.  
4- المرسوم التنفيذي رقم 97-41، المؤرخ في 18/01/1997، المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري، ج ر عدد 05، الصادر في 19/01/1997 .  
5- فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 297.

## الفرع الثاني

### خصائص عقد إيجار التسيير الحر

تتمثل خصائص عقد إيجار التسيير الحر في أنه عقد شكلي (أولاً)، يرد على المحل التجاري (ثانياً)، وهو أيضاً من العقود ذات الاعتبار الشخصي (ثالثاً)، كما يعتبر عقد التسيير الحر من العقود الزمنية (رابعاً).

#### أولاً: عقد إيجار التسيير الحر عقد شكلي

يعتبر عقد إيجار التسيير للمحل التجاري في التشريع التجاري الجزائري من العقود الشكلية، ويشترط المشرع إفراغ إرادة المتعاقدين في قالب رسمي وهذا تطبيقاً لنص المادة 203 فقرة 3 من ق.ت.ج التي تنص على ما يلي: «... ويحرر كل عقد تسيير في شكل رسمي وينشر خلال خمسة عشر يوماً من تاريخه».

تتفق هذه المادة مع النص العام الذي نص عليه القانون المدني في المادة 324 مكرر 1 و التي تنص على:

«زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان، تحرير ... عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي...»<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup>- الأمر رقم 58-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، معدل و متمم.

بمقتضى هاذين النصين فإن عقد إيجار التسيير الحر عقد شكلي، لا يكفي فيه مجرد توافق رضا الطرفين لانعقاد العقد، بل لابد من إفراغ هذا التصرف في شكل رسمي، تكون الكتابة فيه أحد أركانه اللازمة لانعقاده، يترتب على إغفالها بطلان العقد.

اشتراط المشرع كتابة العقد لتسهيل عملية الاحتجاج به فيما بين المتعاقدين و في

مواجهة الغير.<sup>(1)</sup>

### ثانيا: عقد إيجار التسيير الحر من عقود الاعتبار الشخصي:

إضافة إلى الطابع الشكلي لعقد إيجار التسيير الحر، يعتبر هذا العقد من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي بالنسبة للمستأجر، لأن المالك لا يقبل تأجير محله التجاري إلا إذا كان له الثقة في المستأجر، حتى يطمئن على عناصر المحل، فلا يفقد جزءا من قيمته بسبب سوء التسيير<sup>(2)</sup>.

بناء على هذا لا يجوز لمستأجر المحل التجاري التنازل للغير عن حقه في الاستغلال، إلا بموافقة المؤجر ويكون الغلط في شخص المستأجر أثر على صحة العقد، وعلى العكس من ذلك، لا محل للاعتبار الشخصي في علاقة المستأجر بالمؤجر، أي كقاعدة عامة من جانب المؤجر لا أهمية لشخصه بالنسبة للمستأجر.<sup>(3)</sup>

<sup>1</sup> - حمادوش أنيسة، مرجع سابق، ص 59.

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

<sup>3</sup> - 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 85.

### ثالثاً: عقد إيجار التسيير الحر من العقود الزمنية

إن إبرام عقد إيجار التسيير يخضع لإرادة الطرف المالك والطرف الراغب في استغلال القاعدة، فالأطراف الحرة في تحديد المدة، وعادة ما يكون العقد لمدة سنة أو سنتين قابلة للتجديد، فينتهي العقد بمجرد الإبلاغ عن نهاية المدة، إذا كان العقد غير محدد المدة، ودون حاجة للتنبيه بالإخلاء.<sup>(1)</sup>

لا يترتب على هذا الإنهاء أي حق في التعويض للمستأجر المسير والقضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون.<sup>(2)</sup>

إذا انتهى العقد بانتهاء الأجل المحدد، ولم يطالب المالك باسترجاع القاعدة التجارية، فيتم تمديد صلاحية العقد بتجديده ضمناً، وإذا انتهى يلتزم المستأجر بإرجاع المحل التجاري لفائدة المالك المؤجر بكل العناصر التي يشملها العقد، بالمقابل يلتزم المؤجر بإرجاع الكفالة التي قدمها المستأجر المسير.<sup>(3)</sup>

## الفرع الثالث

### تمييز عقد إيجار التسيير عن غيره من العقود

كثيراً ما يختلط مفهوم عقد إيجار التسيير الحر ببعض العقود المشابهة له، لذا لابد من الإحاطة به بصورة أقرب بتمييزه عن غيره من العقود التي قد تتشابه معه، فنحاول بيان أوجه

<sup>1</sup> - حمادوش أنيسة، مرجع سابق، ص 60.

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

<sup>3</sup> - حمادوش أنيسة، مرجع سابق، ص 60.

الشبه والاختلاف بين عقد إيجار التسيير الحر وعقد المحل المعد للاستغلال التجاري (أولاً) ومع عقد إدارة المحل التجاري (ثانياً).

### أولاً : تمييز عقد إيجار التسيير الحر عن عقد المحل المعد للاستغلال التجاري

نظم المشرع الجزائري عقد الإيجار التجاري في الباب الثاني من ق.ت.ج تحت عنوان الإيجارات التجارية في المواد 169 إلى 202، ولم يتم بتعريف هذا العقد، بل اكتفى بتحديد مجال تطبيقه، أي بتحديد ما هي العقارات التي يمكن أن تكون محلاً لهم وهذا طبقاً لنص المادة 169 ق ت ج.

ترك المشرع المجال للفقه لتعريف هذا العقد، لذلك فقد عرّفه البعض بأنه: " إن الإيجار التجاري هو العقد الذي يتفق فيه صاحب العقار أن المؤجر على منح انتفاع هذا العقار لصاحب المحل التجاري بصفته مستأجراً لهذا المكان مقابل دفع ثمن يسمى بدل الإيجار".<sup>(1)</sup>

### 1- أوجه الشبه بين العقدين :

تتمثل أوجه التشابه بين عقد إيجار التسيير الحر وبين عقد المحل المعد للاستغلال التجاري في أن كل منهما يتضمن أهم عناصر عقد الإيجار والمتمثلة في تمكين المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة، الأجرة، والمدة، بحيث يلزم المؤجر سواء في عقد المحل المعد للاستغلال التجاري أو عقد إيجار التسيير الحر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين محل الإيجار، ويلتزم المستأجر بالمقابل بأداء الأجرة المتفق عليها خلال مدة معينة، ويخضع كل

<sup>1</sup> - نقلاً عن جيلالي عبد القادر قيسي زهيرة، مرجع سابق، ص 61.

من العقدين لقاعدة عدم جواز التنازل عن الإيجار من الباطن، إلا إذا اشترط المتعاقدان خلاف ذلك في عقد الإيجار أو بعد الموافقة الصريحة للمؤجر.<sup>(1)</sup>

كلا من العقدين يخضعان لركن الشكلية وذلك طبقا لنص المادة 187 مكرر من ق ت ج: « تحرر عقود الإيجار المبرمة ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجرائد الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، في الشكل الرسمي وذلك تحت البطلان، وتبرم لمدة يحددها الأطراف بكل حرية ».

وكذا المادة 203 فقرة 3 ق.ت.ج « ويحرر كل عقد تسيير في شكل رسمي...»، أي بإفراغها في شكل رسمي تحت طائلة بطلان التصرف.<sup>(2)</sup>

تسري على علاقة تأجير التسيير طبقا لنص المادة 213 ق.ت.ج أحكام مراجعة بدل الإيجار التي يخضع لها عقد الإيجار التجاري.<sup>(3)</sup>

## 2- أوجه الاختلاف بين العقدين :

تتجلى أوجه الاختلاف أساسا في العين المؤجرة التي ينصب عليها كل عقد، فعقد المحل المعد للاستغلال التجاري يرد على العقار، أي المكان الذي يزول من خلاله التاجر نشاطه وموضع إيداع بضائعه وتواجد معداته الضرورية للاستغلال، فالعقار يدخل كعنصر هام للقاعدة التجارية في شكل حق الإيجار.<sup>(4)</sup>

<sup>1</sup> - طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 32.

<sup>2</sup> - راجع المادتين 178 مكرر 1 و 3/203 من ق ت ج.

<sup>3</sup> - راجع المواد من 190 إلى 198 من ق ت ج.

<sup>4</sup> - حمادوش أنيسة، مرجع سابق، ص 54.

أما عقد إيجار التسيير الحر، فيقع الإيجار فيه على المحل التجاري بجميع عناصره المادية والمعنوية بما في ذلك حق الإيجار، وبمعنى آخر، فإن الإيجار التجاري يخول للمستأجر حق الانتفاع بالعقار أو المكان الذي يباشر فيه تجارته، أما في عقد التسيير الحر يخول للمستأجر الانتفاع بالمحل التجاري كمال منقول معنوي.<sup>(1)</sup>

المستأجر في عقد إيجار التسيير القاعدة التجارية لا يتمتع بحق تجديد الإيجار، فمجرد انتهاء العقد ينتهي معه عقد إيجار العقار أو المحل.<sup>(2)</sup>

بينما يستفيد مستأجر العقار من حق تجديد إيجاره، وحقه في الحصول على تعويض استحقاق في حالة رفض المؤجر التجديد جبرا للضرر الذي لحقه من جراء هذا الرفض وإنهاء الإيجار، ولكن هذا في شأن عقود الإيجار المبرمة قبل صدور القانون رقم 02/05<sup>(3)</sup>، أما الآن فإن هذه الإجراءات لا تطبق إلا في حالة اتفاق الطرفين عليها، فبمجرد انتهاء المدة المحددة للعقد يلتزم المستأجر بمغادرة الأمكنة المستأجرة دون حاجة لتوجيه تنبيه بالإخلاء أو اقتضاء الحصول على تعويض استحقاق.<sup>(4)</sup>

1- طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 33.

2- حمادوش أنيسة، مرجع سابق، ص 55.

3- قانون رقم 02-05 المؤرخ في 6 فيفري 2005، ج ر عدد 11، الصادر في 09 فيفري 2005، المتضمن تعديل القانون التجاري.

4- طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 34-35.

### ثانيا : تمييز عقد إيجار التسيير الحر عن عقد إدارة المحل التجاري

يقصد بعقد إدارة المحل التجاري، أو عقد الإدارة البسيطة كما يطلق عليه الفقه، العقد الذي بموجبه يعهد مالك المحل التجاري إدارته أو إدارة فرع من فروعها، لشخص يعمل باسم المالك ولحسابه، فيكون هذا الشخص إما وكيلًا مأجورًا أو مستخدمًا عاديًا، وذلك وفق مدى تبعيته للمالك أو استقلاله.<sup>(1)</sup>

إذا كان العقد الذي يربط بين مالك المحل التجاري ومسيره عقد عمل تسري أحكام قانون العمل عليه، وإن كان العقد وكالة تسري عليه القواعد الخاصة بالوكالة، وفي كلتا الحالتين يلتزم المسير بتقديم حساب إلى المالك عن عمله في الإدارة.<sup>(2)</sup>

#### 1- أوجه الشبه بين العقدين :

يتمثل وجه الشبه بين عقد إيجار التسيير الحر وعقد إدارة المحل التجاري أن كل منهما يعتبر صورة من صور استغلال المحل التجاري التي يلجأ إليها صاحب المحل التجاري كلما دعت الضرورة والمصلحة لذلك، وإرادة المالك هي وحدها لها حق إبرام أحد هذين العقدين سواء في عقد التسيير الحر، أو عقد الإدارة البسيطة، وفي كلتا الحالتين يبقى مالكا للمحل التجاري.<sup>(3)</sup>

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

<sup>2</sup> - أحمد محرز، مرجع سابق، ص 159.

<sup>3</sup> - طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 30.

## 2- أوجه الاختلاف بين العقدين :

عقد التسيير الحر يرد على المحل التجاري باعتباره مجموعة من العناصر المادية والمعنوية، فينتفع المستأجر المسير للمحل لحسابه الخاص، الأمر الذي يضيف عليه صفة التاجر ويلزمه بالخضوع إلى التزامات التجار، أما المؤجر فلا يعتبر تاجرا فتكون له ملكية المحل دون استغلاله و تسييره.(1)

أما في عقد الإدارة البسيطة، يعهد مالك المحل لشخص آخر إدارة المحل باسم المالك ولحسابه (2)، مقابل أجر يدفعه لهذا الشخص نظير أعماله في تلك الإدارة، فالعقد الأول هو عقد إجارة أشياء، في حين عقد إدارة المحل التجاري هو عقد إجارة أشخاص.

في عقد الإدارة البسيطة سواء كان المدير يرتبط بعقد عمل أو عقد وكالة، المالك يبقى محتفظا بصفته كتاجر، بينما في عقد التسيير الحر يفقد المالك صفة التاجر.

يختلف العقدان كذلك من حيث الحرية والاستقلالية التي يتمتع بها المسير في التصرف، فيلتزم المسير الأجير أو الوكيل بحدود عقد الإدارة التي رسمها له صاحب المحل التجاري، في حين لا يخضع مستأجر المسير في عقد التسيير الحر لتوجيهات وأوامر المؤجر صاحب المحل، فجميع التصرفات القانونية التي يجريها بمناسبة تجارته تكون لحسابه الخاص.(3)

1- فوضيل نادية، مرجع سابق، ص 130-131.

2- أحمد محرز، مرجع سابق، ص 159.

3- طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 31.

## المطلب الثاني

### أسباب اللجوء إلى عقد إيجار التسيير الحر

قد يطرأ سبب طارئ يحول دون استغلال المالك لمحله التجاري شخصياً ويعهد باستغلال المحل التجاري إلى المسير الحر وذلك في حالات منها: ما يتعلق بالشخص التاجر (الفرع الأول)، ومنها ما هي متعلقة بالمحل التجاري (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### الأسباب المتعلقة بالشخص التاجر

من الأسباب التي تؤدي إلى اللجوء إلى عقد التسيير الحر، حالة عجز التاجر عن ممارسة التجارة (أولاً)، وحالة إفلاسه (ثانياً).

#### أولاً: حالة عجز التاجر عن ممارسة التجارة:

يكون ذلك في حالة تعرض التاجر لسبب طارئ يمنعه من استغلال محله التجاري بنفسه، كالمرض أو الوفاة، أو الغياب أو الاعتزال، أو عندما لا يرغب التاجر في مزاوله التجارة، وبذلك يكون عقد إيجار التسيير الحر وسيلة إيجابية تمكنه من الاحتفاظ بملكية المحل التجاري دون أن يقوم هو باستغلاله شخصياً<sup>(1)</sup>، ومقابل ذلك يلتزم المستأجر المسير بدفع الأجرة إلى المالك، ويكون اللجوء إلى هذا النوع من العقود في حالة ما إذا كان مالك

<sup>1</sup> - طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 23.

المحل التجاري قاصرا ويرى الوصي ضرورة طلب الإذن بتأجير المحل التجاري للغير، لأن هذا من مصلحته، أو في الحالة التي يرث فيها الشخص المحل التجاري ويكون من الممنوعين من ممارسة التجارة، كأن يكون موظفا أو محاميا.<sup>(1)</sup>

في هذه الحالات التي يتعذر على المالك استغلال محله التجاري، ونظرا لعدم رغبته بإغلاق محله التجاري نهائيا كي لا تنخفض قيمته، يعهد للغير استثمار محله عن طريق عقد إيجار التسيير الحر.<sup>(2)</sup>

### ثانيا: حالات تفادي إعلان إفلاس التاجر

في حالة إفلاس التاجر صاحب المحل التجاري يرى الوكيل المتصرف القضائي من مصلحة الدائنين تأجير المحل التجاري إلى الغير وذلك بهدف الحصول على الأجرة وضمها إلى أموال التفليسة.<sup>(3)</sup>

بذلك فإن عقد التسيير الحر للمحل التجاري يمكن مالك المحل التجاري الذي تم إعلان شهر إفلاسه المحافظة على ملكية محله وذلك لمدة استمرار العقد، بذلك يحتفظ المحل بعملائه وهذا حماية لمصلحة دائني التاجر.<sup>(4)</sup>

<sup>1</sup>- شادلي نور الدين، القانون التجاري في الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 165، 166.

<sup>2</sup>- فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 283.

<sup>3</sup>- شادلي نور الدين، مرجع سابق، ص 167.

<sup>4</sup>- بوراس لطيفة، مرجع سابق، ص 12.

يشترط ترخيص القاضي المنتدب المكلف بمراقبة إجراءات التفليسة، وهذا لكي لا يستعمل هذا الإجراء للإضرار بمصالح جماعة الدائنين وعلى القاضي التأكد من وجود مصلحة تتطلب هذا التأجير، وإلا كان الإيجار غير نافذ، ويكون الوكيل قد تجاوز صلاحياته وهذا الإجراء نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 277 ق ت ج.<sup>(1)</sup>

## الفرع الثاني

### الحالات المتعلقة بالمحل التجاري

إضافة إلى الحالات المتعلقة بالشخص التاجر، هناك حالات متعلقة بالمحل التجاري يعهد بها أيضا المالك للمحل التجاري استغلاله للغير وهذه الحالات يُمكن تلخيصها في حالة تعدد المحلات التجارية (أولا) وحالة الوعد ببيع المحل التجاري (ثانيا)، وحالة ملكية المحل التجاري على الشيوخ (ثالثا).

أولا- حالة تعدد المحلات التجارية: قد تقضي مصلحة مالك المحل التجاري الذي يملك محلات متعددة الأنشطة وحجم أعمال كبير، تأجيرها كلها أو أحدها ويعهد باستغلالها إلى مسير فيسيرها طبقا للعقد المبرم بينهما.<sup>(2)</sup>

<sup>1</sup>- طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 23، 24.

<sup>2</sup>- أحمد محرز، مرجع سابق، ص 158.

بذلك يتمكن مالك المحل التجاري من التفريغ لممارسة الأنشطة التجارية الرئيسية وبذلك يمكن أن يكون عقد التسيير الحر التقنية المناسبة في عمليات التوزيع، فيعهد المنتج أو الموزع لمواد أولية بموجب عقد احتكار، تسيير نقاط البيع إلى مسير حر أفضل من اللجوء إلى مسير مأجور.<sup>(1)</sup>

**ثانيا- حالة الوعد ببيع المحل التجاري:** في حالة الوعد ببيع المحل التجاري، يتمكن الموعود له استغلال المحل الموعود ببيعه دون أن تخرج ملكية المحل من مالكيها وبذلك يكون عقد إيجار التسيير الحر هو العلاقة القانونية الأنسب لهذه الفترة الانتقالية وذلك لتمكين المستأجر المسير من إتمام البيع الموعود به.<sup>(2)</sup>

ساعد نظام إيجار التسيير الحر التاجر الذي يرغب ببيع محله التجاري من جهة، كما يفيد من جهة أخرى، التجار أو الأشخاص الذين يدخلون لممارسة التجارة من استغلال محل تجاري دون شرائه من مالكه.<sup>(3)</sup>

**ثالثا- حالة ملكية المحل التجاري على الشيوخ:** يكون ذلك في حالة ما إذا آل المحل التجاري إلى مجموعة من الورثة ونتيجة لعدم تقسيمه عينا فيما بينهم باعتباره منقولاً معنوياً غير قابل للتجزئة من الناحية العملية ولتفادي النزاع الذي قد يحدث بين الورثة مما يؤدي

<sup>1</sup>- طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 24.

<sup>2</sup>- علي بن غانم، الوجيز في القانون التجاري و قانون الأعمال، موفم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2002، ص 204.

<sup>3</sup>- طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 25.

إلى توقيف نشاط المحل التجاري ورغبة من الشركاء لاستمرار نشاطه إلى اللجوء إلى إيجار التسيير الحر والحصول على بدل إيجار، يقسم فيما بينهم.<sup>(1)</sup>

بذلك يكون نظام إيجار التسيير الحر أحد الحلول القانونية التي تجنّب غلق المحل وتضمن استمرارية استغلاله حيث يعهد بإدارته إلى مستأجر مسير شرط موافقة أغلبيتهم على إبرام هذا العقد، ونظرا لأهمية هذا العقد على الورثة، ألقى المشرع في نص المادة 207 فقرة 5 من ق ت ج، الورثة من توفر شرط الخبرة لإبرام عقد إيجار التسيير الحر.<sup>(2)</sup>

<sup>1</sup> - فوضيل نادية، مرجع سابق، ص 128.  
<sup>2</sup> - طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 24، 25.

## المبحث الثاني

### إبرام عقد إيجار التسيير الحر للقاعدة التجارية

لإبرام عقد التسيير الحر للقاعدة التجارية يجب توافر مجموعة من الشروط، وهي الشروط الموضوعية (المطلب الأول).

كما يستوجب لانعقاد عقد إيجار التسيير الحر صحيحا يستوجب استيفاء الإجراءات الشكلية التي نص عليها المشرع في القانون التجاري والتي يجب على أطراف العقد إتباعها (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### الشروط الموضوعية لإبرام عقد إيجار التسيير الحر

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

## الفرع الأول

### الشروط الموضوعية العامة لإبرام عقد إيجار التسيير الحر

يخضع عقد إيجار التسيير الحر للأحكام التي تخضع لها كافة العقود والمتمثلة في التراضي (أولاً)، المحل (ثانياً)، السبب (ثالثاً)، والأهلية (رابعاً).

#### أولاً: التراضي

يتطلب إبرام كل عقد توافر ركن الرضا، المنصوص عليه في المادة 59 من ق.م، الذي يعتبر ركناً أساسياً، وانعدامه يؤدي إلى انحلال العقد.

بينما التراضي في عقد إيجار التسيير الحر على منفعة الشيء لمدة زمنية مقابل أجر تدفع لمالك المحل التجاري.<sup>(1)</sup>

يشترط في التراضي أن يكون صحيحاً وخالياً من عيوب الإرادة وهي: الغلط، التدليس، الإكراه، والاستغلال<sup>(2)</sup>، و لقد نص المشرع الجزائري على عيوب الإرادة في القانون المدني في المواد 81 إلى 89.

<sup>1</sup> - محمد أنور حمادة، التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري، ( البيع، الرهن، التأجير)، دار الفكر الجامعي، القاهرة، 2001، ص 83.

<sup>2</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزام، العقد و الإرادة المنفردة، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص 234.

### ثانيا: الأهلية

يشترط المشرع الجزائري لإبرام العقود أهلية الأداء، والتي تحدد ببلوغ المتعاقد سن (19) التاسعة عشر كاملة وقت إبرام العقد مع تمتعه بقواه العقلية، ولم يحجر عليه حسب نص المادة 40 من القانون المدني الجزائري وإلا كان العقد قابلا للإبطال لمصلحة ناقص الأهلية ويكون باطلا بطلانا مطلقا لانعدامها.(1)

يبرم عقد التسيير الحر من طرف مالك المحل التجاري أو المؤسسة الحرفية أو من طرف المستغل على نحو ما هو وارد في المادة 203 ق.ت.ج وهو المنهج المنطقي السائد ويلزم أن يتمتع المستأجر بالأهلية التجارية لأنه سيصبح تاجرا ويمارس التجارة لحسابه الخاص، أما بالنسبة للمؤجر فلن يصبح تاجرا بعد تأجيره المحل التجاري ولا يلزم تمتعه بالأهلية التجارية.(2)

### ثالثا: المحل

يتمثل المحل في عقد إيجار التسيير الحر في العملية القانونية والتي بمقتضاها يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو الشيء المؤجر لقاء أجر معلومة. يشمل المحل في تأجير التسيير التجاري والأجرة، ويشترط لصحة عقد تأجير التسيير أن يكون موضوع الإيجار محلا تجاريا.

1- تنص المادة 40 من ق م ج على أنه: « كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية و لم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية و سن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة ».   
 2- محمد حسين إسماعيل، القانون التجاري، الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، العقود التجارية، ط1، الوراق للنشر و التوزيع، د.ب.ن، 2003، ص 222.

يشترط في المحل أن يكون موجودا أو قابلا للوجود، ومعينا أو قابلا للتعين، وأن يكون قابلا للتعامل فيه، ونظرا لطبيعة عقد الإيجار يستلزم شرط آخر وهو أن يكون محل الإيجار غير قابل للاستهلاك أي يمكن رده بذاته من طرف المستأجر عند نهاية العقد.<sup>(1)</sup>

#### رابعاً: السبب

السبب هو الغرض أو الغاية التي يسعى الملتزم إلى تحقيقها وركن السبب في عقد تأجير التسيير هو انصراف إرادتي المؤجر والمستأجر المسير إلى تحقيق هدف محدد. ركن السبب يخضع في عقد تأجير التسيير لأحكام القواعد العامة من وجوده ومشروعيته، فيشترط وجود السبب وقت نشوء العقد، وعند مرحلة تنفيذه، وأن يكون مشروعاً وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني

#### الشروط الموضوعية الخاصة لعقد إيجار التسيير الحر

##### وجزاء تخلفها

لم يكتف المشرع الجزائري بالشروط الشكلية الموضوعية العامة لإبرام عقد إيجار التسيير الحر وإنما أضاف لإبرام هذا العقد توافر شروط خاصة تتعلق بكل من الشخص المؤجر (أولاً) والشخص المستأجر (ثانياً)، وشروط خاصة بالعين المؤجرة (ثالثاً).

<sup>1</sup>- طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 60.  
<sup>2</sup>- عبد القادر البقيرات، مرجع سابق، ص 72.

أولاً : الشروط الموضوعية الخاصة بالشخص المؤجر

يشترط في المؤجر أن يكون قد مارس التجارة أو احترف مهنة تجارية لمدة 05 سنوات وأن يكون قد استغل المحل التجاري لمدة سنتين وهو ما نصت عليه المادة 205 من ق ت ج.<sup>(1)</sup>

يستوجب على الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يمنحون إيجار التسيير، أن يكونوا قد مارسوا التجارة أو امتهنوا الحرفة لمدة خمسة سنوات، أو مارسوا لنفس المدة أعمال مسير أو مدير تجاري أو تقني ويستوجب منهم أن يكونوا قد استغلوا لمدة سنتين على الأقل المتجر الخاص بالتسيير.<sup>(2)</sup>

من خلال نص المادة 205 من ق ت ج يظهر أن المشرع قصر تأجير المحلات التجارية لأصحاب الخبرة والدراية بفنون الإدارة، والتسيير التجاري وهذا لاستبعاد فئة التجار الذين يقصدون المضاربة فحسب.<sup>(3)</sup>

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

<sup>1</sup>- تنص المادة 205 ق ت ج على : « يجب على الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يمنحون إيجار التسيير، أن يكونوا قد مارسوا التجارة أو امتهنوا الحرفة لمدة خمسة سنوات، أو مارسوا لنفس المدة أعمال مسير أو مدير تجاري أو تقني و استغلوا لمدة سنتين على الأقل المتجر الخاص بالتسيير.»

<sup>2</sup>- عمورة عمار، مرجع سابق، ص 243.

<sup>3</sup>- فوضيل نادية، مرجع سابق، ص 136.

« لا تسري المادة 205 على كل من:

- الدولة.
  - الولايات و البلديات والمؤسسات الاشتراكية.
  - المحجور عليهم والمعتوهين المحجور عليهم أو الأشخاص الذين يعين لهم وصي قضائي وذلك فيما يتعلق بالمحل التجاري الذي كانوا يملكونه قبل فقدانهم الأهلية.
  - الورثة والموصى لهم من تاجر أو من حرفي متوفى والمستفيدين أيضا من القسمة وذلك فيما يتعلق بالمحل التجاري المتنقل إليهم.
  - مؤجر المحل التجاري إذا كان تأجير التسيير يهدف أصلا إلى تصريف المنتجات المجرأة المصنوعة أو الموزعة من طرفه بموجب عقد احتكار.»
- كما أن نصت المادة 210 من ق.ت.ج قضاة بعدم سريان هذه الشروط على الوكلاء القضائيين بحيث نصت على أنه « لا تسري أحكام المواد 205 و 206 و 209 على عقود تأجير التسيير المبرمة بين الوكلاء القضائيين المكلفين تحت أي عنوان كان بإدارة محل تجاري بشرط أن يرخص لهم لأغراض هذه العقود من السلطة التي أسندت لهم الوكالة أن يتمموا إجراءات النشر المقررة أعلاه.»

نلاحظ من خلال نص هاتين المادتين أن المشرع الجزائري أعفى طائفة من الأشخاص من شرط الخبرة في مجال الأعمال التجارية، حيث مكنهم من إبرام عقد إيجار التسيير الحر.<sup>(1)</sup>

المشرع أجاز خفض المدة أو حتى الإعفاء منها وذلك بموجب أمر صادر من رئيس المحكمة بعد الاستماع إلى النيابة العامة بناء على طلب المعني بالأمر، الذي هو مطالب بإثبات المبرر الذي يمنعه من استغلال محله التجاري شخصيا أو بواسطة مندوبين عنه<sup>(2)</sup> وهذا ما أكدته المادة 206 من ق.ت.ج والتي تنص « يجوز أن تلغى أو تخفض المهلة المنصوص عليها المادة 205 بموجب أمر من رئيس المحكمة، بناء على مجرد طلب من المعني بالأمر وبعد الاستماع إلى النيابة العامة، وخاصة إذا أثبت هذا الأخير، بأنه يتعذر عليه أن يستغل متجره شخصيا أو بواسطة مندوبين عنه ».

#### ثانيا: الشروط المتعلقة بالمستأجر المسير

يشترط في المستأجر ما يشترط في المؤجر إذ يتطلب مباشرة الأعمال التجارية على وجه الاحتراف ويتخذها مهنة معتادة له وأن يكون أهلا لممارسة هذه الأعمال.<sup>(3)</sup> كما يشترط خضوعه لكافة واجبات التجار كالتقيد في السجل التجاري<sup>(4)</sup> إضافة إلى شروط نصت عليها المادة 204 من ق.ت.ج والتي تنص على:

1- طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 77.  
2- مقدم مبروك، المحل التجاري، ط2، دار هومه للنشر و التوزيع، الجزائر، ص 208.  
3- شريقي نسرين، الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2013، ص 98.  
4- أنظر المرسوم التنفيذي 41/97، المؤرخ في 18/01/1997، مرجع سابق.

« 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 لمؤجر المحل التجاري ». (1)

يجب أن لا يكون المستأجر المسير قد صدر بشأنه ما قد يتعارض مع ممارسته للنشاط التجاري. (2)

يقتضي أن يكون للمستأجر المسير أهلية التصرف وهي بلوغه 19 سنة كاملة. إذا كان المستأجر قاصرا بالغا 18 سنة، فإنه يشترط أن يكون مأذونا له بمباشرة التجارة، وأن يكون استأجر المحل من الأعمال التجارية أي أذن له بمباشرتها. بالإضافة إلى وجوب تمتع المسير بالأهلية التجارية، فإنه يجب أن لا يكون من بين الأشخاص الذين هم في حالة التنافي مع ممارسة التجارة كالأطباء والمحامين والموتقين، والموظفين، وهذا حماية للغير الذي يتعامل معهم، أو احتراف أي مهنة تجارية، أو ممارسة مهنة مدير أو مسير لشركة تجارية، أو استغلال محل تجاري، وفي حالة إعلان إفلاسه يمنع من ممارسة أية مهنة تجارية، ومنه لا يمكنه تسيير المحل التجاري. (3)

<sup>1</sup> - أمر رقم 59-75، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - Ripert (GEORGE) Roblot (René), droit commercial, Dalloz, 6<sup>ème</sup> édition, Paris, 1995, p.454

<sup>3</sup> - طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 82.

### ثالثا: الشروط الخاصة بالعين المؤجرة

يشترط أن يكون موضوع الإيجار محلا تجاريا طبقا لأحكام المادة 78 ق ت ج، وأن تتوفر فيه العناصر المعنوية والمادية، كما يشترط أن يكون المؤجر مكتسب لحق الإيجار<sup>(1)</sup> وخاصة منها عنصر الاتصال بالعملاء، وإن لم يوجد المحل فإن العقد لا يصلح باعتبار هذا الشرط جوهرى يفصل بين إيجار التسيير وإيجار الأمكنة لممارسة التجارة.<sup>(2)</sup>

لا يتطلب المشرع لا يتطلب أن يكون المحل مستغلا في نفس العقار، ففي حالة نقل المحل التجاري إلى عقار آخر بعد استغلاله في عقار معين، فيستلزم توفر شرط الاستغلال من جديد بشرط أن لا يكون الهدف منه تكوين عملاء جدد، وهو ما قضت به محكمة النقض الفرنسية في قرارها المؤرخ في 15 جوان 1995.<sup>(3)</sup>

اشترط المشرع بموجب نص المادة 205 من ق.ت.ج أن ينصب إيجار التسيير ينصب على القاعدة التجارية فقط، على عكس المشرع الفرنسي الذي قرر أن محل إيجار التسيير قد يكون قاعدة تجارية أو مقاوله حرفية بالرغم من إشارة المشرع الجزائري إلى الحرفي في نص المادة 2/203 ق ت ج فلا يمكن للمقاوله الحرفية أن تكون محل إيجار

1- شريقي نسرين، مرجع سابق، ص 99.

2- لعمرى مبارك، " عقد التسيير الحر "، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاة، الجزائر، 2006، ص 12.

3- طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 73.

التسيير، إلا في حالة تمتع المقاوله الحرفية بصفة التاجر، وذلك في حالة استغلال تلك الحرفة في إطار نشاط تجاري، والتزمت بكل التزامات التاجر كالتقيد في السجل التجاري.<sup>(1)</sup>

#### رابعاً: جزاء تخلف الشروط الموضوعية العامة و الخاصة

يترتب على تخلف الشروط الموضوعية لعقد إيجار التسيير الحر جزاءات سواء بالنسبة لتخلف الشروط الموضوعية العامة (1)، أو جزاء لتخلف الشروط الموضوعية الخاصة (2).

#### 1) جزاء تخلف الشروط الموضوعية العامة:

يترتب على مخالفة الشروط الموضوعية العامة المذكورة أعلاه، والواجب توفرها في عقد إيجار التسيير الحر بطلان العقد بطلاناً مطلقاً، ولا يجوز للمتعاقدين التمسك به<sup>(2)</sup> وهذا تطبيقاً لنص المادة 212 من ق ت ج والتي تنص على:

« يعد باطلاً كل عقد بتأجير التسيير أو اتفاق آخر يتضمن شروطاً مماثلة وافق

عليها المالك أو المستغل للمحل التجاري دون أن تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها

في المواد المشار إليها أعلاه، غير أنه لا يجوز للمتعاقدين التمسك بهذا البطلان اتجاه الغير». <sup>(3)</sup>

البطلان هو الجزاء الذي يوقعه القانون عند الإخلال بركن من أركان العقد وشروط

صحته<sup>(4)</sup>، ويكون البطلان في حالة اختلال أحد أركانه، فإذا أبرم تاجر عقد وكان ناقص

1- حمادوش أنيسة، مرجع سابق، ص 65.

2- حمادوش أنيسة، مرجع نفسه، ص 64.

3- أمر رقم 59-75، مرجع سابق.

4- محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 235.

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

كذلك في حالة وجود سبب غير مشروع أو مخالف للنظام العام أو الآداب العامة، وكذلك مخالفة الشروط المتعلقة بالمحل التجاري من حيث وجوده ومشروعيته يؤدي إلى البطلان المطلق تطبيقا لنص المادتين 93 و 94 من ق م ج.<sup>(1)</sup>

بينما يجوز للغير التمسك بهذا البطلان اتجاه المتعاقدان دون تمييز، وكذلك للمالك مؤجر العقار الذي يستغل فيه القاعدة التجارية الحق بالتمسك بهذا البطلان ضد المستأجر مالك القاعدة التجارية، وبذلك يسقط الحق في الإيجار الذي حصل عليه المستأجر من مؤجر العقار بفضل الأحكام المتعلقة بالإيجارات التجارية.<sup>(2)</sup>

## 2- جزاء تخلف الشروط الموضوعية الخاصة :

يبطل كل عقد إيجار تسيير حر للمحل التجاري إذا لم تتوفر فيه الشروط الخاصة المنصوص عليها في المادة 205 من ق ت ج ونصت المادة 203 من ق ت ج على صيغة الإلزام حيث تنص على أنه « يخضع للأحكام التالية، وذلك بالرغم من كل شرط مخالف .... ».<sup>(3)</sup>

<sup>1</sup>- طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 83.

<sup>2</sup>- حمادوش أنيسة، مرجع سابق، ص 64.

<sup>3</sup>- فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 291.

يعتبر باطلا كل عقد لا تتوفر فيه الشروط الموضوعية الخاصة، حيث يبطل عقد التسيير الحر الممنوح من المالك أو المستغل للمحل التجاري أو المؤسسة الحرفية (المقولة) الذي لا يتمتع بصفة التاجر أو الحرفي، أو لم يمارس لنفس المدة أعمال مسير أو مدير تجاري أو مدير تقني، أو لم يستغل المحل أو المقولة الحرفية الخاصين بالتسيير الحر لمدة سنتين على الأقل، والمنصوص عليها في المادة 205 من ق ت ج، إن مخالفة أحكام عقد إيجار التسيير الحر، نجد نص المادة 212 من ق ت ج نصت صراحة على بطلان العقد بطرانا مطلقا في حالة مخالفة هذه الشروط.<sup>(1)</sup>

إن المشرع الجزائري قرر هذا البطلان مراعاة لاعتبارات المصلحة العامة للنظام الاقتصادي، ويكون لكل شخص التمسك ببطلان هذا العقد، كما يجوز للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها، ولو لم يثره الخصوم ولا يجوز للمتعاقدين التمسك بهذا البطلان وهذا حسب نص المادة 1/212 ق ت ج، والحكمة من ذلك هو أن لا يستفيد المتعاقدان من إهمالهم لما فرضه عليهم المشرع ليتحلوا من التزاماتهم قبل الغير نتيجة لاستغلال المحل.<sup>(2)</sup>

إن الهدف من تقرير البطلان هو تطهير عالم التجارة وحماية المستهلكين ضد أخطار تكاثر عمليات التسيير الحر، لأنها تؤدي إلى ارتفاع تكاليف المعيشة، وليس حماية الأطراف، ولهذا السبب يعتبر هذا البطلان بطرانا مطلقا.<sup>(3)</sup>

1- العمري مبارك، مرجع سابق، ص 14.  
2- طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 84، 85.  
3- فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 291.

## المطلب الثاني

### الشروط الشكلية لعقد إيجار التسيير الحر وجزاء تخلفها

يخضع عقد التسيير الحر لشروط شكلية معينة نظرا للطبيعة الخاصة لهذا العقد (الفرع الأول)، وإذا ما تم هذا العقد مخالفا للشروط الشكلية التي يقتضيها القانون، فإن المادة 212 من ق ت ج رتبت البطلان كجزاء لمخالفة هذه الشروط سواء كانت موضوعية أو شكلية، ومن هنا يثور الإشكال عن الجزاء المترتب عن تخلف الشروط الشكلية (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### الشروط الشكلية لعقد إيجار التسيير الحر

لانعقاد عقد إيجار التسيير الحر صحيحا يتوجب استكمال كل الإجراءات الشكلية المتمثلة في الكتابة الرسمية (أولا) ونشر العقد (ثانيا) والتسجيل في السجل التجاري (ثالثا).

أولا - شرط الكتابة الرسمية: عكس المشرع الفرنسي الذي يجيز تحرير عقد التسيير الحر في محرر عرفي فإن المشرع الجزائري اشترط أن يحضر عقد تسيير في شكل رسمي في الفقرة الثالثة من المادة 203 من القانون التجاري ، وبعد الشرط ركنا شكليا يترتب عن تخلفه بطلان العقد.<sup>(1)</sup>

<sup>1</sup> - علي بن غانم، الوجيز في القانون التجاري و قانون الأعمال، دار النهضة، مصر، 2005، ص 209.

عقد التسيير الحر لا يمكن أن يكون إلا كتابيا لأن النشر في الجريدة الرسمية أو الجرائد المخول لها ذلك يتطلب أن يكون العقد مكتوبا وهذا ما أكدته المادة 324 مكرر من القانون المدني.<sup>(1)</sup>

كون المحل التجاري يعد من الأموال ذات الأهمية الكبرى في المجال التجاري وتجنباً للعديد من الإشكالات والنزاعات الدائرة بين أطراف التصرف أخضع المشرع عقد إيجار التسيير الحر للشكلية الرسمية شأنه في ذلك شأن بقية التصرفات الواردة على المحل التجاري،<sup>(2)</sup> ولهذا فإن الكتابة شرط من شروط صحة وانعقاد عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري وهذا ما أكدته قرار المحكمة العليا المؤرخ في 10/07/2001.<sup>(3)</sup>

ولقد تبنت أيضا المحكمة العليا هذه القاعدة في قرارها الصادر بتاريخ 24-09-1996.<sup>(4)</sup>

**ثانيا - نشر العقد :** نظرا للدور الفعال الذي يلعبه النشر في المواد التجارية، وتحقيق مبدأ الاستقرار والثقة في المعاملات التجارية بين التجار والغير، وحماية حقوق الغير كدائني المستأجر و المؤجر، بحيث يسمح بالتعرف على الوضعية الحقيقية للمحل التجاري، وقيمته

<sup>1</sup> - عمورة عمار، مرجع سابق، ص 244.

<sup>2</sup> - فوضيل نادية، مرجع سابق، ص 138.

<sup>3</sup> - قرار الغرفة التجارية و البحرية، رقم 252246، المؤرخ في 10/07/2001، م ق، عدد 02، 2001، 235.

<sup>4</sup> - أنظر القرار رقم 142105 مؤرخ في 24/09/1996 المنشور في نشرة القضاة العدد 55، سنة 1999، ص 220. أنظر أيضا نص المادة 63 من القانون رقم 25/91 المؤرخ في 16/12/1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992 " يمنع على مفتشي التسجيل القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية المتضمنة...الإيجارات التجارية، إدارة المحلات التجارية..."، نقلا عن فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 292 و حمادوش أنيسة، مرجع سابق، ص 65.

الاقتصادية، وكذلك المعلومات والبيانات المتعلقة بالمحل وبمالكه ومستغله قبل إبرام هذا العقد.<sup>(1)</sup>

يجب نشر عقد التسيير الحر خلال خمسة عشرة يوماً وهذا حسب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 70/92<sup>(2)</sup>، ابتداء من إبرامه على شكل مستخرج وإعلانه في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية بالإضافة كذلك يجب نشره في جريدة يومية وطنية مؤهلة لتلقي الإعلانات القانونية<sup>(3)</sup>، وهو ما يفهم من نص المادة 203 من القانون التجاري.

### ثالثاً: القيد في السجل التجاري

يلتزم المستأجر بالتسيير بالقيد في السجل التجاري حتى يكتسب صفة التاجر، وهذا في مهلة شهرين، وذكر صفته كمسير، ورقم قيده في السجل التجاري في جميع أوراقه كعناوين الفواتير والرسائل ووثائق أعماله، والوثائق المصرفية إلا أنه يمارس التجارة في شكل تسيير لمحل تجاري وهذا طبقاً لنص المادة 204 من ق.ت.ج.

التزام المستأجر على القيد في السجل التجاري لا يقتصر عليه وحده، بل يلتزم به أيضاً المؤجر، أمّا إذا كان مسجلاً من قبل، فعليه أن يغير صفته وتبيان صفته كمؤجر مسير، وفي حالة لم يتم بوقف مزاولته للأعمال التجارية المتعلقة بمحله خلال فترة تأجيله واعتقد الغير الحسنة النية باستمرار استغلاله للمحل التجاري لحسابه الشخصي تقوم

<sup>1</sup> - عمورة عمار، مرجع سابق، ص 244، 245.

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 70-92 المؤرخ في 18/02/1992، المتعلق بالنشرة الرسمية للإعلانات القانونية، ج ر عدد 14، الصادرة في 23/02/1992.

<sup>3</sup> - RIPERT ( Georges) REBLOT (René) TRAITE DE DROIT COMMERCIAL, LIBRAIRIE GENERALE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE ,EJA, PARIS, 1996, p 454.

مسؤوليته عن الديون التي تنشأ عن استغلال المحل التجاري حتى بعد تأجير تسييره  
للغير. (1)

---

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

## الفرع الثاني

## جزء تخلف الشروط الشكلية لعقد إيجار التسيير الحر

يضاف إلى الجزاءات المترتبة عن تخلف الشروط الموضوعية العامة والخاصة، جزاءات عن تخلف الشروط الشكلية تتمثل في جزاء تخلف الكتابة الرسمية (أولاً)، وجزاء تخلف نشر العقد (ثانياً) وأخرى تترتب عن تخلف القيد في السجل التجاري (ثالثاً).

## أولاً: جزاء تخلف الكتابة الرسمية

حسب نص المادة 3/203 من التقنين التجاري والمادة، 324 مكرر 1 تقنين مدني، فإن عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري يجب تحريره في شكل رسمي تحت طائلة البطلان، وهذا ما أكده قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2001/07/10 في القضية رقم 252246 بين (و، م) و (ب، ر).<sup>(1)</sup>

بما أن الرسمية تعد شرط من شروط صحة وانعقاد عقد إيجار التسيير الحر<sup>(2)</sup>، وزيادة على اعتبارها وسيلة للإثبات و ذلك لإدراج المشرع المادة 324 مكرر 1 ق م ج في الفصل الأول من الباب السادس تحت عنوان " الإثبات بالكتابة".<sup>(3)</sup>

1- مقدم مبروك، مرجع سابق، ص 91.

2- محمد أنور حمادة، مرجع سابق، ص 84.

3- فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 292.

يترتب عن تخلف الكتابة الرسمية البطلان المطلق، وبذلك يعاد كل من المؤجر والمستأجر المسير إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد تطبيقاً للقواعد العامة لبطلان العقود، التي نصت عليها المادة 103 من ق م ج ولا يمكن تصحيح هذا البطلان بتوجه الطرفين إلى الموثق لإتمام إجراءات الشكل التي يتطلبها القانون، وعليه فلا أثر ينجم عن عقد باطل.<sup>(1)</sup>

### ثانياً : جزاء تخلف نشر العقد

إن الغرض من اشتراط إجراء شهر العقد هو تمكين الغير من الإطلاع على حالة كل تاجر مستغل للقاعدة التجارية بموجب عقد إيجار التسيير الحر، وإغفال هذا الإجراء لا يترتب عنه بطلان العقد مادام أن شروط صحته متوفرة، وعدم القيام بهذا الإجراء يجعل المالك المؤجر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر عن كل الديون والالتزامات الناشئة في هذا الاستغلال إلى حين نشر العقد وطيلة مدة 6 أشهر من تاريخ النشر.<sup>(2)</sup>

كما استهدف المشرع بهذا الإشهار القانوني إلى إطلاع الغير على وضعية المحل التجاري من جهة أخرى، ولهذا اتخذ بعض التدابير لحماية الأشخاص المتعاملين مع المستأجر المسير.<sup>(3)</sup>

كذلك نجد المشرع قرر في القانون رقم 08/04 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، غرامات مالية وتكون في حالة إغفال المتعاقدين لإجراءات الشهر، فعدم الإشهار

<sup>1</sup>- طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 102-103.

<sup>2</sup>- حمادوش أنيسة، مرجع سابق، ص 67.

<sup>3</sup>- فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 294.

بالنسبة للشخص الطبيعي يعرض صاحبه لغرامة مالية تتراوح بين 10.000 دج إلى 30.000 دج، أما بالنسبة للشخص المعنوي فيعاقب بغرامة مالية تتراوح من 30.000 دج إلى 300.000 دج في حالة عدم الإشهار.<sup>(1)</sup>

### ثالثا : جزاء تخلف القيد في السجل التجاري

يعتبر التزام المؤجر بالقيد في السجل التجاري أو تعديل قيده التزام شخصي لا يرتب بطلان العقد، وهذا ما نصت عليه المادة 4/203 من ق ت ج بل جزاءه يتمثل في عقوبات جزائية أو مدنية.<sup>(2)</sup>

رتب القانون جزاءات جنائية على عدم القيد في السجل التجاري، حيث تتمثل في الحبس لمدة لا تقل عن عشرة (10) أيام و تزيد عن ثلاثة (03) سنوات، إضافة إلى غرامة مالية لا تقل عن خمسة آلاف (5000) آلاف دينار جزائري ولا تزيد عن ثلاثين ألف (30.000) دينار جزائري.<sup>(3)</sup>

نصت المادة 31 من القانون 08-04 على جزاء ممارسة نشاطات تجارية دون القيد في السجل التجاري.

<sup>1</sup> - راجع المادة 35 و 36 من القانون رقم 08-04 المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، ج ر عدد 52 الصادرة بتاريخ : 2004/08/18.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 59-75، مرجع سابق

<sup>3</sup> - فوضيل نادية، مرجع سابق، ص 199.

تنص المادة 31 « يقوم الأعوان المؤهلون المذكورون في المادة 30 أعلاه بغلق محل كل شخص طبيعي، واعتباره يمارس نشاطا قارا دون تسجيل في السجل التجاري، إلى غاية تسوية مرتكب الجريمة لوضعيته.

زيادة على إجراء الغلق يعاقب مرتكب الجريمة بغرامة من 10.000 دج إلى 100.000 دج». (1)

نصت المادة 1/128 من ق ت ج على أن: « كل شخص طبيعي أو معنوي غير مسجل في السجل التجاري، يمارس بصفة عادية نشاطا تجاريا، يكون قد ارتكب مخالفة تعين. ويعاقب عليها طبقا للأحكام القانونية». (2)

تنص المادة 37 «يعاقب على عدم تعديل بيان مستخرج السجل في أجل ثلاثة (3) أشهر تبعا للتغيرات الطارئة على الوضع أو الحالة القانونية للتاجر، بغرامة من 10.000 دج إلى 100.000 دج والسحب المؤقت للسجل التجاري من قبل القاضي إلى أن يسوي التاجر وضعيته». (3)

في حالة عدم التسوية في أجل الثلاثة (3) أشهر الموالية للغلق الإداري، يحكم القاضي بالشطب من السجل التجاري، وهذا وفقا للمادة 10 من القانون رقم 06-13 المؤرخ

1- قانون رقم 08/04 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، مرجع سابق.

2- أمر رقم 59-75، مرجع سابق.

3- المادة 37 من القانون 08-04، مرجع سابق.

في 23 جويلية 2013، المعدلة والمتممة لأحكام المادة 37 من القانون رقم

08-04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية.<sup>(1)</sup>

يتعين على المركز الوطني للسجل التجاري إرسال قائمة الأشخاص الطبيعيين

والمؤسسات إن لم تقم بإجراءات الإشهار القانونية إلى المصالح المكلفة بالرقابة التابعة

للإدارة المكلفة بالتجارة.<sup>(2)</sup>

كما أنه يترتب على الجزاءات الجنائية جزاءات مدنية تتمثل في التعريف على الضرر

الذي لحق الغير بسبب عدم القيد في السجل التجاري أو الإدلاء بتصريحات كاذبة.<sup>(3)</sup>

<sup>1</sup> - راجع القانون رقم 06-13 المؤرخ في 23 جويلية 2013، المعدل و المتمم للقانون رقم 08-04 المؤرخ في

14 أوت 2004، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، ج ر عدد 39، الصادرة بتاريخ : 31 جويلية 2013.

<sup>2</sup> - المادة 35 من قانون 08-04، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - عمورة عمار، مرجع سابق، ص 137.

## الفصل الثاني

آثار عقد إيجار التسيير

الحر وانقضائه

## الفصل الثاني

## آثار عقد إيجار التسيير الحر وانقضائه

يترتب على عقد التسيير الحر للمحل التجاري آثار هامة، تتمثل هذه الآثار في مجموع الحقوق و الالتزامات الناشئة عنه إذ ينشأ التزامات متقابلة، بمعنى ذلك يترتب على إبرام عقد التسيير الحر آثار إزاء الأطراف المتعاقدة من جهة، وآثار إزاء الغير من جهة أخرى (المبحث الأول)، ومهما كانت الدوافع والأسباب إن أدت بالمتعاقدين إلى إبرام عقد التسيير الحر، يبقى هذا العقد من العقود الزمنية وليس أبدي ومن البديهي أن مصير كل عقد في المجالات القانونية هو النهاية (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### آثار عقد إيجار التسيير الحر

بعد انعقاد عقد إيجار التسيير الحر صحيحا، واستيفائه لجميع الشروط والأركان يترتب عنه مثله مثل باقي العقود الأخرى آثار مختلفة سواء بالنسبة لطرفي العقد (العقد) (المطلب الأول)، أو بالنسبة للغير (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للمتعاقدين

يحدد عقد إيجار التسيير الحر لمحل تجاري طرفي العقد والتزاماتها ويرتب آثار على عاتق أطراف العقد المالك المؤجر (الفرع الأول) والمستأجر المسير (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

## آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للمؤجر

يترتب عقد إيجار التسيير الحر عدة التزامات على عاتق مؤجر المحل التجاري، باعتباره الطرف الأول في العقد، ويمكن تقسيم هذه الالتزامات إلى نوعين، التزامات ناتجة عن القواعد العامة في الإيجار بصفة عامة (أولا) والتزامات أخرى خاصة بعقد إيجار التسيير الحر ذاته (ثانيا).

## أولاً: الالتزامات العامة للمالك المؤجر

يلتزم مالك المحل التجاري وفقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في التقنين المدني والمتمثلة في تسليم المحل التجاري (1) وصيانة المحل التجاري (2) وكذا الالتزام بالضمان وعدم التعرض.

## 1) الالتزام بتسليم المحل التجاري:

يتم التسليم في عقد الإيجار بصفة عامة بوضع العين المؤجرة وكل عناصرها التي يتضمنها العقد تحت تصرف المستأجر المسير، وفي المدة المتفق عليها في العقد وفي حالة عدم تعيين المتعاقدين لميعاد التسليم، فيفهم ضمناً أنهما أحالها إلى العرف، وإذا لم يوجد اتفاق مسبق يجب أن يتم التسليم فوراً بمجرد انعقاد الإيجار، وهذا ما نصت عليه المادة

478 من ق م ج والتي تنص على ذلك<sup>(1)</sup>، ويشمل التسليم كل العناصر الموجودة الضرورية

لحسن سير الاستغلال وقت إبرام العقد مثل البضاعة، الأدوات، الأماكن، الدفاتر التجارية،

المراسلات التجارية، الطلبيات، هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك، وتسليم المهمات

التي يشملها الإيجار مع إثبات الحالة التي هي عليها وصلاحياتها للاستعمال.<sup>(2)</sup>

يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من

أحكام بشرط توفر عنصران هما:

- وضع الشيء المؤجر تحت تصرف المستأجر ومنها يتمكن من حيازته والانتفاع به

دون عائق.

- إعلام المستأجر بهذا الوضع.<sup>(3)</sup>

نظرا لخصوصية المحل التجاري بصفته منقولا معنويا يتضمن عدة عناصر مختلفة،

فإن واقعة التسليم تختلف عنها في القواعد العامة فتسليم العناصر المعنوية والتي تشمل

أساسا عنصر الاتصال بالعملاء والشهرة التجارية، وتحقق تسليمها يكون بتمكين المؤجر

المستأجر المسير من الإطلاع على كافة البيانات والوثائق والمستندات التي تعرف المستأجر

المسير بعملائه وسهولة الاتصال بهم، وإظهاره مراسلات زبائنه وطلباتهم، وقائمة أسماء

العملاء والموردين.

<sup>1</sup> تنص المادة 478 من ق.م.ج على ما يلي: « يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام، خاصة ما تعلق منها بتاريخ و مكان تسليم الشيء المؤجر»، راجع أيضا المواد من 361 و ما بعدها من ق م ج.

<sup>2</sup> بوراس لطيفة، مرجع سابق، ص 104.

<sup>3</sup> رمضان أبو السعود، الموجز في عقد الإيجار، منشأة المعارف، مصر، 1996، ص 201.

أما فيما يخص العناصر المادية التي يتضمنها المحل التجاري من معدّات و آلات منقولة المستعملة في استغلاله، فللمؤجر أن يسلمها للمستأجر المسير إذا شملها الإيجار، وذلك بعد إثبات الحالة التي كانت عليها وصلاحياتها للاستعمال، وذلك بموجب محضر التسليم الذي يعتبر دليل كتابي يثبت وفاء المؤجر بالتزامه.<sup>(1)</sup>

وفي حالة إخلال المؤجر بالالتزام بالتسليم يكون من حق المستأجر طلب التنفيذ العيني إذا كان ممكناً، أما إذا كان إخلال المؤجر بالتزامه راجع لسبب أجنبي لا يد له فيه كالقوة القاهرة، وبذلك تبرأ ذمة المؤجر من هذا الالتزام وبالتالي يفسخ العقد.<sup>(2)</sup>

إضافة لذلك فإن للمستأجر في حالة إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم، الحق في عدم دفع الأجرة وطلب فسخ العقد، وله الحق في طلب التعويض عما أصابه من ضرر بسبب إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم، وهذا ما نصت عليه المادة 477 ق.م.ج، ما لم يكن إخلال المؤجر بالتزامه راجعاً إلى سبب أجنبي كهلاك المحل التجاري.<sup>(3)</sup>

تطبيقاً لأحكام العامة في الإيجار، ففي حالة هلاك العين المؤجرة قبل التسليم في هذه الحالة يبطل العقد لانعدام محله، أما في حالة هلاك العين المؤجرة بعد التسليم فيفسخ الإيجار.<sup>(4)</sup>

1- طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 113، 114، أنظر المادة 2/476 ق م ج.  
 2- عبد الرزاق أحمد السنهوري، شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، نظرية العقد، دار إحياء التراث العربي، بيروت، د.ب.ن، ص 245.  
 3- عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع نفسه، ص 245.  
 4- بوراس لطيفة، مرجع سابق، ص 107.

## (2) الالتزام بصيانة المحل التجاري:

يلتزم المؤجر بصيانة المحل التجاري l'entretien du fonds، وذلك لتمكين المستأجر المسير من استخدامه في الغرض المخصص له، وتشمل الصيانة خاصة المعدات والمكان المؤجر فيه المحل التجاري، ويلقى عادة على عاتق المستأجر المسير الصيانة العادية أو ما جرى العرف عليه، لأن المؤجر يضع المحل التجاري تحت تصرف المستأجر ولا يحق له مراقبته.<sup>(1)</sup>

تنقضي القواعد العامة في الإيجار أن المؤجر يلتزم بصيانة العين المؤجرة، وذلك لتبقى دائما صالحة للانتفاع الذي أجرت من أجله وتنص المادة 1/479 ق م ج على ما يلي: « على المؤجر أن يتعهد بصيانة العين المؤجرة لتبقى دائما على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، ويجب عليه أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات الخاصة بالمستأجر». <sup>(2)</sup>

أما المادة 480 ق م ج تنص على ما يلي: « في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة وبعد إعداره بموجب محرر غير قضائي، يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض.

إذا كانت الترميمات مستعجلة، جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعنى

بها «.

<sup>1</sup> - فوضيل نادية، مرجع سابق، ص 142.

<sup>2</sup> - راجع المادة 479 ق م ج.

إذا تم إعدار المؤجر للقيام بالصيانة وتأخر في القيام بها جاز للمستأجر أن يقوم بها

بعد أخذ الإذن من المحكمة، على أن يقوم باقتطاع المصاريف من بدل الإيجار.<sup>(1)</sup>

يترتب على إخلال المؤجر بواجب الصيانة قيام حق المستأجر في المطالبة إما:

أ- **المطالبة بالتنفيذ العيني:** يمكن للمستأجر مطالبة المؤجر بتنفيذ واجب الصيانة إذا

كان ممكناً، غير أن القانون منع المستأجر من القيام بأعمال الإصلاح متى كانت

مرهقة للمؤجر وباهظة الثمن.

ب- **إنقاص الأجرة:** يجوز للمستأجر المطالبة بإنقاص الأجرة، بقدر ما نقص من المنفعة

و هذا ما تضمنته المادة 480 من ق م ج.

ج- **الفسخ:** ويكون بطلب إنهاء العقد عن طريق الفسخ، فتقوم بذلك المسؤولية

العقدية للمؤجر ويخضع هذا الطلب للسلطة التقديرية للقاضي، سواء بالاستجابة

أو الرفض متى ثبت عدم التأسيس، كما يمكنه منح أجل للمؤجر للقيام بأعمال الصيانة

اللازمة.

د- **التعويض:** ويكون بدفع تعويض عما لحق المستأجر من ضرر جراء عدم القيام

بالصيانة أو التأخر في القيام بها، ويعوضه عما فاتته من الانتفاع بالعين المؤجرة

وفقاً لمبدأ ما لحقه من خسارة وما فاتته من ربح.<sup>(2)</sup>

<sup>1</sup>- جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، ص 34، 35.

<sup>2</sup>- عرعار حمزة، عقد الإيجار التجاري في القانون الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص عقود و مسؤولية، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2014، ص 28.

## (3) التزام المؤجر بضمان عدم التعرض:

إن الضمان الذي يلتزم به مؤجر المحل التجاري هو نفس الضمان المعروف في عقد البيع والمنصوص عليه في المادة 361 وما بعدها من ق.م.ج، وعليه يلتزم المؤجر بضمان عدم التعرض، و ضمان الاستحقاق، وضمان العيوب الخفية.

## أ- ضمان عدم التعرض:

نظم المشرع الجزائري الالتزام بضمان عدم التعرض في المواد 483 و 484 والمادة 487 من ق.م.ج، حيث أوجب المشرع على المؤجر أن يضمن للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة بصفة كاملة وهادئة وذلك طوال مدة الإيجار، يتفرع الالتزام بضمان عدم التعرض إلى نوعان هما: ضمان عدم التعرض الشخصي وضمان عدم التعرض الصادر من الغير.<sup>(1)</sup>

## - ضمان عدم التعرض الشخصي: وهو أن يضمن المؤجر للمستأجر أثناء فترة الإيجار

عدم تعرضه له في الانتفاع سواء كان التعرض مادي كأن يقوم المؤجر بإحداث تغيير

في العين أو ملحقاتها، كما قد يكون التعرض قانوني كقيام المؤجر ببيع العين

المؤجرة، فيقوم المالك بإخراج المستأجر من المحل وهذا حسب نص المادة 483

ق.م.ج.

<sup>1</sup>- بوراس لطيفة، مرجع سابق، ص 113.

- ضمان عدم التعرض الصادر من الغير: يأخذ التعرض الصادر من الغير صورتين وهما التعرض المادي والتعرض القانوني<sup>(1)</sup>، وقد ميز المشرع بينهما.

- التعرض المادي الصادر من الغير: لا يضمن المؤجر التعرض المادي الصادر من شخص أجنبي، وما على هذا الأخير إلاّ رفع دعوى منع التعرض ضد الغير الذي ينازعه في المحل التجاري وهذا حسب نص المادة 820 من ق م ج أو رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة في حال التعدي على المحل<sup>(2)</sup> طبقاً لنص المادة 821 من ق م ج، أو دعوى استرداد الحيازة إذا سلب منه المحل التجاري.<sup>(3)</sup>

- التعرض القانوني الصادر من الغير: نكون بصدد تعرض قانوني صادر من الغير في حال إدعاء الغير حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر، وقد يكون ذلك عن طريق رفع دعوى ضد المستأجر يطالبه بإخلاء المحل التجاري، وألزم المشرع في القانون المدني في المادتين 483 و 484 المؤجر بضمان التعرض القانوني الصادر من الغير.<sup>(4)</sup>

#### ب- الالتزام بضمان الاستحقاق:

يلتزم مالك المحل التجاري بأن يضمن للمسير الحر الاستغلال الهادئ للمحل طوال سريان العقد، بمعنى أن لا يقوم المؤجر بالقيام بكل الأعمال المادية التي تؤدي إلى الإضرار

<sup>1</sup>- عرعار حمزة، مرجع سابق، ص 29 إلى 31.

<sup>2</sup>- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 515.

<sup>3</sup>- تنص المادة 483 ق م ج 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 ».

<sup>4</sup>- عرعار حمزة، مرجع سابق، ص 32.

بمصلحة المسير الحر، وأن لا يحدث بالمحل التجاري أي تغيير أو القيام بأي عمل من شأنه عرقلة استغلال المسير الحر للمحل التجاري.

يمنع على مالك المحل التجاري القيام بأي عمل قانوني يتعارض مع حق المسير الحر كتأجير المحل التجاري مرة ثانية وذلك لعدم الإضرار بالمسير الحر.<sup>(1)</sup>

### ج- ضمان العيوب الخفية:

يضمن المؤجر خلو المحل التجاري من العيوب الخفية التي قد تؤثر على استعمال وتسيير المحل التجاري، فالانتفاع الهادئ للمستأجر، يقتضي من المؤجر ضمان العيوب الخفية في المحل التجاري التي من شأنها منع أو عرقلة الانتفاع بالمحل التجاري أو تنقص منه، وهذا تطبيقاً لنص المادة 488 ق. م. ج.<sup>(2)</sup>

بالتالي يقع على عاتق المؤجر ضمان أي عيب خفي يمكن أن يظهر في المحل التجاري، وكان هذا العيب غير معلوم لدى المستأجر وقت التعاقد على تأجير التسيير وتسلمه المحل التجاري، ويشترط أن يكون العيب مؤثراً وخفياً ولم يعلم به المستأجر المسير وقت تسلمه المحل التجاري، أما إذا كان العيب ظاهراً، وأخطر المؤجر المستأجر المسير فإنه يعفى من ضمان العيوب الخفية طبقاً لنص المادة 3/488 من ق م ج التي تنص: « غير أن المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد ».

<sup>1</sup>- عمورة عمار، مرجع سابق، ص 247.

<sup>2</sup>- فوضيل نادية، مرجع سابق، ص 142.

فالجاء المترتب على ثبوت العيب الخفي الموجب للضمان حسب نص المادة 489 من ق م ج هو التنفيذ العيني وذلك بإصلاح العيب أو إنقاص الأجرة أو فسخ العقد إذا كان التنفيذ العيني غير ممكن أو رفض المؤجر القيام به أو رفض التعويض إذا رتب هذا العيب ضررا بحق المستأجر ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود هذا العيب وقت انعقاد العقد.<sup>(1)</sup>

بعد دراسة التزامات المالك المؤجر في القواعد العامة، فإنه يجب الإشارة إلى أنه في مقابل هذه الالتزامات التي يلتزم بها المؤجر فهناك حقوق يتمتع بها يلتزم بأدائها المستأجر المسير أهمها حقه في قبض بدل الإيجار مقابل استغلال المستأجر المحل التجاري، والمطالبة به في حالة تأخره عن دفعه، وأيضا الحق في مطالبة مراجعة قيمته بموجب رسالة مضمونة الوصول، أو بموجب إجراء غير قضائي، وفي إخلاء المحل عند انتهاء الإيجار، إلى جانب كافة الحقوق المنصوص عليها في العقد.

المحل التجاري يبقى مملوكا للمؤجر، فله الحق في التصرف فيه سواء ببيعه أو رهنه أو تقديمه كحصة في شركة خلال فترة تأجيره، وليس لرضا المستأجر المسير أي دور في هذه الحالة.<sup>(2)</sup>

<sup>1</sup>- راجع نص المادة 479 ق م ج.

<sup>2</sup>- طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 123.

## ثانيا: الالتزامات الخاصة للمالك المؤجر

يترتب على مؤجر المحل التجاري التزامات أخرى غير تلك المحددة في القواعد العامة، التي منها التزامه بتسجيل نفسه في السجل التجاري أو تعديل قيده الشخصي (أ)، والالتزامه بعدم منافسة المسير الحر (ب)، وأخيرا التزامه بتحديد إيجار العقار (ج).

## أ- التزام المالك بتسجيل نفسه في السجل التجاري أو تعديل قيده الشخصي:

يتعين على مؤجر المحل التجاري، تسجيل نفسه في السجل التجاري أو تعديل قيده الخاص، مع البيان صراحة بعملية تأجير التسيير، وهو ما نصت عليه المادة 5/203 ق ت ج : « ويتعين على المؤجر إما تسجيل نفسه في السجل التجاري أو تعديل قيده الخاص مع البيان صراحة بتأجير التسيير»، إضافة إلى ذلك نصت المادة 2/21 من المرسوم التنفيذي رقم 41/97 المتعلق بشروط القيد على أنه: « يجب أن يقوم مالك المحل التجاري المؤجر في السجل التجاري السير بإجراءات التعديل الضرورية لدى ملحقة المركز الوطني للسجل التجاري المختصة إقليميا، ويجب أن يحمل السجل التجاري إلزاميا عبارة "إيجار تسيير" ويبين بدقة لقب المستأجر المسير واسمه وعنوانه ». (1)

يجب على المؤجر طلب تعديل قيده لأنه يفقد الصفة التجارية ولا يبقى مقيدا في

السجل التجاري إلا لإعلام الغير أنه قام بمنح إدارة المحل التجاري لشخص آخر. (2)

1- المرسوم التنفيذي رقم 41-97 المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري، مرجع سابق.

2- فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 297.

الهدف من هذا الالتزام هو إخبار الغير والدائنين عن وضعية المحل التجاري و حمايتهم، وعدم وقوعهم في لبس، وذلك من خلال نشر هذا العقد خلال خمسة عشر يوماً من تاريخه على شكل مستخرج.<sup>(1)</sup>

### ب- التزام المالك بعدم منافسة المسير الحر:

يلتزم مؤجر المحل التجاري تجاه المستأجر بعدم المنافسة غير المشروعة وذلك بالتزامه بعدم فتح محل لاستغلال نشاط مماثل للمحل الأول بجواره والذي تستغل فيه القاعدة التجارية موضوع عقد إيجار التسيير.<sup>(2)</sup>

عادة ما يتم تحديد هذا الشرط أو الالتزام بعدم المنافسة غير المشروعة ضمن بنود عقد إيجار التسيير الحر، والأصل أن هذا الالتزام هو التزام شخصي يقع على عاتق المؤجر وحده.<sup>(3)</sup>

### ج- التزام المالك بتجديد إيجار العقار:

في عقد إيجار التسيير الحر المستأجر المسير ليس له الحق في طلب تجديد إيجار العقار لأنه ليس المستفيد الشخصي في هذا العقد بعكس المالك الذي يستطيع طلب تجديد الإيجار من صاحب العقار والمؤجر يمنع من إيجار العقار من الباطن بصفة كلية أو جزئية إلا في حالة شرط مسبق في عقد الإيجار أو في حالة موافقة المؤجر.<sup>(4)</sup>

<sup>1</sup>- عمورة عمار، مرجع سابق، ص 248.

<sup>2</sup>- حمادوش أنيسة، مرجع سابق، ص 69 و 70.

<sup>3</sup>- فوضيل نادية، مرجع سابق، ص 143.

<sup>4</sup>- فوضيل نادية، مرجع سابق، ص 151.

إن عدم تجديد أو تمديد إيجار العقار يؤدي إلى زوال المحل التجاري، وبذلك ينقضي عقد تأجير التسيير، كون عقد الإيجار يعتبر من بين أهم عناصر المحل التجاري. إن امتناع المؤجر بالوفاء بهذا الالتزام يترتب عنه مسؤوليته عن هذا الإخلال في مواجهة المسير وإن كان السبب راجع لخطأ المالك أو أحد تابعيه.<sup>(1)</sup>

## الفرع الثاني

### آثار إيجار التسيير الحر بالنسبة للمستأجر المسير

باعتبار عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين، فإنه يترتب على عاتق المستأجر كذلك عدة التزامات تقابل التزامات المؤجر تتمثل في كل من : الالتزام باستغلال المحل التجاري (أولاً)، الالتزام بالعناية (ثانياً)، الالتزام بدفع بدل الإيجار (ثالثاً) الالتزام بعدم المنافسة غير المشروعة (رابعاً) واكتساب المسير لصفة التاجر (خامساً).

#### أولاً: الالتزام باستغلال المحل التجاري

يلتزم المستأجر المسير بالاستغلال في الحدود التي تحفظ السمعة التجارية للمحل والنشاط المخصص له وفق العرف التجاري، يكون على المستأجر المسير أن يبذل من العناية ما يبذله رب الأسرة العاقل للمحافظة على المحل التجاري المستأجر، وبذلك يلتزم بعدم القيام بأي عمل من شأنه إنقاص قيمة المحل التجاري، أو تغيير نشاطه دون موافقة المؤجر، ولا يجوز له التوقف عن النشاط وعدم إيجار المحل التجاري من الباطن وعدم

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

إضافة فروع جديدة للتجارة وذلك بحسب الاتفاق، وذلك حسب نص المادة 491 ق. م. ج التي تنص: « يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له». (1)

عند إخلال المستأجر بالتزام الاستغلال، يحق للمؤجر وفق القواعد العامة حق طلب التنفيذ العيني أي إعادة الحالة إلى أصلها، أما في حالة طلب الفسخ مع التعويض عن الضرر الذي لحق بالمؤجر فللقاضي السلطة التقديرية في ذلك، إضافة عن الالتزام بالاستغلال يلتزم المستأجر أيضا بتحسين المردودية الاقتصادية للمحل التجاري واقتحام الأسواق الأجنبية لاسيما عن طريق رفع شأن المنتجات والخدمات المقدمة. (2)

### ثانيا: الالتزام بالعناية

يلتزم المسير الحر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضي بها العرف، وسبق أن أشرنا أن هناك ثلاثة أنواع من الترميمات المتمثلة في : الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين والترميمات الضرورية للمحافظة على العين من الهلاك والتي تقع على عاتق المؤجر خلافا للترميمات التأجيرية<sup>(3)</sup>، فهي تقع على عاتق المسير الحر، وهذا ما نصت عليه المادة 494 من ق ت ج : « يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار والجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك ».

<sup>1</sup> - مقدم مبروك، مرجع سابق، ص 209.

<sup>2</sup> - بوراس لطيفة، مرجع سابق، ص 132.

<sup>3</sup> - مقدم مبروك، مرجع سابق، ص 209.

يلتزم المسير الحر بغرض استغلال المحل التجاري للمحافظة على العناصر والمقومات المكونة له وعليه بذل عناية الرجل العادي<sup>(1)</sup>، طبقاً لنص المادة 2/495 من ق م ج : « ... وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً عادياً»، وعلى هذا الأخير إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كاحتياج المحل للترميمات أو اكتشاف عيوب به أو اغتصاب عليه أو تعرض من أجنبي أو حدوث أضرار حسب ما نصت عليه المادة 479 من ق م ج.<sup>(2)</sup>

### ثالثاً : الالتزام بدفع بدل الإيجار

يلتزم المستأجر المسير بدفع بدل الإيجار إلى المؤجر في الميعاد وحسب الشروط المتفق عليها في بنود العقد، وفي حالة اتفاق الطرفين على تحديد مبلغ ثابت من النقود يبقى المستأجر ملتزماً بأدائه إلى المؤجر، فالأجور تطلب ولا تحمل.<sup>(3)</sup>

في حالة التأخير عن دفع بدل الإيجار يحق للمؤجر بمطالبة المستأجر بدفع الأجرة، ويجوز للمستأجر إعادة النظر في بدل الإيجار كل ثلاثة سنوات، وهذا ما نصت عليه المادة 213 من ق ت ج :

« يجوز أن يكون الثمن المحدد في عقد تأجير التسيير محلاً لإعادة النظر فيه كل

ثلاثة سنوات على غرار مادة الإيجارات ». <sup>(4)</sup>

<sup>1</sup> - بوراس لطيفة، مرجع سابق، ص 132.

<sup>2</sup> - محمد أنور حمادة، مرجع سابق، ص 94.

<sup>3</sup> - حمادوش أنيسة، مرجع سابق، ص 70، 71.

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

بناء على هذا النص أجاز المشرع لكل طرف في عقد إيجار التسيير الحر، طلب إعادة النظر في بدل الإيجار كل ثلاثة سنوات، وذلك أمام الجهة القضائية المختصة المتواجدة بها المحل التجاري، ويجب أن يقدم طلب إعادة النظر في تجديد الأجرة من طرف المعني بالأمر بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالوصول، أو بموجب إجراء غير قضائي يقوم به المحضر القضائي يبدي فيه رغبته في إعادة النظر في بدل الإيجار وهذا تطبيقاً لنص المادة 214 من ق ت ج التي تنص على أنه : « يجب على الطرف الذي يرغب في طلب إعادة النظر أن يبلغ الطرف الآخر بموجب رسالة موصى عليها مع طلب علم الوصول أو بموجب إجراء غير قضائي ». (1)

#### رابعا : الالتزام بعدم المنافسة الغير المشروعة

قد ترد في عقود إيجار تسيير المحلات التجارية شرط يحظر بموجبه على المستأجر منافسة المؤجر بعد انتهاء عقد الإيجار، ولصحة هذا الشرط يجب أن يكون محددًا من حيث الزمان والمكان. (2)

بانقضاء عقد إيجار التسيير الحر يسترد المستأجر المسير حرته في إقامة تجارة مشابهة لتلك التي كان يستغلها في المحل المؤجر ما لم يوجد اتفاق مخالف، فيمكن منافسة المؤجر وهذا تطبيقاً لمبدأ حرية التجارة، شريطة أن لا يعمد إلى الخلط بين محله الجديد والمحل الذي كان يسيره من قبل، وإذا قام بذلك فإنه يعتبر مرتكباً لعمل من أعمال المنافسة

<sup>1</sup>- طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 132.

<sup>2</sup>- بوراس لطيفة، مرجع سابق، ص 143.

الغير مشروعة في مواجهة المؤجر، إذا كان الغرض منه هو تحويل العملاء للمحل الذي كان يستغله.<sup>(1)</sup>

### خامسا : اكتساب المسير لصفة التاجر

لاكتساب المسير الحر صفة التاجر، يجب أن يتمتع بالأهلية التجارية، إذ لا يختلف سن الرشد التجاري عن سن الرشد المدني، فمن بلغ سن تسعة عشر سنة كاملة من عمره يعتبر أهلا قانونا حسب نص المادة 40 من ق م ج : « كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية و سن الرشد تسعة عشر (19) سنة ». «

أما بالنسبة لأهلية القاصر، فإنه لا يجوز له الاتجار سواء كان مميزا أو عديم التمييز.<sup>(2)</sup>

في حال ما إذا كان المستأجر المسير يمارس نشاطه التجاري باسمه ولحسابه الخاص، فإنه بذلك يكتسب صفة التاجر إذا كان لا يتمتع بصفة التاجر قبل إبرام عقد إيجار التسيير الحر، ويخضع لجميع الأحكام المتعلقة بالتجار، ويلتزم بذلك بالقيود في السجل التجاري، ومسك الدفاتر التجارية، وفي حالة عجزه عن دفع ديونه التجارية يجب عليه شهر إفلاسه،<sup>(3)</sup> وهذا حسب نص المادة 215 من ق م ج التي تنص على : « يتعين على كل تاجر أو شخص معنوي خاضع للقانون الخاص ولو لم يكن تاجرا، إذا

<sup>1</sup>- طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 175، 176.

<sup>2</sup>- بونياب سليمان، مبادئ القانون التجاري (دراسة مقارنة)، المؤسسات الجامعية للدراسات و النشر و التوزيع، لبنان، 2003، ص 123.

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

توقف عن الدفع أن يدلي إقرار في مدة خمسة عشر يوماً قصد افتتاح إجراءات التسوية القضائية أو الإفلاس.»

اشترط المشرع الجزائري توفر صفة التاجر في المستأجر المسير وذلك راجع لاستثمار المحل التجاري باسمه ولحسابه الخاص.<sup>(1)</sup>

كما يجب على المسير الحر ذكر في كل الأوراق المتعلقة بنشاطه التجاري وكل المستندات الموقعة من طرفه بهذه الغاية، واسمه ورقم تسجيله في السجل التجاري وصفته كمسير حر وهذا طبقاً لنص المادة 204 من ق ت ج.<sup>(2)</sup>

<sup>1</sup>- أحمد محرز، مرجع سابق، ص 167.  
<sup>2</sup>- عمورة عمار، مرجع سابق، ص 251.

## المطلب الثاني

### آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للغير

لا تنحصر آثار عقد التسيير الحر للمحل التجاري في المتعاقدين فحسب، بل تمتد للغير الذي قد تتأثر حقوقهم من جراء إبرام هذا العقد، سواء بالنسبة لدائني طرفي العقد (الفرع الأول)، وبالنسبة لمؤجر العقار ومشتري المحل التجاري (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة لدائني طرفي العقد

يترتب عن عقد إيجار التسيير الحر آثار بالنسبة لدائني المؤجر مالك القاعدة التجارية (أولاً)، وآثار أخرى بالنسبة لدائني المستأجر (ثانياً).

#### أولاً: آثار العقد بالنسبة لدائني المؤجر مالك القاعدة التجارية

إن ديون المؤجر تكون واجبة الأداء عند حلول أجل استحقاقها ولو كان هذا الأجل بعد تأجير المحل، وقيام المؤجر بتأجير المحل ينقص من ضمان دائنيه لأنهم أصحاب الديون المتعلقة بالمحل كدين بائع المحل.<sup>(1)</sup>

<sup>1</sup> - فوضيل نادية، مرجع سابق، ص 150.

منح المشرع الجزائري لدائني المؤجر الحق في رفع دعوى قضائية أمام محكمة دائرة المحل التجاري إذا رأوا أن ديونهم أصبحت في خطر نتيجة قيام المؤجر بتأجير تسيير المحل التجاري، وحق المطالبة بجعل ديونهم واجبة الأداء فوراً<sup>(1)</sup>، وهذا ما قرره المشرع في نص المادة 208 من ق ت ج : « يجوز للمحكمة التي يوجد بدائرتها المحل التجاري، أن تحكم حين تأجير التسيير، بأن ديون مؤجر المحل التجارية المتعلقة باستغلاله حالة الأداء فوراً إذا رأت أن تأجير التسيير يعرض تحصيل الديون للخطر ».

على دائني المؤجر أيضاً اتخاذ الإجراءات على مستوى المحكمة في أجل ثلاثة أشهر من تاريخ نشر عقد إيجار التسيير في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، وإلا ترتب عن ذلك سقوط حقهم للمطالبة بالوفاء، وهذا طبقاً لنص المادة 2/208 من القانون التجاري: « يجب أن ترفع الدعوى خلال مهلة ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ نشر عقد التسيير في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية تحت طائلة سقوط الحق فيها»، وللمحكمة سلطة تقديرية كاملة سواء بقبول الدعوى أو رفضها وذلك بعد التحقق والتأكد من صحة الوقائع.<sup>(2)</sup>

<sup>1</sup>- مقدم مبروك، مرجع سابق، ص 96.  
<sup>2</sup>- حمادوش أنيسة، مرجع سابق، ص 74.

## ثانيا: آثار العقد بالنسبة لدائني المستأجر المسير

فرّق المشرع الجزائري بين نوعين من الدائنين، دائني المستأجر عند بداية مرحلة عقد تأجير التسيير الحر ولمدة ستة (06) أشهر من تاريخ النشر، ودائني المستأجر بعد هذه المدة.

يلتزم المستأجر بالتسيير بالوفاء بالديون التي رتبها أثناء تسييره للمحل في مواجهة الدائنين، ويبقى مسؤولا عنها حتى بعد انقضاء عقد الإيجار بالتسيير، ويحل أجلها بقوة القانون وتصبح مستحقة الدفع بمجرد انتهاء العقد، وقد نصت على ذلك المادة 211 من ق ت ج: « إن انتهاء تأجير التسيير يجعل الديون التي قام بعقدها المستأجر المسير طيلة مدة التسيير والخاصة باستغلال محل تجاري أو المؤسسة الحرفية حالة الأداء».<sup>(1)</sup>

فبالنسبة لدائني المستأجر المسير في الحالة الأولى الذين تنشأ ديونهم من بداية عقد تأجير التسيير ولمدة (06) أشهر من تاريخ نشر العقد في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية<sup>(2)</sup>، ففي هذه الحالة تكون المسؤولية تضامنية بين المؤجر والمستأجر ولقد نص المشرع على ذلك في نص المادة 209 ق ت ج: « يكون مؤجر المحل التجاري مسؤولا بالتضامن مع المستأجر المسير عن الديون التي يعقدها هذا الأخير بمناسبة استغلال المتجر، وذلك لغاية نشر عقد التسيير وطيلة ستة أشهر من تاريخ النشر »،

<sup>1</sup> - مقدم مبروك، مرجع سابق، ص 97.  
<sup>2</sup> - فوضيل نادية، مرجع سابق، ص 150.

حدد المشرع المسؤولية بمدة معينة ألا وهي مدة ستة أشهر من تاريخ النشر فيكون المؤجر طيلة هذه الفترة كفيلا متضامنا مع المستأجر المسير عن الديون التي يمكن أن تترتب عن الاستغلال التجاري اتجاه دائني المستأجر المسير، وتأسيسا على هذا النص قرر المشرع مسؤولية مالك المحل التجاري إلى حين علم الدائنين بإبرام هذا العقد.<sup>(1)</sup>

أما بالنسبة لدائني المستأجر المسير في الحالة الثانية الذين تنشأ ديونهم بعد نشر هذا العقد أو انتهاء مدة (06) أشهر المنصوص عليها في المادة 209 ق.ت.ج فيحق لهم المطالبة بديونهم من المستأجر المسير المدين الأصلي، وفي حالة انتهاء عقد التأجير فإن ديونهم تصبح واجبة الأداء فورا وهذا ما أكدته المادة 211 ق ت ج.<sup>(2)</sup>

## الفرع الثاني

### آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة لمالك العقار

#### ومشتري القاعدة التجارية

لا ينتج عقد إيجار تسيير القاعدة التجارية آثار فيما بين أطراف العقد ودائنيه فقط كما رأينا، بل تتعدى آثاره إلى كل من صاحب العقار (أولا) وإلى مشتري القاعدة التجارية (ثانيا).

<sup>1</sup>- طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 144.  
<sup>2</sup>- أنظر مقدم مبروك، مرجع سابق، ص 97.

## أولاً: آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة لمالك العقار

في حالة ما إذا كان صاحب القاعدة التجارية مالكا للعقار، وقام بتأجير قاعدته بموجب عقد إيجار التسيير فيمنح بالضرورة حق إيجار العقار، وقيام المستأجر المسير بإجراء أي تحسينات أو تجديدات يترتب عنه زيادة قيمة العقار ويستوجب على مالك العقار تعويض المستأجر المسير، غير أن المستأجر المسير لا يملك حق الرجوع على صاحب العقار بتجديد عقد الإيجار ولا المطالبة بتعويض الاستحقاق والذي يتقرر فقط لمالك القاعدة التجارية.<sup>(1)</sup>

أما في الحالة التي يكون فيها صاحب المحل التجاري ليس مالكا للعقار الذي يمارس فيه تجارته، أي مستأجر فقط ففي هذه الحالة نكون أمام ثلاثة أشخاص: مالك العقار الذي يستثمر فيه المحل، ومالك المحل التجاري الذي قام بتأجير التسيير، والمستأجر المسير للمحل التجاري.

فالعلاقة الأولى التي تربط بين مالك العقار ومالك المحل التجاري هي عقد إيجار تجاري (محل معد للاستعمال التجاري) مقابل دفع بدل الإيجار، والعلاقة الثانية التي تربط صاحب المحل التجاري والمستأجر المسير هي عقد إيجار التسيير أي (عقد إيجار القاعدة التجارية).<sup>(2)</sup>

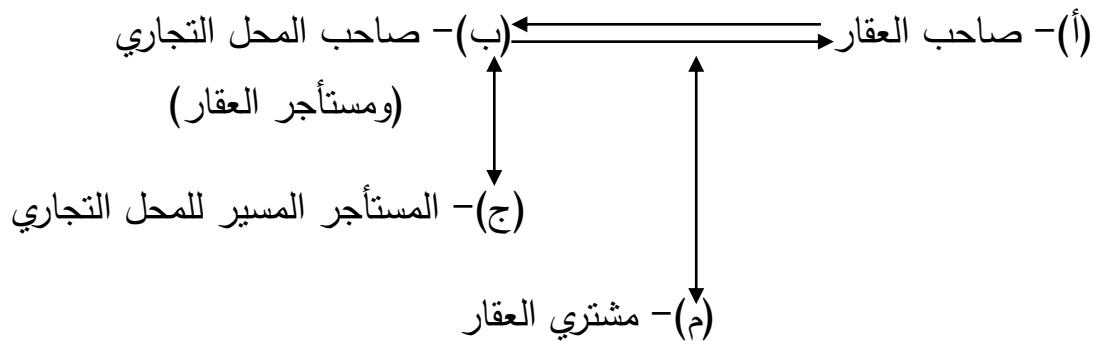
1- حمادوش أنيسة، مرجع سابق، ص 76.  
2- فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 300، 301.

بالتالي لا توجد علاقة مباشرة بين صاحب العقار والمستأجر المسير، ولكن في حالة إنهاء عقد إيجار العقار قبل انتهاء عقد إيجار التسيير فما هو مصير المستأجر المسير وهل يحق له طلب تجديد العقد مباشرة من مالك العقار أم لا ؟

الأصل أنه لا يحق للمستأجر المسير طلب تجديد الإيجار من صاحب العقار، وذلك لعدم وجود علاقة قانونية تربطهما، والمستأجر المسير ليس هو المستفيد الشخصي من هذا العقد، والمؤجر هو الذي يستطيع المطالبة بالتجديد، يعتبر تجديد إيجار العقار التزاما لمستأجر العقار ليقوم المسير الحر باستغلال المحل لأن عدم تجديد أو تمديد إيجار العقار يعني زوال المحل التجاري.<sup>(1)</sup>

استثناءا يجوز للمستأجر المسير المطالبة بتجديد تأجير العقار من صاحبه وذلك عن طريق استعمال الدعوى الغير مباشرة (l'action oblique)، وهذا في حدود حقوق مؤجر المحل التجاري، وذلك نظرا لكون حق المستأجر بالتسيير وارد على الملكية التجارية.<sup>(2)</sup>

مخطط يبين آثار عقد تأجير تسيير المحل التجاري اتجاه صاحب العقار ( ومشتري العقار )



#### الملاحظات:

1- (أ) و (ب): علاقتهما القانونية: عقد إيجار العقار.

<sup>1</sup> - فوضيل نادية، مرجع سابق، ص 151.

<sup>2</sup> - حمادوش أنيسة، مرجع سابق، ص 77.

- 2- (ب) و (ج): علاقتهما القانونية: عقد تأجير تسيير المحل التجاري.
- 3- يتمتع (ب) بصفتين: مستأجر العقار ومؤجر للمحل التجاري.
- 4- (أ) و (ج): لا توجد علاقة قانونية مباشرة بينهما، غير أن (ج) يمارس التجارة في عقار يملكه (أ).
- 5- يحق لـ (أ) بيع عقار رغم وجود عقد إيجار العقار، ونتيجة ذلك يحل (م) محل (أ)، أي يصبح المالك الجديد للعقار.
- 6- يبقى (ب) في علاقته مع المالك الجديد للعقار، أي (م) محتفظا بكافة الحقوق التي كان متمتعا بها في علاقته مع المالك الأصلي للعقار. يتوجب على (م) احترام عقد الإيجار المبرم بين (أ) و بين (ب).
- إذا رفض التجديد عند الاستحقاق، عليه دفع تعويض الإخلاء (إلا إذا وجد سبب شرعي لذلك).
- 7- (ج) و (م): لا توجد علاقة قانونية مباشرة بينهما: ولذا في حالة رفض تجديد إيجار العقار، لا يلتزم (م) بدفع تعويض الإخلاء إلى (ج)، فالتعويض لا يمنح إلا لصاحب المتجر.<sup>(1)</sup>

### ثانيا: آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة لمشتري القاعدة التجارية

لم ينظم المشرع الجزائري المسائل الناجمة عن شراء المحل التجاري الذي قام مالهه الأصلي بالموافقة على تأجير تسييره للمستأجر المسير.<sup>(2)</sup>

بالرجوع إلى الأحكام العامة الواردة في نص المادة 469 مكرر 3 من ق.م.ج والتي

تنص: « إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إراديا أو جبرا يكون الإيجار نافذا في حق من

<sup>1</sup>- نقلا عن : فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 304.

<sup>2</sup>- فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 302.

انتقلت إليه الملكية»، ويفهم من نص المادة في حالة انتقال العين المؤجرة اختياريا أو جبرا إلى شخص آخر، فيكون عقد الإيجار نافدا في حق هذا الشخص، هذا يعني أن عقد إيجار التسيير الحر يضل قائما ومنتجا لآثاره ويكون للمستأجر المسير حقوق اتجاه المالك الجديد.<sup>(1)</sup>

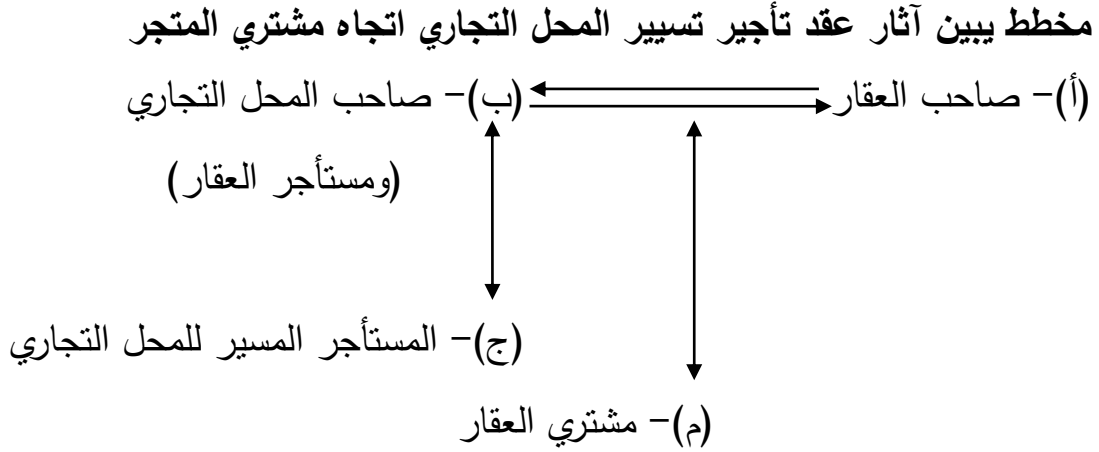
في حالة تصرف مالك القاعدة التجارية في قاعدته عن طريق البيع، فما هو أثر هذا البيع على عقد إيجار التسيير الحر؟ وهل يمكن الاحتجاج به من طرف المستأجر المسير؟ وهل يفرض على المالك الجديد للقاعدة التجارية احترام عقد تأجير التسيير نظرا لأقدميته؟. يحتفظ مالك المحل التجاري أو المؤسسة الحرفية بحق البيع أو الرهن، ولدائنيه الحق في الحجز على المحل التجاري وطلب بيعه اختياريا أو جبريا، والقاعدة العامة تقضي بأن عقد التسيير الحر للمحل التجاري أو المؤسسة الحرفية يكون نافذا في حق المشتري بشرط أن يكون له تاريخ سابق على البيع.<sup>(2)</sup>

إن عدم وجود نص صريح في هذا الموضوع، يؤدي بنا إلى القول أنه لا يجوز للمستأجر المسير الاحتجاج بهذا العقد في مواجهة المشتري الجديد، ومن ثم يملك هذا الأخير الحق في طلب طرد المستأجر من القاعدة التجارية، لكن وعند بيع القاعدة التجارية يقوم البائع بالإشارة إلى أن القاعدة التجارية هي محل إيجار التسيير حتى يسمح المشتري الجديد باستمرار عقد إيجار التسيير الحر إلى نهاية المدة.<sup>(3)</sup>

<sup>1</sup> - حمادوش أنيسة، مرجع سابق، ص 78، 79.

<sup>2</sup> - العمري مبارك، مرجع سابق، ص 28.

<sup>3</sup> - نقلا عن : حمادوش أنيسة، مرجع سابق، ص 79.



### الملاحظات:

- 1- (أ) و (ب): علاقتهما القانونية: عقد إيجار العقار.
  - 2- (ب) و (ج): علاقتهما القانونية: عقد تأجير تسيير المحل التجاري.
  - 3- يتمتع (ب) بصفتين: مستأجر للعقار ومؤجر للمحل التجاري.
  - 4- (أ) و (ج): لا توجد علاقة قانونية مباشرة بينهما، غير أن (ج) يمارس التجارة في عقار يملكه (أ).
  - 5- العقد المبرم بين (ب) و (م) عقد بيع المتجر.
  - 6- يحق لـ (ب) بيع متجره ولكونه مستأجر للعقار، عليه إدراج عنصر الحق في الإيجار ضمن عناصر المتجر المباعة، تبعا لهذا يصبح مشتري المحل التجاري (م) مستفيدا من عقد إيجار العقار، أي يحل محل (ب) في علاقاته مع (أ).
  - 7- (م) و (ج): لا يوجد نص ينظم العلاقة بينهما، غير أن المنطق يقضي باحترام عقد تأجير تسيير المتجر.
- === لتجنب كل إشكالية يمكن:
- إدراج شرط في عقد تأجير تسيير المحل يتعهد بواسطته صاحب المتجر بعدم بيعه قبل انتهاء العقد (تأجير التسيير).
  - إدراج شرط في عقد بيع المتجر يلزم المشتري باحترام عقد تأجير تسيير المتجر<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup>- نقلا عن : فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 305.

## المبحث الثاني

### انقضاء عقد إيجار التسيير الحر

ينقضي عقد إيجار التسيير الحر بنفس الإجراءات التي تم انعقاده بها، والدوافع التي أدت بالمتعاقدين إلى إبرام هذا النوع من العقود، ويبقى هذا الاتفاق ليس أبدياً، وبذلك فإن عقد التسيير الحر للمحل التجاري ينقضي إما بأسباب الانقضاء العامة أو أسباب الانقضاء الخاصة تتعلق بمستأجر الاستغلال لقيام هذا العقد على الاعتبار الشخصي (المطلب الأول)، ويترتب على انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري بأحد الأسباب سواء العامة منها أو الخاصة آثار معينة سواء بالنسبة لطرفيه أو بالنسبة للغير (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### أسباب انقضاء عقد إيجار التسيير الحر

تتعدد أسباب انقضاء عقد تأجير التسيير إلى أسباب عامة وذلك طبقاً للقواعد العامة لانقضاء العقود (الفرع الأول)، وباعتبار عقد تأجير تسيير المحل التجاري يقوم على الاعتبار الشخصي فإنه ينتهي لأسباب خاصة تعود لشخص المستأجر (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

## الأسباب العامة لانقضاء عقد إيجار التسيير الحر

ينتهي عقد إيجار التسيير بعدة أسباب وهي تلك التي تخضع لها جميع العقود بصفة

عامة والمتمثلة في:

## أولا : انتهاء عقد إيجار التسيير الحر بانقضاء المدة

إن الإيجار بصفة عامة، وعقد تأجير استغلال المحل التجاري بصفة خاصة عقد مؤقت، ينتهي عند حلول الأجل المتفق عليه ودون حاجة إلى التنبيه بالإخلاء ما لم يقضي الاتفاق بغير ذلك<sup>(1)</sup> وهذا ما أكدته قرار المحكمة العليا الصادر في 29/06/1988<sup>(2)</sup>، حيث حكم القاضي فيه برفض الطلب المتعلق بصحة التنبيه بالإخلاء والطرده من المحل المتنازع عليه بناء على نص المادة 173 من القانون التجاري الجزائري، لاعتبار عقد إيجار التسيير الحر ينتهي بانقضاء المدة المتفق عليها في العقد، ولا يترتب على هذا الانقضاء أي تعويض للمسير الحر وهذا ما أكدته قرار المحكمة العليا الصادر في 07/05/1983.<sup>(3)</sup>

تعتبر المدة في عقد تأجير التسيير الحر عنصرا جوهريا لأنه من العقود الواردة على الانتفاع بالشيء لمدة معينة لقاء أجر معلوم وينتهي هذا العقد بانتهاء هذه المدة دون أن

<sup>1</sup>- العمري مبارك، مرجع سابق، ص 32.

<sup>2</sup>- قرار الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا، رقم 36164، المؤرخ في 29/06/1989، م ق، عدد 03، 1989، ص 116.

<sup>3</sup>- قرار الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا، رقم 28766، مؤرخ في 07/05/1983، م ق، عدد 01، 1989، ص 135.

يحق للمستأجر المسير التمسك بحق التجديد كما هو الأمر في الإيجارات التجارية المنظمة بالمواد 169-202 ق.ت.ج ويكون التجديد بموافقة المؤجر أو إذا كان حصل اتفاق سابق في العقد.<sup>(1)</sup>

### ثانيا: انتهاء عقد إيجار التسيير الحر بتحقق الشرط الفاسخ

إذا تم الاتفاق بين مالك المحل التجاري والمسير الحر على إنهاء العقد بمجرد تحقق شرط معين كالبيع مثلا: فيعتبر العقد مفسوخا بمجرد تحقق هذا الشرط المنفق عليه مادام أن العقد شريعة المتعاقدين، والشرط الفاسخ مقرر بقوة الاتفاق ولا يحتاج لإذن المحكمة لتقريره لكنها تتأكد من تحقق الشرط.<sup>(2)</sup>

### ثالثا: انتهاء عقد إيجار التسيير الحر لهلاك المحل التجاري

ينقضي عقد تأجير التسيير للمحل التجاري بقوة القانون بهلاك المحل التجاري هلاكا كلياً سواء كان الهلاك ماديا كحشوب حريق مثلا، وسواء كان الهلاك قانوني كصدور قرار إداري بغلق المحل أو بنزع ملكيته للمنفعة العامة، كما يلحق بالهلاك القانوني حالة زوال عنصر العملاء بسبب لا يرجع إلى المؤجر أو منافسته.<sup>(3)</sup>

وتشمل مقتضيات الهلاك كل حالات التلف أو التغيير التي تطرأ على المحل التجاري والتي تنتج بفعل الطبيعة أو حادث فجائي أو فعل الغير.

### رابعا: انتهاء عقد إيجار التسيير الحر بسبب الفسخ أو البطلان

<sup>1</sup>- العمري مبارك، مرجع سابق، ص 32.

<sup>2</sup>- عمورة عمار، مرجع سابق، ص 257.

<sup>3</sup>- فوضيل نادية، مرجع سابق، ص 154.

الفسخ هو انحلال العقد وتلاشيته بناء على طلب أحد طرفيه بسبب إخلال الطرف الآخر ببعض التزاماته، وذلك بعدما نشأ صحيحاً<sup>(1)</sup> ويكون الفسخ إتفاقياً باتفاق الطرفين أو قضائياً عن طريق حكم القضاء.<sup>(2)</sup>

إن إخلال أحد طرفي العقد بتنفيذ الالتزام المترتب عن العقد يخول للطرف الآخر الحق في طلب فسخ العقد وهذا طبقاً للقواعد العامة مثلاً تخلف المستأجر المسير عن دفع أجرة الاستغلال المتفق عليها في العقد، أو لعدم وفاء المؤجر بالتزامه بتسليم المحل التجاري. يؤدي فسخ عقد تأجير التسيير سواء كان الفسخ إتفاقياً أو قضائياً إلى انحلال العقد، وقد يكون الفسخ بقوة القانون وهو ما يسمى بالانفساخ مثلاً الفسخ بسبب استحالة استغلال المحل التجاري لسبب أجنبي عن الأطراف المتعاقدة كحالة الهلاك الكلي للمحل الذي يؤدي إلى فسخ العقد من تلقاء نفسه.<sup>(3)</sup>

أو انقضاء وزوال العناصر المعنوية الأساسية خاصة عنصر الاتصال بالعملاء والشهرة التجارية وهذا تطبيقاً لنص المادة 481 من ق.م.ج التي تنص على أنه: « إذا هلك العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً يفسخ الإيجار بقوة القانون ».

ينقضي عقد تأجير التسيير الحر كذلك بالحكم ببطلانه، وذلك في حالة تخلف ركن من أركانه، أو إذا تم مخالفاً للأحكام القانونية التي توجبها الأحكام الخاصة في التقنين

1- عمورة عمار، مرجع سابق، ص 258.

2- فوضيل نادية، مرجع سابق، ص 155.

3- طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 163.

التجاري، وهذا وفقا لما تقضي به المادة 212 من القانون التجاري الجزائري، والمادة 324 مكرر 1 من ق.م.ج التي تقضي ببطلان عقد التسيير الحر لعدم مراعاة شرط الرسمية.<sup>(1)</sup>

## الفرع الثاني

### الأسباب الخاصة لانقضاء عقد إيجار التسيير الحر

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

#### أولاً: انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بسبب وفاة المسير الحر أو إفلاسه

ينتهي عقد إيجار التسيير الحر بسبب وفاة المستأجر المسير<sup>(2)</sup>، وذلك لقيام العقد على الاعتبار الشخصي، وهو الدافع الذي أدى بالمؤجر بوضع محله التجاري تحت تصرف المسير لتنميته وتحسين إدارته هذا ما يؤدي إلى انقضاء العقد بوفاة المسير الحر، ويمكن الخروج عن هذه القاعدة وذلك بالاتفاق بين طرفي العقد على استمرار العقد لفائدة أحد ورثته وكان أهلا لاستغلال المحل التجاري وكان يساعد المسير قبل وفاته.<sup>(3)</sup>

هذا بخلاف المؤجر فوفاته لا تؤدي إلى انقضاء العقد كون أن لا اعتبار لشخصيته

فيستمر بذلك العقد مع ورثته.

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

<sup>2</sup>- فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 306.

<sup>3</sup>- عمورة عمار، مرجع سابق، ص 259.

بالإضافة إلى وفاة المستأجر، كذلك يؤدي إفلاسه لانقضاء عقد إيجار التسيير الحر لذا ينقضي هذا العقد بمجرد إفلاس المستأجر المسير، ويشترط لفسخ العقد أن يكون الحكم الصادر بشهر الإفلاس نهائياً مستنفذا لجميع طرق الطعن.<sup>(1)</sup>

### ثانياً: انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بسقوط الأهلية التجارية للمسير الحر

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

- إغفال مسك محاسبة وفقاً للمقتضيات القانونية.

- العمل على إخفاء كل وثائق المحاسبة أو بعضها.

- اختلاس أو إخفاء كل الأصول أو جزء منها.

- الإدانة من أجل جريمة التقليل.<sup>(2)</sup>

### ثالثاً: انقضاء عقد إيجار التسيير الحر لارتكاب المستأجر المسير لإحدى الجرائم

#### المنصوص عليها في القانون المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية

نصت المادة 08 من القانون 04-08 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية

والمعدلة بموجب المادة 02 من القانون رقم 13-06 المعدل والمتمم للقانون رقم 04-08

<sup>1</sup>- طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 166، 167

<sup>2</sup>- عمورة عمار، مرجع سابق، ص 259.

على : « لا يمكن أن يسجل في السجل التجاري أو يمارس نشاطا تجاريا، الأشخاص المحكوم عليهم الذين لم يرد لهم الاعتبار لارتكابهم جنایات وجنح في مجال :

- حركة رؤوس الأموال من وإلى الخارج.

- إنتاج و/ أو تسويق المنتجات المزورة والمغشوشة الموجهة للاستهلاك.

- الرشوة

- التقليد و / أو المساس بحقوق المؤلف والحقوق المجاورة.

- الاتجار بالمخدرات .»

فمن خلال هذه المادة نستخلص، أنه لا يمكن التسجيل في السجل التجاري، ولا

ممارسة النشاط التجاري من طرف الأشخاص المحكوم عليهم الذين ارتكبوا إحدى الجرائم

المذكورة أعلاه.(1)

<sup>1</sup>- راجع المادة 02 من القانون رقم 06-13 المعدل و المتمم للقانون رقم 08-04 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية.

## المطلب الثاني

### الآثار المترتبة على انقضاء عقد التسيير الحر

#### والإجراءات المتبعة لإنهاء هذا العقد

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

## الفرع الأول

### آثار انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للمتعاقدین

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

#### أولاً: آثار انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للمستأجر المسير

يترتب على انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري التزام مستأجر الاستغلال برد المحل التجاري وجميع العناصر المكونة له من عناصر مادية ومعنوية وكذا العناصر الجديدة التي أضافها في فترة الاستغلال (1) وإلى جانب الالتزامات التي تقع عليه، فإنه يتمتع بحقوق عند نهاية العقد (2).

## 1- مصير العناصر الجديدة التي أضافها مستأجر الاستغلال أثناء فترة استغلاله

## للمحل التجاري:

عند انتهاء عقد التسيير الحر أو التأجير بالتسيير يلتزم مستأجر الاستغلال تسليم

المحل التجاري المؤجر بجميع العناصر المكونة له والتي تسلمها عند إبرام العقد.<sup>(1)</sup>

غير أن السؤال يثار حول العناصر الجديدة التي أضافها المستأجر للمحل عند تسييره له،

فهل يلتزم المستأجر بتسليمها؟.

الرأي المتفق عليه إذا كانت هذه العناصر المكونة للمحل التجاري لا تقبل الانفصال

عنه، فما على مستأجر التسيير إلا تسليمها للمؤجر، فعلى سبيل المثال اللافتة المميزة

للعنوان l'enseigne التي يضعها مستأجر الاستغلال على واجهة المحل، أما فيما يخص

العناصر التي تقبل الانفصال عن المحل التجاري كحقوق الملكية، الفكرية أو الأدبية

أو الفنية، وبراعة الاختراع ففي هذه الحالة يحتفظ بها المستأجر.<sup>(2)</sup>

تصبح اللافتة المميزة للمحل عنصرا من عناصر المحل التجاري حتى بعد انقضاء

مدة العقد، فلا يمكن له أن يستردها، ولا يمكن له استعمالها ولا التصرف فيها وذلك لعدم

الإخلال بالتزام عدم المنافسة، ولقد وضع القضاء الفرنسي معيارا لتمييز العناصر التي يلتزم

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

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

المستأجر بردها والتي قام بإضافتها خلال مدة التسيير وهو مدى ارتباط هذه العناصر المستحدثة ارتباطاً وثيقاً بجذب العملاء.<sup>(1)</sup>

## 2- حقوق مستأجر الاستغلال عند نهاية التسيير الحر :

إضافة إلى الالتزامات التي تقع على عاتق مستأجر الاستغلال عند انقضاء عقد التسيير الحر، توجد حقوق يتمتع بها ومن أهمها استرداد الكفالة التي دفعها عند بداية التسيير الحر كتأمين للمؤجر، ولا يحق لمالك المحل التجاري الامتناع عن رد الكفالة إلا في حالة وجود ديون على عاتق المسير الحر قبل المؤجر.<sup>(2)</sup>

بالنسبة للفروع الجديدة التي قام المستأجر المسير بإنشائها أثناء استغلاله للمحل التجاري وبموافقة المؤجر، فإنها تبقى للمسير الحر، ويحتفظ بملكيته باعتبارها محلاً تجارياً متميزاً، كما يمكن للمستأجر المسير بعد انقضاء العقد مواصلة التجارة في محل تجاري آخر بشرط احترام بنود عدم المنافسة.<sup>(3)</sup>

يبقى المستأجر المسير مسؤولاً عن تدني وضعية حالة المعدات ومصير البضائع، وبإمكانه التحلل من ذلك بإثبات عدم ارتكابه أي خطأ، وما هو متفق عليه، أن البضائع وباعتبارها عنصر من عناصر المحل التجاري، فبإمكان المؤجر أن يشترط إعادة شرائها عند انقضاء عقد التسيير الحر وغالباً ما يتضمن العقد هذا الشرط، وهو بمثابة عقد وديعة وانتفاع

<sup>1</sup>- بوراس لطيفة، مرجع سابق، ص 182.

<sup>2</sup>- بوراس لطيفة، مرجع نفسه، ص 183.

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

إذا كان مخزون البضائع موجود عند بداية العقد، وإذا كان وديعة فيلتزم بقواعد الوديعة فيعيدها بعينها وإن لم يعيدها بعينها فيعيدها بمثلها.<sup>(1)</sup>

### ثانيا : آثار انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للمؤجر

مبدئياً، العقود المبرمة من طرف المستأجر المسير لا تقع على عاتق المؤجر فهو غير ملزم بتنفيذها ولا يمكن إرغامه على ذلك كون هذه العقود ترتب حقوق وديون شخصية بالنسبة للمسير، غير أن هذا المبدأ العام يتضمن استثناءات في عقود العمل.<sup>(2)</sup>

يلتزم مؤجر المحل بعقود الاستخدام السارية التي أبرمها المسير الحر بشرط أن تبقى المؤسسة التجارية قائمة وأن يكون الاستغلال قابل للاستمرار، وعند نهاية عقد التسيير الحر يلتزم المستأجر بأن يسلم للمؤجر ما يثبت أنه قام بدفع ما يتوجب عليه لصندوق الضمان الاجتماعي بالنسبة للعمال المتعاقد معهم لأنه لا يمكن تكليف المؤجر بهذه المبالغ، وعلى المؤجر مالك المحل التجاري إخبار صندوق الضمان الاجتماعي بعدم دفع هذه المبالغ.<sup>(3)</sup>

كما يلتزم المؤجر بالعقود التي أبرمها المسير الحر مع الموردين بشرط أن تكون هذه التعهدات عادية ونتيجة لاستغلال جيد ويجب أن يرد شرط التزام المؤجر مالك المحل باستمرار عقود التوريد، ولمالك المحل التجاري حق طلب رد دفاتر المحاسبة التي سلمها له المؤجر عند بداية عقد التسيير الحر، أما في حالة ما إذا كانت الدفاتر من صنع المستأجر المسير وحده فلا يلتزم بتسليمها لمالك المحل، وإن كان بإمكان مالك المحل الإطلاع عليها،

<sup>1</sup> - بوراس لطيفة، مرجع سابق، ص 183.

<sup>2</sup> - العمري مبارك، مرجع سابق، ص 41.

<sup>3</sup> - بوراس لطيفة، مرجع سابق، ص 187.

وللدفاتر التجارية حجية لمدة 10 سنوات ويجب الاحتفاظ بها سواء كانت إلزامية<sup>(1)</sup> أو غير إلزامية وهذا ما نصت عليه المادة 12 من ق.ت.ج.<sup>(2)</sup>

بعد أن تعرفنا لآثار انقضاء عقد تأجير التسيير اتجاه طرفيه، ننتقل الآن لدراسة آثار انقضاء عقد تأجير التسيير الحر اتجاه الغير في الفرع الثالث.

### ثالثا: آثار انقضاء عقد إيجار التسيير الحر اتجاه الغير

يشمل الغير دائنو المؤجر والمستأجر المسير، وعند حلول أجل انقضاء عقد تأجير التسيير تترتب اتجاههم آثار والمتمثلة في أنّ ديون المستأجر تصبح حالة الأداء.<sup>(3)</sup> بإشهاد مدة تأجير التسيير، يتعرض دائنو المستأجر للخطر وذلك في الحالة التي لا يكون للمستأجر أي دخل تجاري، ويصبح تسديد الديون من طرف المستأجر المسير اجتماعيا، وحماية لحق الدائنين من استيفاء حقهم تنص المادة 211 من القانون التجاري على أن « انقضاء تأجير التسيير يجعل الديون التي قام بعقدها المستأجر المسير طيلة مدة التسيير واجبة الأداء فورا ».<sup>(4)</sup>

ما يفهم من نص هذه المادة أن المشرع انتهج حكما خاصا في هذا الصدد وذلك بجعل جميع الديون التي على عاتق المستأجر بالتسيير يحل أجلها بقوة القانون وتصبح مستحقة الدفع فوار بمجرد انقضاء عقد الإيجار بالتسيير.

<sup>1</sup>- بوراس لطيفة، مرجع سابق، ص 188.  
<sup>2</sup>- المادة 12 « يجب أن تحفظ الدفاتر و المستندات المشار إليها في المادتين 9 و 10 لمدة عشرة سنوات، كما يجب أن ترتب و تحفظ المراسلات الواردة و نسخ الرسائل الموجهة طيلة نفس المدة ».  
<sup>3</sup>- طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 180.  
<sup>4</sup>- فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 300.

أما فيما يخص دائني المؤجر فلقد منح المشرع الحق في رفع دعوى المطالبة باستيفاء حقوقهم وهذا خلال 3 أشهر وذلك ابتداء من تاريخ نشر عقد تأجير التسيير في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية وإلا سقط حقهم وهذا حسب نص المادة 208 من القانون التجاري وللمحكمة السلطة التقديرية في ذلك.<sup>(1)</sup>

## الفرع الثاني

### الإجراءات المتبعة لإنهاء عقد إيجار التسيير الحر

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

#### أولا : الإجراءات المتخذة قانونا لإنهاء عقد إيجار التسيير الحر

بالرجوع إلى القانون التجاري الجزائري في بابه المتعلق بالتسيير الحر المنظم بالمواد 203 إلى 214 من ق.ت.ج منه، نجد أن المشرع نص في فقرة وحيدة على إجراءات انقضائه وذلك في نص المادة 6/203 من ق.ت.ج على ما يلي:

« وينتهي تأجير التسيير بنفس الإجراءات التي تم بها النشر»<sup>(2)</sup> وهي تقابل الفقرة

الأخيرة من المادة 2 من قانون 20 مارس 1956 الفرنسي.<sup>(3)</sup>

<sup>1</sup> - فوضيل نادية، مرجع سابق، ص 150.

<sup>2</sup> - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 306.

<sup>3</sup> - القانون رقم 277/56، مؤرخ في 20 مارس 1956، المتضمن عقد تأجير تسيير المحلات التجارية و المؤسسات الحرفية.

لهذا يتوجب على التاجر إعلان انتهاء عقد التسيير الحر باستكمال نفس الإجراءات التي اتبعتها حين إنشاء العقد، ويقصد بها النشر في السجل التجاري من جهة والنشر في النشرة المذكورة أعلاه من جهة أخرى، ولا يمكن مخالفة هذا الالتزام القانوني.<sup>(1)</sup>

وعليه يتم شهر انقضاء عقد التسيير الحر خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الانقضاء على شكل مستخرج أو إعلان في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية وفضلا عن ذلك في الجريدة المختصة للإعلانات القانونية، ويلتزم المسير الحر كذلك بشطب قيده في السجل التجاري، و ذلك حتى يتمكن مالك المحل التجاري من استرداد استغلاله وإلا يلتزم بالتعويضات، كما يجب تغيير قيد مؤجر المحل.<sup>(2)</sup>

إن المشرع الجزائري لم يحدد الإجراءات التي ينتهي بها عقد التسيير الحر، عكس عقد الإيجار التجاري الذي تم تنظيمه في الباب الثاني من القانون التجاري الجزائري تحت عنوان الإيجارات التجارية في المواد 169 إلى 202.

من المعلوم أن إيجار المحلات التجارية لا ينتهي إلا إثر تنبيه بالإخلاء يوجهه المؤجر للمستأجر حسبما جرت عليه العادات المحلية وفي مدة ستة أشهر قبل الأجل على الأقل، وفي حالة عدم التنبيه بالإخلاء يتواصل الإيجار المنعقد كتابة بالتمديد الضمني إلى ما بعد الأجل المحدد في العقد مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في الفقرة السابقة، وهذا حسب نص المادة 173 من ق.ت.ج، وتضيف المادة أنه عندما يتضمن الإيجار عدة

<sup>1</sup> - بوراس لطيفة، مرجع سابق، ص 185، 186.

<sup>2</sup> - Article 2 L 20 mars 1956 : « la fin de la location gérance donne lieu aux mêmes mesures de publicité que celles prescrites pour la mise en location gérance ».

مراحل فإنه يجب التنبيه بالإخلاء بعقد غير قضائي وأن تبين فيه الأسباب التي أدت إلى توجيهه مع إعادة ذكر مضمون المادة 194 من ق ت ج، وإلا اعتبر باطلا.<sup>(1)</sup>

تجدر الإشارة إلى أن الغرض من إجراءات نشر انقضاء عقد التسيير الحر بالنشرة الرسمية للإعلانات القانونية للمحل، هو إعلام الغير بالحالة الجديدة للقاعدة التجارية والتغيير الذي طرأ عليها.<sup>(2)</sup>

### ثانيا : التطبيق القضائي لإجراءات إنهاء عقد إيجار التسيير الحر

بالرجوع إلى قرارات المحكمة العليا نجدها تؤكد على أن انتهاء عقد التسيير الحر يكون بمجرد الإبلاغ بنهايته بمقتضى رسالة مضمونة الوصول، لكن لم تحدد المدة التي يجب أن يتم خلالها هذا الإبلاغ.<sup>(3)</sup>

لا يترتب على هذا الإنهاء أي حق في التعويض للمستأجر المسير، والقضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرفا للقانون.<sup>(4)</sup>

القانون لم يحدد شكلية معينة وهذا ما أشارت إليه المحكمة العليا، أي عدم تحديد شكلية معينة يتبعها المؤجر لإبلاغ المستأجر المسير عن إنهاء العقد، بل يكفي الإبلاغ بموجب رسالة مضمونة لا أكثر.<sup>(5)</sup>

1- جنادي جيلالي، مرجع سابق، ص ص 72- 73.

2- حمادوش أنيسة، مرجع سابق، ص 81.

3- راجع قرار المحكمة العليا، رقم 039953، الصادر بتاريخ 1986/10/25، م ق عدد 02، سنة 1989، ص 153.

4- فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 307.

5- راجع قرار المحكمة العليا، رقم 136164، الصادر بتاريخ 1985/06/29، م ق عدد 03، سنة 1990، ص 116.

خاتمة

## خاتمة

تبين لنا من خلال هذا البحث أن عقد التسيير الحر، أو تأجير تسيير القاعدة التجارية عقد في غاية الأهمية في العالم التجاري والاقتصادي، إذ يسمح لأصحاب المحلات التجارية التي آلت إليهم عن طريق الإرث، أو الهبة، أو الوصية، ويمنعون من مزاولة الأعمال التجارية بسبب وجود إحدى عوارض الأهلية طبيعية كانت كحالة القاصر أو من في حكمه أو عوارض قانونية كالطبيب أو المحامي أو الموظف إلى غير ذلك، فبدلاً من بيع هذا المحل يوجب استغلاله مقابل أجره تدفع لهم من مستأجر الاستغلال الذي يتحمل كل مخاطر المشروع.

عقد التسيير الحر يعتبر من أهم التصرفات القانونية التي ترد على المحل التجاري، إلى جانب البيع والرهن أو تقديمه كإسهام في الشركة، ويعتبر من أحد العقود التجارية. من خلال دراسة أحكام هذا العقد، يتضح أن المشرع الجزائري أخضعه لأحكام خاصة في القانون التجاري، إضافة إلى خضوع بعض أحكامه إلى القواعد العامة المتعلقة بتنظيم عقود الإيجار، ذلك في حالة عدم وجود نص خاص، أو في الحالات التي يمكن فيها تطبيق هذه القواعد، وكانت متعارضة مع طبيعة المحل التجاري كمنقول معنوي، لكن هذا لا ينفي خصوصية عقد إيجار التسيير الحر وطبيعته المستقلة عن غيره من العقود.

## خاتمة

كما اتسمت أحكام هذا العقد من جهة أخرى، ببعض من الغموض وعدم الدقة، وهو ما قد يؤدي إلى خلق عدة مشاكل قانونية خاصة في تحديد مفهوم هذا العقد، وهو ما أدى إلى اختلاف الفقه والقضاء بشأن تحديد مفهومه وهذا ما أدى بكثير من الأشخاص إلى عدم التمييز بين هذا العقد وعقد الإيجار التجاري خاصة في الواقع العملي.

بانعقاد العقد صحيحا فإن آثاره تنصرف إلى طرفي العقد بالدرجة الأولى، كما تنصرف كذلك إلى الغير من الدائنين، فبالنسبة لدائني المؤجر منحهم المشرع حق اللجوء إلى القضاء من أجل إسقاط آجال الديون القائمة في ذمة المؤجر، بعد إثباتهم لتأثير التأجير على الضمان العام، أما دائني المستأجر، فإن المؤجر يبقى مسؤولا بالتضامن مع المستأجر المسير من تاريخ الإبرام إلى غاية نشر العقد خلال مدة ستة أشهر بعد النشر.

ينقضي عقد إيجار التسيير الحر بأسباب الانقضاء التي تنقضي بها مختلف العقود، إلى جانب أسباب خاصة ترجع إلى طابعه الشخصي، ولكن ما يؤخذ على المشرع الجزائري أيضا، أنه لم ينظم بشكل كافي أحكام انقضاء عقد إيجار التسيير اتجاه الديون التي عقدها المسير، والتي تصبح حالة الأداء فورا بمجرد انقضاءه، طبقا لنص المادة 211 من القانون التجاري.

توصلنا من خلال دراستنا لموضوع إيجار التسيير الحر إلى جملة من النتائج والاقتراحات يمكن تلخيصها فيما يلي:

## خاتمة

---

المشروع الجزائري لم ينص على الحالة التي يبرم فيها المؤجر عقد إيجار تسيير لمحل ما لصالح المستأجر، ثم قام ببيع هذا المحل أو انتقلت ملكيته إلى الغير، والذي تطرح بشأنه مسألة نفاذ هذا العقد في مواجهة مشتري المحل التجاري وما يترتب عن ذلك من مشاكل قانونية اتجاه المستأجر المسير.

يتعين على المشروع الجزائري توضيح طبيعة عقد إيجار التسيير الحر، بصفته يرد على المحل التجاري، من أجل رفع اللبس بينه وبين غيره من العقود، وخاصة عقد الإيجار التجاري وعقد إدارة المحل التجاري.

# قائمة المراجع

قائمة المراجع

باللغة العربية:

أولاً: الكتب:

1/ الكتب العامة:

1. أحمد بلودنين، المختصر في القانون الإداري الجزائري، دار بلقيس للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
2. أحمد محمد محرز، القانون التجاري، العقود التجارية، الأوراق التجارية، دار الكتب القانونية، مصر، ص 211.
3. أكثم أمين الخولي، الموجز في القانون التجاري، الجزء الأول، حقوق الملكية الصناعية و المتجر، مكتبة السيد عبد الله وهبة، (د.ب.ن)، 1970.
4. بوذياب سليمان، مبادئ القانون التجاري، (دراسة مقارنة)، المؤسسات الجامعية للدراسات و النشر و التوزيع، لبنان، 2003.
5. رمضان أبو السعود، الموجز في عقد الإيجار، منشأة المعارف، مصر، 1996.
6. سامي عبد الباقي، أبو صالح، قانون الأعمال، مقدمة الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، مصر، 2004.
7. شادلي نورالدين، القانون التجاري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
8. عبد الرزاق أحمد السنهوري، شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، نظرية العقد، دار إحياء التراث العربي، بيروت، د ت ن.
9. عبد القادر البقيرات، مبادئ القانون التجاري الجزائري، الأعمال التجارية، نظرية التاجر، المحل التجاري، الشركات التجارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د س ن.

10. علي بن غانم، الوجيز في القانون التجاري وقانون الأعمال، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
11. فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التجاري الجزائري، المحل التجاري و الحقوق الفكرية، القسم الأول، المحل التجاري، عناصره، طبيعته القانونية و العمليات الواردة عليه، دار ابن خلدون للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001.
12. محمد حسين اسماعيل، القانون التجاري، الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، العقود التجارية، ط1، الوراق للنشر و التوزيع، (د.ب.ن)، 2003.
13. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزام، العقد و الإرادة المنفردة، دار الهدى، الجزائر، 2012.

## 2/ الكتب المتخصصة:

1. جنادي جلاي، الإجراءات التجارية في القانون التجاري الجزائري، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
2. زهيرة جلاي عبد القادر قيسي، تأجير المحل التجاري، (دراسة مقارنة)، دار الراية للنشر، الأردن، 2010.
3. علي حسن يونس، المحل التجاري، دار الفكر العربي، د ب ن، د س ن.
4. محمد أنور حمادة، التصرفات الواردة على المحل التجاري، البيع، الرهن، التأجير، دار الفكر الجامعي، القاهرة، 2001.
5. مقدم مبروك، المحل التجاري، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2008.
6. نادية فوضيل، القانون التجاري الجزائري، الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، الطبعة الثامنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د س ن.
7. نسرين شريقي، الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2013.

ثانيا: المذكرات الجامعية

1/ مذكرات الماجستير:

1. حمادوش أنيسة " ملكية القاعدة التجارية بين الاستغلال والتصرف "، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون التنمية الوطنية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2000.

2. طراد اسماعيل " النظام القانوني لعقد تأجير تسيير المحل التجاري"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2008.

2/ مذكرات الماستر:

1. عرعار حمزة " عقد الإيجار في القانون التجاري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أكلي محند ولحاج، البويرة، 2014.

3/ مذكرات التخرج:

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

ثالثا: النصوص القانونية:

1/ النصوص التشريعية

1. أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، معدّل و متمم.
2. أمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 101، الصادر في 19 ديسمبر 1975، معدّل و متمم.

## قائمة المراجع

3. القانون رقم 04-08 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة

التجارية، ج ر عدد 52، الصادر في 18 أوت 2004.

4. القانون رقم 13-06 المؤرخ في 22 جويلية 2013، معدّل و متمم للقانون رقم 04-

08 في 14 أوت 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، ج ر عدد 39،

الصادرة في 31 جويلية 2013.

### 2/ النصوص التنظيمية:

1. مرسوم رقم 92-70 المؤرخ في 18/02/1992، المتعلق بالنشرة الرسمية للإعلانات

القانونية، ج ر عدد 14، الصادر في 23/02/1992.

### 3/ الاجتهادات القضائية:

1. قرار الغرفة التجارية و البحرية للمحكمة العليا، رقم 36164، المؤرخ في

1989/06/29، مجلة قضائية عدد 3، 1989.

2. قرار الغرفة التجارية و البحرية للمحكمة العليا، رقم 28766 المؤرخ في

1983/05/07، م ق، عدد 01، 1989.

3. قرار المحكمة العليا رقم 39953، الصادر بتاريخ 1986/10/25، م ق، عدد 02،

1989.

4. قرار المحكمة العليا رقم 136164، الصادر بتاريخ 1985/06/02، م ق، عدد 03،

1990.

## قائمة المراجع

---

5. قرار الغرفة التجارية و البحرية للمحكمة العليا، رقم 252246، المؤرخ في

2001/07/10، م ق، عدد 02، 2001.

6. قرار الغرفة التجارية و البحرية للمحكمة العليا، رقم 051421، المؤرخ في

1996/09/24، المنشور في نشرة القضاة، عدد 55، 1999.

باللغة الفرنسية:

1. DERRUPÉ (Jean), le fonds de commerce, Dalloz, Paris, 1994.
2. RIPERT (Georges), ROBLOT (René), droit commercial, Dalloz, 6<sup>ème</sup> édition, Paris, 1995

الصفحة	المحتويات
1	مقدمة
5	<b>الفصل الأول</b> <b>الإطار المفاهيمي لعقد إيجار التسيير الحر</b>
6	المبحث الأول: ماهية عقد إيجار التسيير الحر
6	المطلب الأول: مفهوم عقد إيجار التسيير الحر
7	الفرع الأول: تعريف عقد إيجار التسيير الحر
7	أولاً: تعريف القاعدة التجارية
9	ثانياً: تعريف عقد إيجار التسيير الحر
13	ثالثاً: الطبيعة القانونية لعقد إيجار التسيير الحر
15	الفرع الثاني: خصائص عقد إيجار التسيير الحر
15	أولاً: عقد إيجار التسيير الحر عقد شكلي
16	ثانياً: عقد إيجار التسيير الحر من عقود الاعتبار الشخصي
17	ثالثاً: عقد إيجار التسيير الحر من العقود الزمنية
17	الفرع الثالث: تمييز عقد إيجار التسيير الحر عن غيره من العقود
18	أولاً: تمييز عقد إيجار التسيير الحر عن عقد المحل المعد للاستغلال التجاري
21	ثانياً: تمييز عقد إيجار التسيير الحر عن عقد إدارة المحل التجاري
23	المطلب الثاني: أسباب اللجوء إلى عقد إيجار التسيير الحر
23	الفرع الأول: الأسباب المتعلقة بالشخص التاجر
23	أولاً: حالة عجز التاجر عن ممارسة التجارة
24	ثانياً: حالات تفادي إعلان إفلاس التاجر
25	الفرع الثاني: الحالات المتعلقة بالمحل التجاري
25	أولاً: حالة تعدد المحلات التجارية
26	ثانياً: حالة الوعد ببيع المحل التجاري
26	ثالثاً: حالة ملكية المحل التجاري على الشيوع

28	<b>المبحث الثاني: إبرام عقد إيجار التسيير الحر للقاعدة التجارية</b>
28	المطلب الأول: الشروط الموضوعية لإبرام عقد إيجار التسيير الحر
29	الفرع الأول: الشروط الموضوعية العامة لإبرام عقد إيجار التسيير الحر
29	أولاً: التراضي
30	ثانياً: الأهلية
30	ثالثاً: المحل
31	رابعاً: السبب
31	الفرع الثاني: الشروط الموضوعية الخاصة لعقد إيجار التسيير الحر و جزاء تخلف الشروط الموضوعية العامة و الخاصة
32	أولاً: الشروط الموضوعية الخاصة بالشخص المؤجر
33	ثانياً: الشروط المتعلقة بالمستأجر المسير
36	ثالثاً: الشروط الخاصة بالعين المؤجرة
37	رابعاً: جزاء تخلف الشروط الموضوعية العامة و الخاصة
40	<b>المطلب الثاني: الشروط الشكلية لعقد إيجار التسيير الحر و جزاء تخلفها</b>
41	الفرع الأول: الشروط الشكلية لعقد إيجار التسيير الحر
41	أولاً: شرط الكتابة الرسمية
42	ثانياً: نشر العقد
43	ثالثاً: التسجيل في السجل التجاري
44	الفرع الثاني: جزاء تخلف الشروط الشكلية
44	أولاً: جزاء تخلف الكتابة الرسمية
45	ثانياً: جزاء تخلف نشر العقد
46	ثالثاً: جزاء تخلف القيد في السجل التجاري
49	<b>الفصل الثاني</b> <b>آثار عقد التسيير الحر و انقضائه</b>
50	<b>المبحث الأول: آثار عقد إيجار التسيير الحر</b>
50	المطلب الأول: آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للمتعاقدين
51	الفرع الأول: آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للمؤجر

51	أولاً: الالتزامات العامة للمالك المؤجر
60	ثانياً: الالتزامات الخاصة للمالك المؤجر
62	الفرع الثاني: آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للمستأجر المسير
62	أولاً: الالتزام باستغلال المحل التجاري
63	ثانياً: الالتزام بالعناية
64	ثالثاً: الالتزام بدفع بدل الإيجار
65	رابعاً: الالتزام بعدم المنافسة غير المشروعة
66	خامساً: اكتساب المسير لصفة التاجر
68	المطلب الثاني: آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للغير
68	الفرع الأول: آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة لدائني طرفي العقد
68	أولاً: آثار العقد بالنسبة لدائني المؤجر مالك القاعدة التجارية
70	ثانياً: آثار العقد بالنسبة لدائني المستأجر المسير
71	الفرع الثاني: آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة لمالك العقار و مشتري القاعدة التجارية
72	أولاً: آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة لمالك العقار
75	ثانياً: آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة لمشتري القاعدة التجارية
78	<b>المبحث الثاني : انقضاء عقد إيجار التسيير الحر</b>
78	المطلب الأول: أسباب انقضاء عقد إيجار التسيير الحر
79	الفرع الأول: الأسباب العامة لانقضاء عقد إيجار التسيير الحر
79	أولاً: انتهاء عقد إيجار التسيير الحر بانقضاء المدة
80	ثانياً: انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بتحقق الشرط الفاسخ
80	ثالثاً: انتهاء عقد إيجار التسيير الحر لهلاك المحل التجاري
81	رابعاً: انتهاء عقد إيجار التسيير الحر بسبب الفسخ أو البطلان
82	الفرع الثاني: الأسباب الخاصة لانقضاء عقد إيجار التسيير الحر
82	أولاً: انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بسبب وفاة المسير الحر أو إفلاسه
83	ثانياً: انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بسقوط الأهلية التجارية للمسير الحر
84	ثالثاً: انقضاء عقد إيجار التسيير الحر لارتكاب المستأجر المسير لإحدى الجرائم المنصوص عليها في القانون المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية

85	المطلب الثاني: الآثار المترتبة على انقضاء عقد التسيير الحر
85	الفرع الأول: آثار انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للمتعاقدين
85	أولاً: آثار انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للمستأجر المسير
88	ثانياً: آثار انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للمؤجر
89	ثالثاً: آثار انقضاء عقد إيجار التسيير الحر اتجاه الغير
90	الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة لإنهاء عقد إيجار التسيير الحر
90	أولاً: الإجراءات المتخذة قانوناً لإنهاء عقد إيجار التسيير الحر
92	ثانياً: التطبيق القضائي لإجراءات إنهاء عقد إيجار التسيير الحر
94	<b>خاتمة</b>
97	<b>قائمة المراجع</b>
102	<b>الفهرس</b>
	<b>الملاحق</b>