

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة مولود معمري - تيزي وزو -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



# التسيير الحر للمحل التجاري في ظل القانون الجزائري

مخرجة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون خاص

إشراف الأستاذ:

أ. زفان نبيل

إعداد الطالبة:

حسون فاطمة

لجنة المناقشة:

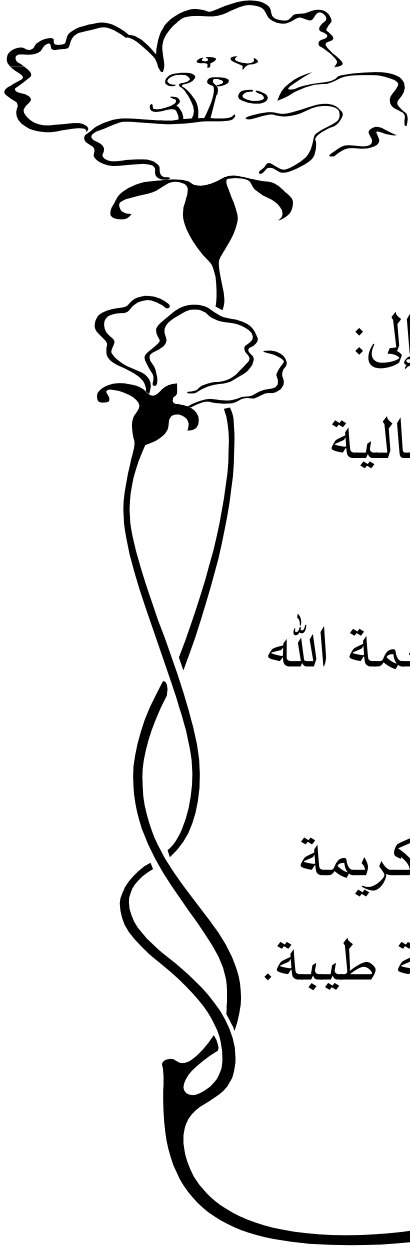
د. إقرشاح فاطمة، أستاذة محاضرة (ب)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....رئيسة

أ. زفان نبيل، أستاذ مساعد (أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....مشرفا ومقررا

د. نزيوي صليحة، أستاذة محاضرة (ب)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....ممتحنة

تاريخ المناقشة 03 أكتوبر 2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



## إهداء

أهدي هذا البحث المتواضع إلى:  
رمز العطاء والمحبة والدتي الغالية  
حفظها الله،  
وإلى روح والدي العزيز وأخوي رحمة الله  
عليهم جميعا  
سندي في هذه الحياة عائلتي الكريمة  
كل من دعمني وساندني ولو بكلمة طيبة.

فاطمة

## كلمة شكر



أشكر الله سبحانه وتعالى، ابتداءً، ثم تقديراً للفضل  
والجميل أتوجّه بخالص الشكر إلى أستاذي المشرف

### أ. زقان نبيل

الذي أشرف علي هذا العمل ولم يبخل علي بالنصائح  
والإرشادات، وتتبعه أثناء إنجازه خطوة بخطوة إلى أن  
رأى النور فوصل لأيديكم.

نفع الله به العلم وطلابه، وجزاه عني كل خير.

حسون فاطمة

## قائمة أهم المختصرات

1- باللغة العربية:

م و س ت: ..... المركز الوطني للسجل التجاري.  
ن ر إ ق: ..... النشرة الرسمية للإعلانات القانونية.

## Liste des abréviations principal

**C N R C** : ..... Centre National du Registre Commercial.  
**B O A L**: ..... Bulletin Officiel des Annonces Légal.

حقائق

يعود الوجود الفعلي للمحل التجاري إلى عهد قديم، وذلك بالنظر إلى حاجة التاجر إلى مكان الممارسة التجارية، 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 سواء ببيعه أو رهنه أو إيجار تسييره كوحدة متكاملة، وهذا إلى غاية أواخر القرن 19 إذ استقر الفقه، والتشريع على أن المحل التجاري هو عبارة عن فكرة معنوية تتطوي تحتها مجموعة الأموال المخصصة لغرض الاستغلال التجاري وهذه المجموعة تتضمن نوعين من العناصر، عناصر مادية كالسلع والمعدات، وعناصر معنوية، هي الأهم كالاتصال بالعملاء، والاسم التجاري، والشهرة التجارية وغيرها.

فالتاجر لا يقتصر في استغلاله لمحله التجاري بنفسه بكونه تاجراً يمارس نشاطاً تجارياً ما، إذ يمكن له أن يستغله باعتباره ملكية تجارية بطرق أخرى من شأنها أن تحقق له دخلاً.

فالمحل التجاري حسب الراجح من أقوال الفقهاء هو مال منقول معنوي، وعليه فإن للتاجر حقا ينصب على الملكية المعنوية للمحل يتمثل في الاتصال بالعملاء واحتكار الاستغلال، والمحل التجاري بالمعنى الوارد أعلاه تتعدد مصادر تملكه، فإذا كان الشائع في الميدان أنه يمتلك بتأجير عقار لممارسة التجارة لمدة معينة محددة في القانون، فإن الحقيقة أوسع من ذلك، فقد يمتلك المحل التجاري عن طريق البيع أو الهبة أو الميراث مثلاً، وقد ينشأ من طرف مالك العقار المملوك له لممارسة النشاط التجاري، وقد يسير المحل التجاري من طرف مالكه مباشرة وشخصياً، وقد يوكل تسييره إلى شخص تابع له عن طريق عقد عمل أو عقد وكالة، وقد يوكل تسييره إلى شخص آخر على عهدة ومسؤولية هذا الأخير،

وهذا عن طريق ما يعرف بإيجار التسيير الحر الذي يعتبر إيجار تجاري بحت ينصب على مال منقول معنوي كما سوف يظهر ذلك جليا لاحقا، كما قد يكون محل التسيير الحر مؤسسة حرفية مثلما يستخلص من نص المادة 203 من القانون التجاري، والمؤسسة الحرفية حسب قانون الحرفي الجديد لسنة 1996 قد تكون في شكل تعاونية أو في شكل مقاول.

إن أهم الأسباب التي تؤدي بمالك المحل التجاري إلى إتباع هذا الأسلوب من الإيجار هي عجز المالك أثناء حياته عن تسييره لعدة أسباب كالمرض، أو عجز الورثة القصر أو نقص خبرتهم لإدارته بعد وفاته صاحب المحل فيتم تأجير المحل حتى زوال السبب المانع، وقد تتدخل أسباب مادية تجعل من اللجوء إلى التسيير الحر أكثر من ضروري وتظهر هذه الأسباب خاصة عندما يكون المحل التجاري مملوك على الشيوع وتستحيل عملية قسمته وقد يملك شخص عدة محلات تجارية ولعجزه عن إدارتها كلها، وخوفه من اختلاط حساباته يضطر إلى تأجير بعضها بمقتضى التسيير الحر.

ونظرا لأهمية الموضوع، خاصة وأنه لم ينل حظه من الدراسة لعدة أسباب، التي لا يسعنا المجال للتطرق لها، فإنه سنتم تناوله هادفين من خلاله توضيح الإبهام الذي يسود الإيجارات التجارية، ولعل الأجدر بنا قبل احتواء العقد من انعقاده إلى انقضاءه عبر فصلين من الدراسة، أن نحدد بإيجاز في هذا التقديم مفهوم التسيير الحر وبيان المجالات والدوافع التي تؤدي إلى اللجوء لهذا النوع من الإيجار، مركزين على التفرقة بينه وبين الإيجارات التجارية المنظمة بالمواد 169 من القانون التجاري وما يليها ولكن بصفة وجيزة جدا، لأن التفرقة تكون محل تركيز في كل مرة عند التطرق بالتفصيل إلى انعقاد عقد التسيير الحر وانقضاءه هو الآثار المترتبة عن كلا الأمرين.

وقد نظم المشرع الفرنسي أحكام عقد تسيير المحل التجاري بالقانون رقم 56-277 الصادر بتاريخ 20 مارس 1956<sup>(1)</sup>، أما المشرع الجزائري فقد نظم المحل التجاري والعمليات الواردة عليه بموجب الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتعلق بالقانون

1 - المعتصم بالله الغرياني، القانون التجاري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005، ص 286 - 287.

التجاري<sup>(1)</sup> في الكتاب الثاني تحت عنوان المحل التجاري حيث نظم فيه أحكام عقد تسيير الحر تأجير التسيير في المواد 203 إلى 214، كما يخضع للأحكام العامة الواردة في القانون المدني<sup>(2)</sup> المتعلقة بصحة العقود من جهة، خاصة عقد إيجار الأشياء.

تجدر الإشارة هنا إلى أن عقد التسيير الحر حديثا نسبيا يرجع ظهوره إلى وجود فكرة ملكية المحل التجاري المتميزة عن استغلاله، ويلقي هذا العقد انتشارا متزايدا في ظل تزايد الاتجاه نحو النظام الاقتصادي الحر<sup>(3)</sup>، وعادة ما يقوم مالك المحل التجاري باستغلاله وإدارته بنفسه، ولكن قد تحول أسباب كثيرة دون ذلك بسبب مرضه أو عجزه عن العمل أو انتقال المحل التجاري إلى شخص قاصر عن طريق الميراث أو الوصية أو الهبة، دون أن يمتلك الخبرة الكافية لاستثمار هذا المحل، إضافة إلى حالة أن يكون للمالك أكثر من فرع لمحلته التجاري ولا يملك الوقت الكافي لإدارتها بنفسه.

وهذا بالأساس ما يؤدي إلى التساؤل حول هذا الموضوع الجديد نسبيا في الجزائر، حيث من خلال هذه الدراسة سيتم البحث عن إجابة للإشكالية الآتية: **عن كيفية تنظيم المشرع الجزائري لعقد التسيير الحر للمحل التجاري...؟**

وللإجابة عن هذه الإشكالية يستوجب منا التعرض أولا لمفهوم عقد التسيير الحر وشروط تكوينه، وكذا الآثار المترتبة عن انعقاده (الفصل الأول). ثم ثانيا سنتطرق لانقضاء عقد التسيير الحر وأسباب الانقضاء وآثار ذلك (الفصل الثاني).

وختاماً لدراستنا هذه سيتم عرض أهم النتائج التي تم التوصل إليها وبعض الاقتراحات والتوصيات في هذا الموضوع.

1 - أمر رقم 75-59 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، جريدة رسمية عدد 101، صادر في 19 ديسمبر 1975، معدل ومتمم.

2 - أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

3 - المعتصم بالله الغرياني، مرجع سابق، ص ص 286 - 287.

# الفصل الأول

أحكام إبرام عقد التسيير الحر

للمحل التجاري

يعتبر المحل التجاري مال منقول معنوي، فهو ملكية غير مادية وقيمته متعلقة بأهمية العملاء المتعاملين معه ومرتبطة خاصة بالميزات الشخصية للتاجر وبغناصر أخرى، ومما لا شك فيه أن قيمة المحل تتعلق في بعض الأحيان بالمكان المختار كمحلات البيع بالتجزئة أو بعنوان المحل الذي يقصده المستهلك أو أهمية الأجهزة المستعملة، وهذا ما يؤدي إلى القول أن المحل التجاري له قيمة ذاتية، لأنه قابل للفصل عن الشخص الذي يستعمله<sup>(1)</sup>.

يلجأ مالك المحل في بعض الأحيان إلى تأجير استغلال محله التجاري كلية إلى شخص يستغله بإدارته باسمه ولحسابه الخاص مقابل إيراد متفق عليه، ويتم تأجير الاستغلال بموجب عقد يطلق عليه الإدارة الحرة للمحل التجاري أو تأجير استغلال المحل<sup>(2)</sup>. وبناءً على ما سبق، فالبحت في عقد التسيير الحر يستوجب تحديد ماهية هذا العقد وبيان مفهومه وخصائصه، وكذا طبيعته القانونية والتطرق لشروط تكوينه (المبحث الأول)، ثم التعرض للآثار المترتبة عن انعقاد هذا العقد (المبحث الثاني).

1 - فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التجاري - المحل التجاري والحقوق الفكرية (القسم الأول المحل التجاري

عناصره، طبيعته القانونية والعمليات الواردة عليه)، ابن خلدون للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001، ص 11.

2 - سميحة القليوبي، المحل التجاري (بيع المحل التجاري، رهنه، تأجيله واستغلاله)، الطبعة الرابعة، دار النهضة العربية،

مصر، 2000، ص ص 412 - 413.

## المبحث الأول

### إنشاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري

أفرد المشرع الجزائري لعقد التسيير الحر أحكاما خاصة في القانون التجاري، إلا أنه لم ينظم جميع الأحكام المرتبطة بهذا العقد، مما يقتضي الرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني بشأنها، الأمر الذي يفرض تحديد مفهوم عقد التسيير الحر والطبيعة القانونية له، وكذا تمييزه عن باقي العقود المشابهة له (المطلب الأول)، ثم شروط صحة انعقاد تأجير التسيير الحر (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### ماهية عقد التسيير الحر للمحل التجاري

يتطلب مفهوم هذا العقد البحث عن تعريفه الدقيق (الفرع الأول)، والتطرق إلى الخصائص المميزة له (الفرع الثاني)، وكذا الطبيعة القانونية لهذا العقد ومجالات تطبيقه (الفرع الثالث) وصولا إلى تمييزه عن بعض العقود المشابهة له (الفرع الرابع).

### الفرع الأول

#### مفهوم عقد التسيير الحر للمحل التجاري

يستلزم توضيح مفهوم عقد التسيير الحر تعريف المحل التجاري (أولا)، ثم تعريف عقد التسيير الحر (ثانيا).

#### أولا - تعريف المحل التجاري:

لم يتفق الفقهاء على تعريف محدد للمحل التجاري، واختلفوا في ذلك اختلافا بينا، فقد عرف المحل التجاري على أنه منقول معنوي يتكون من مجموعة من العناصر المنقولة بعضها مادي كالبضائع والآلات والمعدات، وبعضها معنوي كالعنوان والاسم التجاري والحق في الإيجار والاتصال بالعملاء والسمعة التجارية وحقوق الملكية الصناعية، وكلها تهدف إلى

جذب العملاء إلى تجارة معينة، وبالتالي يتحقق هدف المشروع التجاري<sup>(1)</sup>.

ويرى رأي آخر أن المحل التجاري عبارة عن « كتلة من الأموال المنقولة تخصص لممارسة مهنة تجارية وتتضمن بصفة أصلية بعض مقومات معنوية، وقد تشمل على مقومات أخرى مادية »<sup>(2)</sup>.

لم يتعرض المشرع الجزائري إلى تعريف المحل التجاري، فقد ذكر فقط العناصر التي يتكون منها المحل التجاري، وهذا ما يؤكد نص المادة 78 من ق ت ج على « تعد جزءا من المحل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري.

ويشمل المحل التجاري إلزاميا عملائه وشهرته.

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

ويتجلى من خلال نص هذه المادة أن المشرع الجزائري لم يعرّف المحل التجاري، واكتفى بذكر العناصر التي يشتمل عليها، دون بيان لطبيعته أو خصائصه القانونية. أما القضاء فقد اكتشف فكرة المحل التجاري من واقع المنازعات المعروضة عليه، وكان يعطي لعنصر الاتصال بالعملاء والزبائن الأهمية التي تحدد طبيعة المحل، ومدى اعتباره منشأة تجارية من عدمه<sup>(3)</sup>.

ومن خلال استقراء نص المادة 78 من ق ت ج، فإنّ هذه المادة ذكرها تحت عنوان "عناصر المحل التجاري" "Des éléments du fonds de commerce"، والملفت للانتباه

1 - عمار عمورة، العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، د س ن، ص 129.  
2 - نادية فوضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، الجزء الأول والثاني، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 206.  
3 - أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، نظرية الأعمال التجارية - صفة التاجر - الدفاتر التجارية - المحل التجاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، لبنان، 1980، ص 177.

أنّ هناك لبس في المصطلحات، فالمشرع يستعمل باللغة الفرنسية مصطلح " Le fonds de commerce"، ويقصد به "القاعدة التجارية" التي تتكون من العناصر المادية والمعنوية، أمّا مصطلح "المحل التجاري" باللغة العربية فيقصد به العقار أي؛ الجدران المعدة للاستغلال التجاري، والتي يطلق عليها بالفرنسية "Le locale commercial"، وبذلك لم يفرق المشرع الجزائري بين مصطلحي القاعدة التجارية والمحل التجاري، فهو يستعمل مصطلح المحل التجاري لكن يقصد به العناصر المادية والمعنوية الوارد في المادة 78 من ق ت ج (1).

### ثانيا - تعريف عقد التسيير الحر:

نظم المشرع الجزائري عقد التسيير الحر للمحل التجاري في الباب الثالث من القانون التجاري تحت عنوان التسيير الحر - تأجير التسيير، وذلك من نص المادة 203 إلى نص المادة 214 من القانون التجاري الجزائري حيث عرّفه في الفقرة الأولى من المادة 203 من القانون التجاري بأنه « ... كل عقد أو اتفاق يتنازل بواسطتهما المالك أو المستغل لمحل تجاري عن كل جزء من التأجير لمسير بقصد استغلاله على عهده ».

يتضح من خلال التعريف أن عقد التسيير الحر، أي تأجير التسيير هو عقد إجارة أشياء (Contrat de louage de choses)، فهو يعتبر عقد إيجار حقيقي، وبهذا يسمى عقد الإدارة الحرة أو عقد التسيير الحر، حيث يقوم المستأجر بإدارة المحل التجاري لأجل استثماره لحسابه الخاص وباسمه الشخصي، وتبعاً لهذا يتحمل أعباء هذا التسيير، وتسمى هذه الإدارة الحرة لأن للمستأجر المسير حرية تامة في التسيير، فلا يخضع لرقابة مالك المحل التجاري ولا لإشرافه<sup>(2)</sup>، ولا يهم أن يرد تأجير التسيير على المحل بكامله أو على جزء منه، كما إذا قام مالك مصنع بتأجير أحد الورشات أو قام صاحب محل بتأجير أحد أقسامه<sup>(3)</sup>.

1 - أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، العقود التجارية، الجزء الرابع، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، لبنان، 1981، ص ص 178 - 179.

2 - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 285.

3 - نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 132.

ويُستنتج من البحث عن عقد التسيير الحر في القانون الفرنسي أن المشرع نص صراحة على تأجير المؤسسات الحرفية، إلى جانب المحلات التجارية خلافا للمشرع الجزائري في المادة 205 من القانون التجاري الذي لم يتطرق إلى المؤسسات ذات الطابع الحرفي، إلا من خلال الفقرة الثانية من المادة نفسها، لما نصّ على اكتساب المستأجر المسير صفة التاجر أو الحرفي إذا كان الأمر يتعلق بمؤسسة ذات طابع حرفي.

أما القضاء الجزائري فلم يتعرض إلى تعريف عقد التسيير الحر، فقد استعمل في مختلف قراراته حول القضايا المعروضة عليه عدة مصطلحات، حيث أطلق عليه اسم الأصل التجاري أو عقد تأجير التسيير أو عقد التسيير الحر التي تتضمن نوع هذا العقد هو إيجار القاعدة التجارية، وأغلب قراراته يستعمل عقد التسيير الحر.

فيستخلص مما سبق أن تعريف عقد التسيير الحر هو ذلك العقد الذي بمقتضاه ينتازل مالك المحل التجاري بصفته مؤجر عن حقه في استغلال محله التجاري كلياً أو جزئياً للمستأجر المسير، مع احتفاظه بحق الملكية خلال مدة محددة مقابل بدل الإيجار.

## الفرع الثاني

### خصائص عقد التسيير الحر للمحل التجاري

يتمتع عقد التسيير بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن باقي العقد من أهمها؛ أنه من العقود الشكلية (أولاً) ومن العقود التجارية (ثانياً)، كما أنه من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي (ثالثاً) وهو من العقود الواردة على المحل التجاري (رابعاً)، والعقود الملزمة للجانبين (خامساً) إلى جانب كونه من العقود الزمنية (سادساً).

### أولاً - عقد التسيير الحر للمحل التجاري من العقود الشكلية:

يعد اشتراط المشرع الشكلية في العقود حالة استثنائية، والأصل في العقود مبدأ الرضائية، وأن الشكلية ما هي إلا استثناء بمقتضى نص من القانون يوجب استعمالها، فالشكلية لا تغني عن الإرادة، فهي لا تنفي عن العقد صفة الرضائية، بل الغرض منها إفراغ

هذا التراضي بعد استيفائه في شكل كتابي رسمي لحماية المتعاقد وتنبهه إلى خطورة التصرف الذي يجريه، وكذا إعلام الغير بحصول العقد<sup>(1)</sup>، لذلك فرض المشرع الجزائري إفراغ عقد التسيير الحرفي بشكل رسمي في نص المادة 203 من القانون التجاري الجزائري التي تنص على « ... يحرر كل عقد تسيير حرفي شكل رسمي... »، أي يجب أن يكون العقد محررا في شكل رسمي.

وعليه، فإنّ العقد الشكلي يجب أن يكون مكتوبا وإلا كان باطلا بطلانا مطلقا، ولا يقبل في إثباته بين طرفيه غير الكتابة الرسمية، فلا يجوز لما الاتفاق على غير ذلك<sup>(2)</sup>، هذا ما أكدته المشرع الجزائري في القاعدة نفسها في المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه « يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلا تجارية... أو عقود تسيير محلات تجارية في شكل رسمي ».

### ثانيا - عقد التسيير الحر للمحل التجاري من العقود التجارية:

الأصل في عقد التسيير الحر أنه عمل تجاري بالتبعية، فيعد عملا تجاريا بالطبيعة بالنسبة للمسير الحر ومستغل المحل التجاري، كما يكون عملا مدنيا بالنسبة للمؤجر الذي لا يعتبر تاجرا إذ لم يسبق له أن استغل المحل التجاري وإنما انتقل إليه عن طريق الإرث.

يطبق بشأن تجارية عقد تأجير التسيير الحر الأحكام العامة في نظرية الأعمال التجارية، فبالنسبة للمستأجر الاستغلال يعد العقد تجاريا دائما من جانبه سواء بناءً على نظرية الأعمال التجارية بطريق الاحتراف لأنه استئجار بقصد احتراف التجارة، بالإضافة إلى تجارة العقد بالنسبة إليه لأن استغلال المتجر باسمه ولحسابه يكسب صفة التاجر<sup>(3)</sup>.

1 - العربي بلحاج، نظرية العقد في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015، ص 63.

2 - المرجع نفسه، ص 64.

3 - مأمون عبد العزيز إبراهيم، التشريعات التجارية، الطبعة الأولى، دار الإعمار العلمي للنشر والتوزيع، الأردن، 2016،

**ثالثا - عقد التسيير الحر للمحل التجاري من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي:**

يعتبر عقد تأجير تسيير المحل التجاري من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي، والذي يكون فيه المستأجر شخصا معيناً بذاته يتعاقد معه مالك المحل التجاري آخذاً بعين الاعتبار نشاطه الشخصي وكفاءته المهنية، يخضع لأحكام خاصة تختلف عن تلك التي يخضع لها عقد الإيجار العادي، وتعتبر هذه الخاصية أساسية بالنسبة لعقد التسيير الحر، ومن مظاهر خصوصية على أنها مقصورة على الاعتبار الشخص للمسير الحر التي تقوم بدور بارز في هذا العقد، وهي محل اعتبار فيه على خلاف مالك المحل التجاري الذي لا محل للاعتبار الشخصي بالنسبة له كقاعدة عامة، لأن العقد سيستمر في حالة وفاته أو انتقال ملكية المحل التجاري للغير بالبيع أو بسبب من أسباب انتقال الملكية<sup>(1)</sup>.

**رابعا - عقد التسيير الحر للمحل التجاري من العقود الواردة على القاعدة التجارية:**

لا تنتقل ملكية المحل التجاري إلى المستأجر المسير فهو يبقى ملك للمؤجر الذي أنشأ المحل التجاري كمال منقول معنوي، على خلاف التاجر المستأجر للعقار في علاقته بمؤجر العقار، والخلاف يكمن في العين المؤجرة، فالعين المؤجرة في التسيير الحر هي المحل التجاري بعناصره المعنوية والمادية، أما في الإيجارات الأخرى فالعين المؤجرة هي العقار<sup>(2)</sup>.

**خامسا - عقد التسيير الحر للمحل التجاري من العقود الملزمة للجانبين:**

يرتب عقد التسيير الحر للمحل التجاري التزامات على عاتق المؤجر والمستأجر المسير، فالمؤجر يلتزم بتسليم المحل التجاري ويضمن له الانتفاع الهادئ خلال مدة العقد، ويلتزم المستأجر المسير من جهة أخرى باستغلال المحل وبذل عناية رب الأسرة الحريص، ودفع الأجرة في المواعيد المتفق عليها، ورد المحل التجاري عند انقضاء عقد التسيير، ويجب عليه استغلاله وفق ما هو مخصص له، وينتج عن هذا الوصف أن التزامات أحد

1 - مأمون عبد العزيز، المرجع السابق، ص 84.

2 - علي بن غانم، الوجيز في القانون التجاري وقانون الأعمال، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 206.

طرفيه تعتبر سببا لالتزامات الطرف الآخر، وهذا الارتباط بين الالتزامات يجعل بطلان أو انقضاء التزام المتعاقد سببا في بطلان أو انقضاء التزام المتعاقد الآخر، إذا ما امتنع أحدهما عن تنفيذ التزامه جاز للطرف الآخر أن يمتنع هو أيضا عن تنفيذ التزامه، فالطرفان لهما هدف مشترك وهو إرضاء الرغبة عن طريق منح امتياز آخر، فيما أن المستأجر المسير يدفع بدل الإيجار لانقاعه بالمحل، وبالنتيجة إذا لم يكن هناك انتفاع فمقابل الإيجار لا يُدفع، كما يكون له الحق في طلب الفسخ ليتخلص من الالتزام الذي عليه اتجاه الطرف الآخر، وبهذه الميزة يختلف عن عقد الوصية التي هي تصرف ملزم للموصي فقط دون أن يلتزم الموصى له بأي التزام اتجاه الموصي<sup>(1)</sup>.

#### سادسا - عقد التسيير الحر للمحل التجاري من العقود الزمنية:

يعد عقد إيجار تسيير المحل التجاري من العقود المحددة المدة، فتنفيذه يرتبط بمدة زمنية معينة، فمنفعة المحل التجاري لا تمنح للمستأجر إلا أجل معين، وذلك على خلاف عقد البيع الذي تنتقل فيه ملكية الشيء نهائيا إلى المشتري. وطالما كان عقد إيجار التسيير من العقود المحددة المدة، فإنه لا يمكن الحصول على المنفعة كلها فور انعقاده، حيث يلزم فترة زمنية ليتم الحصول عليها، وإذا تم فسخ عقد إيجار تسيير أو إبطاله فإنه لا يمكن إنكار الآثار التي تترتب على العقد قبل الفسخ أو الإبطال، فهي آثار قد تحققت وانتهت، وطالما كان عقد إيجار التسيير يرتبط بمدة معينة، فهو لذلك عقد مؤقت لا يمكن أن تكون فيه منفعة المحل التجاري المؤجر تسييره قد منحت للمستأجر المسير بدون تحديد مدة زمنية معينة، وإلا ليس هناك إيجار<sup>(2)</sup>.

1 - كاركادن فريد، العمليات الواردة على المحل التجاري غير الناقلة للملكية، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2018 - 2019، ص 307.

2 - المرجع نفسه، ص 308.

## الفرع الثالث

## الطبيعة القانونية لعقد التسيير الحر للمحل التجاري ومجالات تطبيقه

يتمتع عقد التأجير الحر كباقي العقود الأخرى بطبيعة قانونية خاصة (أولاً)، وله مجالات تطبيق تميزه (ثانياً).

## أولاً - الطبيعة القانونية لعقد التسيير الحر للمحل التجاري:

يتجلى من خلال تحديد مفهوم عقد التسيير الحر للمحل التجاري من حيث تعريفه وذكر خصائصه أنه يعتبر عقد إجارة الأشياء، ويتميز بطابع خاص أو خاصية أنه لا يمكن اعتباره إيجار من الباطن أو إيجار فرعي<sup>(1)</sup>، وأن الطبيعة القانونية لإيجار التسيير أنها عقد إيجار مال منقول معنوي بمقتضاه يتنازل صاحب المحل التجاري كلياً أو جزئياً عن استغلال المحل لفائدة المستأجر المسير، الذي يستغل المحل التجاري لحسابه باعتباره تاجر، كما يتحمل أخطار ونتائج هذا الاستغلال مع دفع مقابل للمؤجر مالك المحل التجاري.

ويُفهم مما تقدم أنه يجب التمييز بين تسيير المحل واستغلاله وملكيته، حيث جاء المشرع بعبارة إيجار التسيير الحر بهدف تمييزها عن عبارة التسيير العادي بما تحمله من استقلالية التاجر المستأجر للتسيير الحر، وعدم تبعيته للتاجر المؤجر للتسيير الحر، وينبغي التذكير أن عقد تأجير تسيير المحل التجاري يعد عملاً تجارياً بحسب الشكل، حيث تسري عليه المادة 03 من القانون التجاري التي تمنح الطابع التجاري على كافة العمليات الواردة على المحال التجارية، ونظراً لأهمية وخصوصية هذا العقد، فإنّ المشرع لم يترك تنظيمه لأحكام القواعد العامة ولأحكام إيجار العقارات من أجل النشاط التجاري، وإنما نظمه بأحكام خاصة جاءت في الباب الثاني من الكتاب الثاني من القانون التجاري الجزائري تحت عنوان التسيير الحر أو تأجير التسيير<sup>(2)</sup>، وخصص له المشرع الجزائري في هذا الباب المواد من 203 إلى 214.

1 - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 268.

2 - علي بن غانم، مرجع سابق، ص 205.

## ثانيا - مجالات تطبيق عقد التسيير الحر للمحل التجاري:

**1 - حالة تعدد المحلات التجارية:** قد يملك التاجر محلات تجارية متعددة ومختلفة النشاط التجاري، ولكي لا يختلط عليه الأمر في إدارتها واستغلالها جيدا مع إبقاء كل هذه المحلات قائمة ومحافظة على جميع عناصرها، لكن لا يريد التاجر إغلاق محله التجاري نهائيا حتى لا تنخفض قيمته والقرار المأخوذ في هذه الحالة هو القيام بعملية تأجير المحل التجاري، أي يلجأ إلى الغير من أجل القيام بهذا الاستثمار.

**2 - حالة ملكية المحل التجاري على الشيوع:** إذا توفي مالك المحل التجاري تاركا مجموعة من الورثة، ونتيجة لعدم إمكانية توزيعه عينا بين الورثة بوصفه مال منقول معنوي غير قابل للتجزئة من الناحية العملية فبالإمكان تنازل جميع الورثة لفائدة أحد الشركاء<sup>(1)</sup>.

وكذلك بسبب انتقال المحل التجاري إلى الورثة القصر، حيث يتعذر عليهم استغلال المحل بأنفسهم، فيضطر صاحب المحل أن يلجأ إلى الغير من أجل القيام بهذا الاستغلال مقابل بدل إيجار متفق عليه دون أن تخرج ملكية المحل من مالكها.

**3 - حالة إفلاس التاجر:** لقد نص المشرع الجزائري في المادة 2/277 من القانون التجاري على أنه « في حالة الإفلاس إذا ارتأى وكيل التفليسة استغلال المحل التجاري لا يكون له إلا بعد إذن المحكمة بناءً على تقرير القاضي المنتدب بإثبات أن المصلحة العامة أو مصلحة الدائنين تقتضي ضرورة ذلك »، يفهم من هذا النص أنه قد يجوز للوكيل المتصرف القضائي أن يستمر في استغلال المحل التجاري شريطة أن يحصل على إذن من المحكمة بناءً على تقرير من القاضي المنتدب، وأيضا شريطة أن تتوافر المصلحة العامة أو مصلحة الدائنين في هذا الاستمرار<sup>(2)</sup>.

1 - حمدي باشا عمر، القضاء التجاري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص ص 151 - 152.

2 - فوضيل نادية، مرجع سابق، ص 255.

ولكي لا يستعمل هذا الإجراء لعرقلة إجراءات الإفلاس والإضرار بجماعة الدائنين، وذلك بتأكد الجهة القضائية من وجود مصلحة في التأجير، لأنه من دونها يعتبر الإيجار غير نافذ وخارجا عن صلاحيات الوكيل القضائي<sup>(1)</sup>.

### الفرع الرابع

#### تمييز عقد التسيير الحر للمحل التجاري عن بعض العقود المشابهة له

لتمييز عقد التسيير الحر عن باقي العقود، سنتطرق إلى التمييز بين عقد تأجير التسيير الحر للمحل التجاري وعقد الإيجار التجاري (أولا) والتمييز بين عقد تأجير التسيير الحر للمحل التجاري والإيجار من الباطن (ثانيا) ثم تمييز هذا عن عقد التسيير في القانون المدني (ثالثا)، وأخيرا تمييزه عن حالة الاستمرار في استغلال المحل التجاري في حالة وفاة التاجر (رابعا).

#### أولا - تمييز عقد التسيير الحر للمحل التجاري عن الإيجار التجاري:

يعتبر عقد الإيجار التجاري من العقود التي يتفق فيه مالك العقار، أي المؤجر، على منح انتفاع هذا العقار لصاحب المحل التجاري بصفته مستأجر لهذه الأماكن مقابل دفع ثمن معين يسمى بدل الإيجار<sup>(2)</sup>، وبذلك يمكن القول أن الإيجار التجاري عقد يتعلق بالمحلات أو العمارات وينصب مضمونه على نشاط تجاري أو حرفي أو صناعي<sup>(3)</sup> وفق ما قضى به المادة 169 من القانون التجاري، أما عقد التسيير الحر هو عقد إيجار حقيقي وارد على منقول معنوي، ويعتبر عنصر الاتصال بالعملاء جزءا من محل عقد تأجير تسيير محل تجاري على خلاف عقد الإيجار التجاري فإنّ محل العقد ينصب على العقار دون أن يشمل عنصر العملاء، فإذا انعدم عنصر الزبائن في عقد التسيير الحر فإنّ العقد

1 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 152.

2 - فروحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 36.

3 - نسرين شريفي، (الأعمال التجارية - التاجر - المحل التجاري)، الطبعة الأولى، دار بلقيس للنشر، الدار البيضاء،

الجزائر، 2013، ص 86.

لا يصح وهذا ما أكد عليه المشرع الجزائري في نص المادة 78 من ق ت ج، فهذا الشرط يعد جوهرياً ومن خلاله يمكن التفرقة بين إيجار التسيير الحر والإيجار التجاري.

**ثانياً - تمييز عقد التسيير الحر للمحل التجاري عن الإيجار من الباطن Sous**

**:location**

يُقصد بالإيجار من الباطن إقدام المؤجر الأصلي - التاجر - والذي يستغل محلاً لأغراضه التجارية إلى التخلي عنه كلياً أو جزئياً لفائدة مستأجر فرعي أو من الباطن، بغرض الانتفاع بالعقار دون أن يتعلق الأمر بالمحل التجاري<sup>(1)</sup>.

وحسب نص المادة 188 من ق ت ج فإنه لا يحق للمستأجر تأجير العقار من الباطن ما لم يوافق المؤجر على ذلك صراحة أو اشتراط خلاف لذلك، أما في التسيير الحر فبإمكان مالك المحل إيجاره للغير الذي ينتقل إليه المحل على سبيل الإدارة والمنفعة<sup>(2)</sup>، وإذا تضمن عقد الإيجار التجاري شرطاً يمنع المستأجر من تأجير العقار المخصص للتجارة من الباطن، فإنّ هذا الشرط لا يمس عقد تأجير تسيير المحل التجاري، أي أن لمستأجر العقار أن يقوم بتأجير محله التجاري، إلا إذا اشترط مالك العقار في عقد الإيجار التجاري على المستأجر عدم استعمال عقاره من قبل شخص آخر، هنا تؤخذ شخصية المستأجر بعين الاعتبار، ففي هذه الحالة فقط يمنع عليه تأجير تسيير محله التجاري<sup>(3)</sup>.

**ثالثاً - تمييز التسيير الحر للمحل التجاري عن عقد التسيير في القانون المدني:**

عقد التسيير في القانون المدني هو ذلك العقد الذي يلتزم بموجبه متعامل يتمتع بشهرة معترف بها، يسمى مسيراً تجاه مؤسسة عمومية أو اقتصادية أو شركة مختلطة الاقتصاد كل أملاكها أو بعضها باسمها ولحسابها مقابل أجر، فيضفي عليها علامته حسب مقاييسه

1 - انظر نسخة من عقد الإيجار من الباطن في الملحق رقم 01.

2 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 152.

3 - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، تأجير المحل التجاري، (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، دار الراية للنشر والتوزيع،

الأردن، 2011، ص 71.

ومعاييره، بما يجعل علامته تساهم في البيع والترويج على عكس التسيير الحر المستأجر المسير الذي يتمحور أساساً بتأجير استغلال المحل التجاري.

#### رابعا - تمييز عقد التسيير الحر للمحل التجاري عن حالة الاستمرار في استغلال المحل التجاري في حالة وفاة التاجر: continuation de l'exploitation en cas du décès du commerçant

من خلال استقراء نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-111 المؤرخ في 03 ماي 2015، المحدد لكيفيات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري<sup>(1)</sup>، في حالة وفاة التاجر (الشخص الطبيعي) المقيد في السجل التجاري للورثة قانونيا الاختيار إما:

- 1 - شطب مستخرج السجل التجاري لمورثهم والقيام بإجراءات نقل ملكية القاعدة التجارية للورثة أمام الموثق، بالتالي تسجيل قيد أحد الورثة على مستوى الفرع المحلي للسجل التجاري.
- 2 - أو مواصلة استغلال النشاط التجاري للتاجر المتوفى المقيد في السجل التجاري ويكون ذلك بإيداع ملف يحتوي على الوثائق التالية:
  - طلب ممضي ومحرر على استمارات يسلمها المركز الوطني للسجل التجاري.
  - أصل مستخرج السجل التجاري للتاجر المتوفى.
  - الفريضة.
  - وكالة توثيقية يمنحها الورثة للشخص المكلف بمواصلة استغلال المحل التجاري للمورث<sup>(2)</sup>.
- وصل تسديد حقوق التعديل الطابع الضريبي المنصوص عليه في التشريع الجبائي المعمول به والمقدرة بـ 4000 دج ووصل دفع حقوق التعديل في السجل التجاري المقدرة بـ 2592 دج.

1 - مرسوم تنفيذي رقم 15-111 مؤرخ في 03 ماي 2015، يحدد كيفيات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري، جريدة رسمية عدد 14، صادر في 13 ماي 2015.

2 - انظر الملحق رقم 02.

وتطبيقاً لنص المادة 04 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 20-355 المؤرخ في 30 نوفمبر 2020 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-234 المؤرخ في 29 أوت 2015، المحدد لشروط وكيفيات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري عندما يتعلق الأمر بممارسة نشاط أو مهنة مؤطرة بأحكام تشريعية، يجب على المسير المكلف بمواصلة استغلال المحل التجاري للمورث الحصول على الرخصة أو الاعتماد من الإدارة أو الهيئة المؤهلة باسمه لإيداعها في ملف التسجيل في السجل التجاري<sup>(1)</sup>.

وعلى إثر ذلك يسلم للشخص المكلف بالاستمرار مستخرج سجل تجاري معدل باسم التاجر المتوفي دون أن يطرأ عليه أي تغيير سواء من حيث رقم مستخرج السجل التجاري أو النشاط الممارس، كل ما في الأمر يتم إضافة اسم المسير للنشاط التجاري على ظهر مستخرج السجل التجاري ومدة سريانه الذي لا يتجاوز السنة قابلة للتجديد لنفس المدة<sup>(2)</sup>.

## المطلب الثاني

### شروط صحة انعقاد التسيير الحر للمحل التجاري

يشترط المشرع الجزائري من أجل إبرام عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري شروط جد دقيقة يجب استيفاءها من أجل صحته والاعتداد به، إذ يشترط لانعقاده ضرورة توافر مجموعة من الشروط العامة الواردة في القانون المدني باعتباره الشريعة العامة، بالإضافة إلى القواعد الخاصة المنصوص عليها في القانون التجاري والقوانين الأخرى المتفرعة، لذا سيتم التطرق للشروط الموضوعية لإبرام عقد التسيير الحر (الفرع الأول) ثم الشروط الشكلية

1 - مرسوم تنفيذي رقم 20-355 مؤرخ في 30 نوفمبر 2020 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-234 المؤرخ في 29 أوت 2015، الذي يحدد شروط وكيفيات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري، جريدة رسمية عدد 73، صادر في 06 ديسمبر 2020.

2 - انظر الملحق رقم 03.

له (الفرع الثاني)، وجزاء الإخلال بالشروط الموضوعية والشروط الشكلية لانعقاد التسيير الحر للمحل التجاري (الفرع الثالث).

### الفرع الأول

#### الشروط الموضوعية لإبرام عقد التسيير الحر للمحل التجاري

يخضع إبرام عقد التسيير الحر لشروط موضوعية عامة وردت في القانون المدني (أولاً)، وشروط موضوعية خاصة وردت في القانون التجاري (ثانياً).

#### أولاً - الشروط الموضوعية العامة لإبرام عقد التسيير الحر للمحل التجاري:

يخضع إبرام عقد التسيير الحر للقواعد العامة المتعلقة بصحة العقود الواردة في القانون المدني ويشترط توفر:

**1 - الرضا:** التراضي هو ركن جوهري لقيام العقد صحيحاً، ومن ثم يشترط أن يتوافر رضا المتعاقدين به وسلامة الرضا من العيوب<sup>(1)</sup>، حسب نص المادة 54 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه « **العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخريين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما** ».

والتراضي هو تبادل إرادتي المؤجر والمستأجر المسير وتطابقهما وتوافر سلامة الرضا من العيوب التي قد تشوب الإرادة مثل: الإكراه والغلط والاستغلال والتدليس، إضافة إلى تمتع المتعاقدين بالأهلية لإبرام إيجار التسيير.

يشترط المشرع الجزائري لإبرام العقود، أهلية الأداء والتي تحدد ببلوغ العاقد سن التاسعة عشرة كاملة وقت إبرام العقد، مع تمتعه بقواه العقلية ولم يحجر عليه حسب المادة 40 من القانون المدني الجزائري، وإلا يكون قابلاً للإبطال لمصلحة ناقصها ويكون باطلاً لانعدامها.

1 - العربي بلحاج، مرجع سابق، ص 93.

حيث يشترط لاكتساب صفة التاجر المتمتع بالأهلية التجارية لممارسة الأعمال التجارية، ويقصد بالأهلية التجارية قدرة الشخص على مباشرة التصرفات القانونية وقد نظمها المشرع الجزائري في قواعد خاصة في القانون التجاري، بالإضافة إلى قواعد عامة في القانون المدني<sup>(1)</sup>.

وبالرجوع للقواعد العامة نجد أن المادة 40 من القانون المدني حددت سن الرشد تسعة عشر سنة كاملة، غير أنه استثناءً لهذه القاعدة يجوز للقاصر البالغ من العمر 18 سنة كاملة الذي تتوفر فيه شروط محددة، أن يمارس التجارة وهذا ما تؤكد المادة 5 من ق ت ج التي تنص على حكما خاصا بسن الرشد التجاري، « لا يجوز للقاصر المرشد، ذكرا كان أو أنثى، البالغ من العمر ثمانية عشر كاملة والذي يريد مزاولة التجارة أن يبدأ في العمليات التجارية:

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

- ويجب أن يقدم هذا الإذن الكتابي دعما لطلب التسجيل في السجل التجاري «، فتطبيقا لنص المادة 5 من ق ت ج يمكن للقاصر البالغ من العمر ثماني عشر سنة كاملة والمأذون له بالتجارة مباشرة كافة الأعمال التجارية التي تدخل في حدود الإذن المرخص له بممارسة التجارة منها التسيير الحر للمحل التجاري<sup>(2)</sup>.

**2 - المحل "L'objet":** محل العقد هو العملية القانونية التي اتفق المتعاقدان على تحقيقها، وفي عقد التسيير الحر محل العقد هو المحل التجاري والأجرة، ويخضع محل عقد الإيجار في هذا الخصوص إلى القواعد العامة شرط أن يكون معينا أو قابلا للتعيين، وأن يكون موجودا أو قابلا للوجود، ويضاف شرط آخر تستلزمه طبيعة عقد الإيجار هو أن يكون

1 - نسرين شريفي، مرجع سابق، ص 42.

2 - نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 136.

الشيء محل الإيجار غير قابل للاستهلاك حتى يمكن رده بذاته، إذ يلزم المستأجر برد ذات الشيء المؤجر في نهاية عقد الإيجار<sup>(1)</sup>.

أ - أن يكون المحل موجودا وقت إبرام عقد التسيير الحر أو قابلا للوجود وإلا كان العقد باطلا بطلان المطلق.

ب - أن يكون المحل معينا أو قابلا للتعيين وهو ما نصت عليه المادة 94 من ق م ج<sup>(2)</sup>.

ج - يجب أن يكون المحل مشروعاً وقابلاً للتعامل فيه.

د - أن يكون المحل غير قابل للاستهلاك، لأن محل الإيجار غير قابل للاستهلاك، حتى يتمكن من رده بذاته، إذ يلزم المستأجر برد ذات الشيء المؤجر في نهاية عقد الإيجار<sup>(3)</sup>.

### 3 - السبب:

إلا جانب شرط الرضا والمحل، يجب توافر عنصر السبب وإلا كان العقد باطلا حيث يشترط في العقد أن يكون مشروعاً غير مخالف للنظام العام والآداب العامة و هذا ما تؤكدته المادة 97 من ق م ج التي تنص على « إذا إلتزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام وللآداب كان العقد باطلا ».

### ثانيا - الشروط الموضوعية الخاصة لإبرام عقد التسيير الحر للمحل التجاري:

يتضمن القانون التجاري الجزائري مجموعة من الشروط الخاصة بالمؤجر والمستأجر المسير لإبرام عقد التسيير الحر للمحل التجاري المتمثلة في:

1 - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 468.

2 - تنص المادة 94 من ق م ج على « إذا لم يكن محل الالتزام معينا بذاته، يجب أن يكون معينا بنوعه، ومقداره وإلا كان العقد باطلا ويكفي أن يكون المحل معينا بنوعه فقط اذا تضمن العقد ما يستطاع به تعيين مقداره. وإذا لم يتفق المتعاقدان على درجة الشيء من حيث جودته ولم يمكن ذلك من العرف أو من أي ظرف آخر، التزم المدين بتسليم شيء من صنف متوسط ».

3 - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 468.

**1 - الشروط الخاصة بالمؤجر:** لقد نص المشرع الجزائري في المادة 205 من ق ت ج على أنه « يجب على الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يمنحون إيجار التسيير، أن يكونوا قد مارسوا التجارة أو امتهنوا الحرفة لمدة خمس سنوات بالإضافة إلى شرط استغلال المحل التجاري الخاص بالتسيير »، يفهم من هذه المادة أن المشرع الجزائري اشترط في المؤجر للقيام بعقد التسيير الحر شرط ممارسة التجارة أو ممارسة مهنة حرفية لمدة 5 سنوات، إضافة إلى شرط استغلال المحل التجاري لمدة سنتين.

**أ - ممارسة التجارة أو ممارسة المهنة لمدة خمس سنوات:** يتكون هذا الشرط من حالتين: الأولى؛ ممارسة التجارة أو الحرفة لمدة خمس سنوات، وقصد المشرع من هذا الشرط هو أن يقصر تأجير المحلات التجارية على طائفة معينة ممن لهم الخبرة في هذا المجال دون غيرهم ممن يقصدون مجرد مضاربات، ولا يشترط القانون أن تكون خمس سنوات متتالية أو سابقة على تأجير الاستغلال مباشرة، كما لا يشترط أن تكون صفة المؤجر تاجرا فقط أو حرفيا فقط. والحالة الثانية هي شرط ممارسة أعمال مسير أو مدير تجاري أو تقني لمدة خمس سنوات.

**ب - استغلال المحل الخاص بالتسيير لمدة سنتين على الأقل:** هذا الشرط الذي ألزمته المادة 205 من القانون التجاري التي تنص على أنه « يجب على الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يمنحون إيجار التسيير... أن يكونوا... استغلوا لمدة سنتين على الأقل المتجر الخاص بالتسيير »، يفهم من هذا النص أنه يجب أن يكون المحل التجاري مستغلا شخصيا من المؤجر، وذلك تحت سلطته ومسؤوليته لمدة سنتين على الأقل. وتعود للمحكمة سلطة تقدير الحالات التي تعتبر سببا مبررا لعدم استغلال المحل شخصيا كإصابة صاحب المحل بمرض خطير<sup>(1)</sup>.

**ج - الأشخاص ممنوعين من ممارسة التجارة:** إضافة إلى الشروط المذكورة أعلاه يجب أن لا يكون المستأجر الحر في عقد التسيير الحر ممنوعا من ممارسة الأنشطة

1 - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 467.

التجارية بموجب نص قانوني بسبب ارتكابه الجنايات والجنح المنصوص عليها في المادة 08 من القانون رقم 06-13 المؤرخ في 23 جويلية 2013، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية<sup>(1)</sup>، وهي كالتالي:

1 - حركة رؤوس الأموال من وإلى الخارج.

2 - إنتاج أو تسويق المنتجات المزورة والمغشوشة الموجهة للاستهلاك.

3 - التقليل.

4 - الرشوة.

5 - التقليد أو المساس بحقوق المؤلف والحقوق المجاورة.

6 - الاتجار بالمخدرات.

**الاستثناءات على قاعدة ضرورة توافر الشروط الخاصة في المؤجر:** لقد استبعد المشرع الجزائري حسب نص المادة 207 من القانون التجاري بعض الأشخاص والمؤسسات لخضوعها للمهلتين التي جاءت بها المادة 205 سالف الذكر. كما منح الجهات القضائية السلطة التقديرية في تحقيق الشرطين الأول والثاني أو استبعاد هذه الشروط.

- **الاستثناءات القانونية:** استثنت المادة 207 من القانون التجاري والمادة 210 منه بعض الأشخاص من قاعدة توافر شروط احتراف التجارة أو الحرفة واستغلال المحل الخاص بالتجارة، ومن خلال هذين النصين يمكن تقسيم هؤلاء الأشخاص إلى ثلاث فئات:

**الفئة الأولى:** الدولة، الجماعات المحلية كالولايات والبلديات والمؤسسات التابعة لها، معنى ذلك لا يمكن للدولة ولا للمؤسسات التابعة لها اكتساب صفة التاجر، ذلك لأن الدولة ومؤسساتها عندما تمارس العمل التجاري لا تهدف إلى تحقيق الربح، بل تهدف إلى خدمة

1 - قانون رقم 06-13 مؤرخ في 23 جويلية 2013، يتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، يعدل ويتمم القانون رقم 08-04 المؤرخ في 14 أوت 2004، جريدة رسمية عدد 39، صادر في 31 جويلية 2013.

المجتمع، وهذه الخدمة هي لتحقيق المصلحة العامة<sup>(1)</sup>، ولذلك تم إعفاؤهم من شرط الخبرة في الأعمال التجارية.

وكذا المؤسسات المالية التي تمنح قروضا طويلة أو قصيرة الأجل للمنشآت التجارية والصناعية<sup>(2)</sup>.

نجد أن المشرع الجزائري أنشأ عقد الاعتماد الإيجاري، وهو أسلوب حديث لتمويل الاستثمار تم استحداثه بموجب الأمر رقم 96-09<sup>(3)</sup>، بحيث يقوم بموجبه البنك والمؤسسة المالية المتخصصة في هذا النوع من العمليات (شركات التأجير) لكراء العتاد أو العقار وتأجيره إلى عميلها بموجب عقد.

وكذلك استثنى المحرومين من مزاولة التجارة بسبب وظائفهم والمحجور عليهم لجنون أو لعته، ومن في حكمهم والورثة والموصى لهم من تاجر أو من حرفي متوفي والمستفيدين أيضا من القسمة، وذلك فيما يتعلق بالمحل التجاري المنتقل إليهم حسب نص المادة 5/207 من القانون نفسه.

**الفئة الثانية:** أعفت الفقرة السابعة من المادة 207 مؤجر المحل التجاري من هذا الشرط إذا كان الهدف من التسيير ضمان تصريف المنتجات المجزأة المصنعة أو الموزعة من طرفه بموجب عقد احتكار مثل نشاط توزيع المنتجات البترولية أو نشاط التحويل وتوزيع الوقت.

**الفئة الثالثة:** يجوز للوكيل المتصرف القضائي أن يستمر في استغلال المحل التجاري شريطة الحصول على إذن من المحكمة بناءً على تقرير القاضي المنتدب، وأيضا شريطة

1 - فوزي محمد سامي، شرح القانون التجاري، الجزء الأول (مصادر القانون التجاري - الأعمال التجارية - التاجر -

المتجر - العقود التجارية)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2009، ص 105.

2 - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 480.

3 - أمر رقم 96-09 مؤرخ في 10 جانفي 1996، يتعلق بالاعتماد الإيجاري، جريدة رسمية عدد 3، صادر في 14

جانفي 1996.

توافر المصلحة العامة أو مصلحة الدائنين في هذا الاستغلال<sup>(1)</sup>، وهذا وفقا لنص المادة 2/277 التي تنص على أنه « وفي حالة الإفلاس إذا ارتأى وكيل التفليسة استغلال المحل التجاري لا يكون له هذا إلا بعد إذن المحكمة بناءً على تقرير القاضي المنتدب بإثبات أن المصلحة العامة أو مصلحة الدائنين تقتضي ذلك ».

وتمنح السلطة التقديرية للقضاء في تقدير توافر الشروط أو الاستغناء عنها وفقا للمادة 206 من القانون التجاري الجزائري التي تنص على « يجوز أن يلغى أو يخفض المهلة المنصوص عليها في المادة 205 بموجب أمر من رئيس المحكمة بناءً على مجرد طلب من المعنى بالأمر ويعد الاستماع إلى النيابة العامة، وخاصة إذا أثبت هذا الأخير بأنه يتعذر عليه أن يستغل متجره شخصيا أو بواسطة مندوبين عنه »، وتعود لمحكمة الموضوع سلطات تقدير الحالات التي تعتبر سببا مبررا لعدم استغلال المحل شخصيا كإصابة مالكا لمحل بمرض عضال أو أنه لم يتمكن من بيعه أو من إيجاد مسير<sup>(2)</sup>.

وبصفة عامة يقع هذا الإعفاء عندما يبرر المالك المصلحة الشرعية وانتفاء القصد غير المشروع، ويخضع تقدير الأسباب المعفية إلى السلطة التقديرية للقاضي المختص<sup>(3)</sup>.

**2 - الشروط المتعلقة بالمستأجر:** يجب أن يكون المستأجر تاجرا يمارس الأعمال التجارية ويتخذها مهنة معتادة له، وأن تتوفر فيه الأهلية لممارسة التجارة وأن يسجل نفسه في السجل التجاري<sup>(4)</sup>، كما يتعين على المستأجر المسير طبقا للمادة 204 من القانون التجاري أن يشير في عناوين فواتيره ورسائله وطلبات البضاعة والوثائق المصرفية والتعريفات أو النشرات، وكذلك في جميع الأوراق الموقعة من طرفه أو باسمه رقم تسجيله في السجل التجاري ومقر المحكمة التي سجل لديها وصفته كمستأجر مسير للمحل التجاري،

1 - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 480.

2 - نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 257.

3 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 152.

4 - علي بن غانم، مرجع سابق، ص 208.

زيادة على الاسم والصفة والعنوان ورقم السجل التجاري لمؤجر المحل التجاري.

## الفرع الثاني

### الشروط الشكلية لإبرام عقد التسيير الحر للمحل التجاري

تعتبر الشروط الشكلية من بين أهم الخصائص التي يتميز بها عقد التسيير الحر من حيث إبرامه، وكذا انقضائه، فقد أحاطه المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات العالمية بضمانات شكلية هامة نظرا لأهميته الاقتصادية والمالية. لذلك تم اشتراط إفراغ إرادة المتعاقدين في قالب الكتابة الرسمية (أولا)، وشهر العقد في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية (ثانيا)، وكذا نشر العقد في جريدة مختصة بالإعلانات القانونية (ثالثا)، التزام المستأجر المسير بتبيان صفته على جميع الأوراق والوثائق المتعلقة بنشاطه التجاري (رابعا)، تسجيل تأجير التسيير الحر للمحل التجاري على مستوى المركز الوطني للسجل التجاري (خامسا).

وبذلك يكون المشرع الجزائري قد أعطى أهمية بالغة لغير المتعاملين مع المستأجر المسير والمؤجر مالك المحل التجاري<sup>(1)</sup>.

### أولا - إفراغ عقد التسيير الحر للمحل التجاري في القالب الرسمي:

من أهم مميزات عقد التسيير الحر أنه من العقود الشكلية، إذ يشترط لإبرامه إلى جانب توافر شرط التراضي لصحته فإنه يجب إفراغ هذا العقد في الشكل الرسمي، إذ لا بدّ من توافر شكل خاص بحيث لا يتم العقد إلا بتوفر هذا الشرط، وهذا لاعتبارات المصلحة العامة وكذا لتبنيه طرفي العقد لخطورة التصرف ولحماية الغير حسن النية، وذلك بتحرير العقد أمام موظف مختص، وهذا ما يعرف بالكتابة الرسمية أو العقد الرسمي الذي يعد نوعا من أنواع الشكلية الرسمية<sup>(2)</sup>.

1 - عمار عمورة، مرجع سابق، ص 244.

2 - العربي بلحاج، مرجع سابق، ص 317.

وقد تطرقت المادة 234 (معدلة) من القانون المدني إلى العقد الرسمي، إذ تنص على أن « **العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من نوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه** ». »

وقد اشترط المشرع الجزائري تحرير عقد التسيير الحر في الشكل الرسمي في نص المادة 03/203 من ق ت ج على أنه « **يحرر كل عقد تسيير في شكل رسمي** ». »

وقد أكدت المادة 324 مكرر 1 من ق م ج على هذا المبدأ العام، التي تنص « **زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية العقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر... أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي...** ». »

وهذا ما تم تكريسه في القرار الصادر عن الغرف المجتمعة تحت رقم 136156 المؤرخ في 18 فيفري 1997<sup>(1)</sup>. وهذا تأكيدا لنص المادة 3/203 من القانون التجاري الجزائري « **... ويحرر كل عقد تسيير في شكل رسمي...** ». »

فتطبيقا لنص المادة 3 من ق ت ج التي تقضي بأن جميع العمليات الواردة على المحل التجاري تعد من ضمن الأعمال التجارية بحسب الشكل، فالشكلية في عقود التسيير الحر شرعت للانعقاد وليس للإثبات فضلا عن كون المادة 324 مكرر 1 من ق م ج التي سوت بين نقل ملكية العقار والحقوق الواردة عليه بالمحلات التجارية، ويرد عليها لكون المحل التجاري يعد من الأموال ذات الأهمية الكبرى في المجال التجاري، الأمر الذي يثير بشأنها الكثير من الإشكالات والنزاعات بين أطراف العقد، وتجنبنا لذلك أخضع المشرع إيجار التسيير الحر للشكلية الرسمية شأنه في ذلك شأن بقية التصرفات الواردة على المحل التجاري<sup>(2)</sup>.

1 - قرار المحكمة العليا "الغرف المجتمعة" رقم 136156 المؤرخ في 18 فيفري 1997، المجلة القضائية، عدد 1، سنة 1997، ص 10.

2 - نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 138.

ثانيا - شهر عقد التسيير الحر في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية (ن ر إ ق):

### Bulletin Officiel des Annonces Légal (BOAL)

استنادا إلى نص المادة 3/203 من ق ت ج، يجب نشر عقد التسيير الحر خلال 15 يوما ابتداءً من تاريخ إبرامه على شكل مستخرج أو إعلام في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية.

ويتم نشرها وفقا لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 16-136 المؤرخ في 25 أبريل 2016، المحدد لكيفيات ومصاريف إدراج الإشهارات القانونية في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية التي حددت مضمون النشرة الرسمية للإعلانات القانونية من بينها تأجير التسيير<sup>(1)</sup>.

وتطبيقا لنص المادة 3 من المرسوم ذاته فإن النشر يتم على مستوى المركز الوطني للسجل التجاري الذي يتولى النشرة ونشرها<sup>(2)</sup>.

وعليه يُستنتج من ذلك أن الإشهار القانوني في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية هو إجراء إلزامي لكل شخص طبيعي ومعنوي، وذلك بنشر المعلومات الخاصة بأهلية التاجر الطبيعي وعنوان المحل التجاري وملكيته وعمليات الرهن الحيازي وتأجير التسيير وبيع المحلات التجارية، وكذلك نشر كل ما يخص الأشخاص المعنوية من عقود تأسيسية للشركات والتحويلات والتعديلات المتعلقة برأسمال الشركة، ورهون الحيازة، وتأجير التسيير، وبيع المحلات التجارية ما يخص الأشخاص المعنوية<sup>(3)</sup>.

وبلاحظ من خلال استقراء المواد من 203 إلى 214 من ق ت ج المنظمة لعقد التسيير الحر عدم وجود أي نص يحدد مضمون الإعلان في النشرة الرسمية للإعلانات

1 - راجع المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 16-136 مؤرخ في 25 أبريل 2016، الذي يحدد كيفيات ومصاريف إدراج الإشهارات القانونية في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، جريدة رسمية عدد 27، صادر في 04 ماي 2016.

2 - راجع المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 16-136، المرجع نفسه. وانظر الملحق رقم 04.

3 - خالد زابدي، مرجع سابق، ص 153.

القانونية، خلافا لما هو وارد بالنسبة لعقد البيع للمحل التجاري الذي يجب أن يشتمل تحت طائلة البطلان على تواريخ ومقادير التحصيل ورقمه أو في حالة التصريح البسيط على تاريخ ورقم الإيصال الخاص بهذا التصريح، والإشارة في الحالتين إلى المكتب الذي تمت فيه هذه العمليات، بالإضافة إلى ذلك العقد واسم كل من المالك الجديد والمالك السابق ولقبه وعنوانه ونوع المحل التجاري ومركزه والثمن المشروط بما فيه التكاليف أو التقديرات المستعملة كقاعدة لاستيفاء حقوق التسجيل، وبيان المهلة المحددة فيما بعد المعارضات واختيار الموطن في دائرة اختصاص المحكمة<sup>(1)</sup>.

يهدف الإشهار القانوني الإلزامي بالنسبة للأشخاص الطبيعية إلى إعلام الغير بحالة وأهلية التاجر وعنوان المؤسسة الرئيسية للاستغلال الفعلي للتجارة وملكية القاعدة التجارية، وعلى هذا الأساس فإنّ الغاية من الإشهار هو إطلاع الغير على محتوى كافة العمليات الواقعة على المحل التجاري، إذ يجب أن يعلم الغير وخاصة موردي المسير Les fournisseurs حتى يتجنبون الغلط حول المستغل الحقيقي للمحل التجاري<sup>(2)</sup>.

لكن بالرجوع إلى القانون رقم 04-08 المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية<sup>(3)</sup>، نجد أنه قد تطرق إلى الإشهار القانوني، حيث تنص المادة 15 منه « يجب على كل شخص طبيعي تاجر أن يقوم بإجراءات الإشهار القانوني ».

كما حددت المادة 12 من القانون نفسه المقصود بالإشهار القانوني بالنسبة للأشخاص الاعتبارية، إطلاع الغير وإعلامهم بإيجار التسيير وبيع القاعدة التجارية.

1 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 145.

2 - عباس حلمي المنزلاوي، القانون التجاري - الأعمال التجارية - والتجار والمحل التجاري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1987، ص 64.

3 - قانون رقم 04-08 مؤرخ في 14 أوت 2004، يتعلق بشروط الأنشطة التجارية، جريدة رسمية عدد 52، صادر في 18 أوت 2004، معدل ومتمم.

ثالثا - نشر عقد التسيير الحر للمحل التجاري في جريدة مختصة بالإعلانات القانونية:

تطبيقا لنص المادة 3/203 من ق ت ج إضافة إلى نشر عقد التسيير الحر في النشرة الرسمية، ألزم المشرع الجزائري طرفي عقد التسيير الحر بنشره في جريدة مختصة بالإعلانات القانونية خلال 15 يوما من تاريخ إبرامه.

رابعا - التزام المستأجر المسير بتبيان صفته على جميع الأوراق والوثائق المتعلقة

بنشاطه التجاري:

تطرق المشرع الجزائري لهذا الإجراء في نص المادة 204 من القانون التجاري الجزائري، التي ألزمت المستأجر المسير أن يشير في عناوين فواتيره ورسائله وطلبات البضاعة والوثائق المصرفية والتعريفات إلى رقم سجله التجاري، وأن يذكر في جميع هذه الوثائق بأنه يمارس التجارة كمستأجر مسير للمحل التجاري.

كما يلتزم المستأجر المسير على غرار مشتري المحل التجاري بالتصريح عن وضعيته لدى إدارة الضرائب لكونه خاضعا لإجبارية دفع الضريبة وفقا لقانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة<sup>(1)</sup>.

خامسا - تسجيل تأجير التسيير الحر للمحل التجاري على مستوى المركز الوطني

للسجل التجاري (م و س ت):

تطبيقا لنص المادة 4/203 ق ت ج يتعين على مؤجر المحل التجاري إما تسجيل نفسه في السجل التجاري، أو تعديل قيده الخاص مع البيان صراحة بتأجير التسيير والالتزام نفسه يقع على عاتق المستأجر المسير<sup>(2)</sup>.

ولقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 15-111 المحدد لكيفيات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري، والذي جاء تطبيقا لنص المادة 05 من القانون رقم 04-08، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية المعدل والمتمم، إجراءات تسجيل تعديل السجل التجاري

1 - علي بن غانم، مرجع سابق، ص 209.

2 - راجع المادة 203 ق ت ج، مرجع سابق.

لمؤجر تسيير القاعدة التجارية، وكذا إجراءات قيد المستأجر المسير للمحل التجاري سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا.

### 1 - إجراءات قيد مؤجر المحل التجاري أو تعديل سجله التجاري:

يلتزم مؤجر المحل التجاري بتعديل سجله التجاري، فبجب عليه أن يغير مركزه القانوني في السجل التجاري مع بيان صراحة بتأجير التسيير بصفته مؤجر التسيير، وإذا لم يتم بذلك بما يفيد تأجيله لمحله التجاري وأنه أوقف مزاولته للنشاطات التجارية المتعلقة بمحله التجاري خلال فترة تأجيله، وأعتقد الغير حسن النية باستمرار استغلاله لحسابه الشخصي، قامت مسؤوليته عن الديون التي تنشأ نتيجة استغلال المحل التجاري بعد تأجير تسييره للغير<sup>(1)</sup>.

وهو ما أكدته المادة 4/203 من ق ت ج « **ويتعين على المؤجر إما تسجيل نفسه في السجل التجاري أو قيده الخاص مع بيان صراحة بتأجير التسيير** »، وعليه يقوم مالك المحل التجاري (المؤجر) على وجه التسيير الحر بإجراءات التعديل الضرورية لدى الفرع المحلي للمركز الوطني للسجل التجاري المختص إقليميا، ويجب أن يحمل مستخرج السجل التجاري إلزاميا عبارة إيجار التسيير، ويبين بدقة اسم ولقب المستأجر المسير اسمه وعنوانه<sup>(2)</sup>.

وإذا لم يكن مالك المحل التجاري تاجرا كأن ينتقل إليه المحل التجاري عن طريق الإرث أو الوصية أو الهبة ورغب في تأجير استغلاله، فإنه بالرغم من أنه غير ملزم بتسجيل قيده في السجل التجاري بوصفه تاجرا، إلا أنه باعتباره وارث أو موصى له أو موهوب له ملزم بالتأشير ما يفيد انتقال ملكته له، وتحديد مركزه القانوني في القيد بعد استئجار استغلال المحل التجاري بصفته مالك غير مستغل<sup>(3)</sup>.

فتطبيقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-111 المؤرخ في 03 ماي 2015،

1 - نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 139.

2 - خالد زابدي، التزامات التاجر القانونية (الصفة التجارية - السجل التجاري - الدفاتر التجارية - الالتزامات الأخرى)، منشورات دار الخلدونية، الجزائر، 2016، ص 124.

3 - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 489.

المحدد لكيفيات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري، التي تنص على أنه « يتم تعديل السجل التجاري بعنوان تأجير المحل التجاري على أساس طلب ممضي ومحرر على استمارات يسلمها المركز الوطني للسجل التجاري، مرفقا بالوثائق التالية:

- نسخة من العقد التوثيقي المتضمن إيجار تسيير المحل التجاري،

- نسخة من إعلان نشر العقد التوثيقي المتضمن إيجار التسيير في النشرة الرسمية

للإعلانات القانونية<sup>(1)</sup>، لتعديل السجل التجاري لغرض تأجير تسيير المحل التجاري يشترط على مؤجر المحل التجاري شخص طبيعي كان أو معنوي، إيداع ملف تنظيمي على مستوى الفرع المحلي للمركز الوطني للسجل التجاري المختص إقليميا كما يلي:

أ - تعديل السجل التجاري لمؤجر المحل التجاري شخص طبيعي: لتعديل السجل

التجاري للشخص الطبيعي بغرض تأجير تسيير المحل التجاري، يجب على المؤجر إيداع على مستوى الفرع المحلي للمركز الوطني للسجل التجاري المختص إقليميا ملف تنظيمي يحتوي على الوثائق التالية:

1 - طلب ممضي ومحرر على استمارات يسلمها المركز الوطني للسجل التجاري<sup>(2)</sup>.

2 - أصل مستخرج السجل التجاري لمؤجر المحل التجاري.

3 - نسخة من العقد التوثيقي المتضمن تأجير تسيير المحل التجاري<sup>(3)</sup>.

4 - نسخة من نشر العقد التوثيقي المتعلق بتأجير التسيير في النشرة الرسمية

للإعلانات القانونية.

5 - وصل تسديد حقوق التعديل الطابع الضريبي المنصوص عليه في التشريع

الجبائي المعمول به والمقدرة بـ 4000 دج.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 15-111 المؤرخ في 03 ماي 2015، المحدد لكيفيات القيد والتعديل والشطب في السجل

التجاري، جريدة رسمية عدد 14، صادر في 13 ماي 2015.

2 - انظر الملحق رقم 05.

3 - انظر الملحق رقم 06.

6 - وصل دفع حقوق التعديل في السجل التجاري يقدر بـ 2592 دج، وذلك تطبيقاً لنص المادة 03 من القرار الوزاري المؤرخ في 31 أكتوبر 2016، المحدد للتعريفات التي يطبقها المركز الوطني للسجل التجاري بعنوان مسك السجلات التجارية والإعلانات القانونية<sup>(1)</sup>. وعلى أساس ذلك يسلم لمؤجر المحل التجاري سجل تجاري معدل شخص طبيعي مؤجر المحل التجاري، ذات لون بنفسجي<sup>(2)</sup>.

**ب - تعديل السجل التجاري لمؤجر المحل التجاري شخص معنوي:** لتعديل السجل التجاري للشخص المعنوي بغرض تأجير تسيير المحل التجاري، يجب على الشركة المؤجرة للمحل التجاري، إيداع باسمها على مستوى الفرع المحلي للمركز الوطني للسجل التجاري المختص إقليمياً ملف تنظيمي يحتوي على نفس الوثائق المطلوبة لتسجيل مؤجر المحل التجاري شخص طبيعي السالف ذكرها.

وعلى أساس ذلك يسلم لمؤجر المحل التجاري سجل تجاري معدل شخص معنوي مؤجر المحل التجاري، ذات لون رمادي<sup>(3)</sup>.

## 2 - إجراءات قيد أو تعديل السجل التجاري لمستأجر المحل التجاري:

**أ - قيد مستأجر المحل التجاري شخص طبيعي:** تطبيقاً لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-111 المؤرخ في 03 ماي 2015، يلتزم مستأجر المحل التجاري بتسجيل قيده بالسجل التجاري على أساس الوثائق التالية:

- 1 - طلب ممضي ومحرر على استمارات يسلمها المركز الوطني للسجل التجاري.
- 2 - نسخة من مستخرج السجل التجاري لمالك المحل التجاري تحمل عبارة تبين تأجير تسيير المحل التجاري، وكذا اسم ولقب وعنوان الشخص المستأجر المسير.

1 - راجع المادة 3 من القرار الوزاري المؤرخ في 31 أكتوبر 2016، المحدد للتعريفات التي يطبقها المركز الوطني للسجل التجاري بعنوان مسك السجلات التجارية والإعلانات القانونية، جريدة رسمية عدد 01، صادر في 04 جانفي 2017.

2 - انظر الملحق رقم 07.

3 - انظر الملحق رقم 08.

- 3 - نسخة من العقد التوثيقي المتضمن تأجير تسيير المحل التجاري.
- 4 - نسخة من إعلان نشر العقد التوثيقي المتعلق بتأجير التسيير في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية.
- 5 - نسخة من الرخصة أو الاعتماد المؤقت اللذان تسلمهما الإدارات المختصة عندما يتعلق الأمر بممارسة نشاط أو مهنة مقننة.
- 6 - وصل تسديد حقوق التعديل الطابع الضريبي المنصوص عليه في التشريع الجبائي المعمول به والمقدرة بـ 4000 دج وكذا وصل دفع حقوق القيد في السجل التجاري كما هو محدد في التنظيم المعمول به تطبيقاً لنص المادة 03 من القرار الوزاري المؤرخ في 31 أكتوبر 2016، المحدد للتعريفات التي يطبقها المركز الوطني للسجل التجاري بعنوان مسك السجلات التجارية والإعلانات القانونية.
- 7 - نسخة من بطاقة المقيم في حالة كون المستأجر من جنسية أجنبية<sup>(1)</sup>.
- وحسب نص المادة 2/203 من ق ت ج بمجرد إبرام عقد التسيير الحر يكتسب المستأجر المسير صفة التاجر أو حرفي إذا تعلق بمؤسسة ذات طابع حرفي، ويخضع للقانون الخاص بالسجل التجاري، وهذا ما ألزمته المادتين 19 و 20 من ق ت ج، بحيث يلزم على كل الأشخاص الذين لديهم صفة التاجر التسجيل في السجل التجاري وذلك خلال شهرين من تاريخ بدء ممارستهم لنشاطهم التجاري، وفي حال عدم القيام بهذا الإجراء فإنه يمنع على المستأجر التمسك بصفته كتاجر في مواجهة الغير، إذ تسقط عنه كل الحقوق التي يتمتع بها التاجر، وعلى عكس ذلك يتحمل كل المسؤوليات والواجبات الملازمة لهذه الصفة، وذلك جزاءً لإخلاله بالالتزام بالقيد في السجل التجاري<sup>(2)</sup>.
- ب - قيد مستأجر المحل التجاري شخص معنوي: تطبيقاً لنص المادة 11 من**

1 - انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-111 المؤرخ في 03 ماي 2015، مرجع سابق.

2 - نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 139.

المرسوم التنفيذي رقم 15-111 المؤرخ في 03 ماي 2015، يلتزم مستأجر المحل التجاري (شخص معنوي) بتسجيل قيده بالسجل التجاري إضافة إلى الوثائق التي يشترط على المستأجر (شخص طبيعي) لتسجيل قيده والتي سبق التطرق لها أعلاه، يجب على المستأجر (شخص معنوي) طلب ممضي ومحرر على استمارات يسلمها المركز الوطني للسجل التجاري شخص معنوي<sup>(1)</sup>.

وإيداع نسخة من القانون الأساسي للمستأجر المسير الشخص المعنوي.

### الفرع الثالث

**جزاء الإخلال بالشروط الموضوعية والشروط الشكلية لانعقاد التسيير الحر للمحل التجاري**  
يترتب على الإخلال بالشروط الموضوعية والشكلية المشتركة لإبرام عقد التسيير الحر للمحل التجاري عدة آثار سواء بالنسبة لطرفي العقد وكذلك بالنسبة للغير وعليه سيتم التطرق إلى جزاء الإخلال بالشروط الموضوعية لإبرام عقد التسيير الحر للمحل التجاري (أولا) ثم جزاء الإخلال بالشروط الشكلية لإبرامه (ثانيا).

#### أولا - جزاء الإخلال بالشروط الموضوعية لانعقاد التسيير الحر للمحل التجاري:

تنص المادة 212 من القانون التجاري على ما يلي: « **يعد باطلا كل عقد تأجير التسيير أو اتفاق آخر يتضمن شروط مماثلة وافق عليها المالك أو المستغل للمحل التجاري دون أن تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها أعلاه.**

**غير أنه لا يجوز للمتعاقدين التمسك بهذا البطلان تجاه الغير**»، فتطبيقا لنص هذه المادة يعتبر باطلا كل عقد لا تتوفر فيه الشروط الموضوعية والخاصة لإبرام عقد التسيير الحر، ولا تتوفر فيه لدى المؤجر أو المستأجر المسير أو المؤسسة الحرفية (المقاول) وتعدم فيه صفة التاجر أو الحرفي أو لم يمارس التجارة أو يمتن الحرفة لمدة خمس سنوات، أو لم يمارس للمدة نفسها أعمال مسير أو مدير تجاري أو مدير تقني، أو لم يستغل المحل أو

1 - انظر الملحق رقم 09.

المقابلة الحرفية الخاصين بالتسيير الحر لمدة سنتين على الأقل<sup>(1)</sup> على نحو ما هو محدد بالمادة 205 من القانون التجاري، باستثناء الأشخاص المذكورين في المادتين 207 و 210 من ق ت ج والحكمة من حرمان المتعاقدين من التمسك بالبطان تجاه الغير لعدم توفر الشروط، هي أن لا يستفيد هؤلاء من تقصيرهم للتوصل من الالتزامات تجاه الغير نتيجة استغلال المحل، فيعاملهم المشرع بنقيض مقصدهم ليتحملوا مسؤولية أخطاءهم<sup>(2)</sup>.

فقد التسيير بالنسبة للشروط الموضوعية العامة من خلال أركان العقد كالرضا والمحل والسبب، يخضع للأحكام العامة ويتخلف أحد هذه الأركان يعد العقد باطلا بطلانا مطلقا، وإذا شاب إرادة أحد الطرفين عيب من عيوب الرضا كالغلط أو التدليس أو الاستغلال أو الإكراه فيكون العقد قابلا للإبطال، والعقد الباطل بطلانا نسبيا يأخذ حكم العقد الصحيح، ويترتب عليه كافة آثاره القانونية حتى يتمسك بالبطان من شرع هذا البطان لمصلحته<sup>(3)</sup>.

إنّ الهدف الذي يسعى إليه المشرع الجزائري على غرار التشريعات المقارنة لتقرير هذا البطان، هو تطهير التجارة بصفة عامة، وحماية المستهلكين من أخطار تكاثر عمليات التسيير الحر، التي تؤدي إلى ارتفاع تكاليف المعيشة، نتيجة المضاربة غير المشروعة على المحلات التجارية والمقاولات الحرفية، لهذا السبب يعتبر هذا البطان بطلان مطلق، إذ يجوز فقط للغير التمسك به إزاء المتعاقدين دون المستأجر المسير<sup>(4)</sup>.

والحكمة من حرمان المتعاقدين التمسك بهذا البطان تجاه الغير تتجلى في عدم استفادتهم من تقصيرهم للتملص من التزاماتهم اتجاه الغير نتيجة استغلال المحل التجاري.

### ثانيا - جزاء الإخلال بالشروط الشكلية لانعقاد التسيير الحر للمحل التجاري:

إلى جانب الجزاءات المترتبة على الإخلال بالشروط الموضوعية لإبرام عقد التسيير

1 - أحمد محرز، مرجع سابق، ص 170.

2 - المرجع نفسه، ص 170.

3 - العربي بلحاج، مرجع سابق، ص 328.

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

الحر للمحل التجاري، يترتب على الإخلال بالشروط الشكلية جزاءات، حيث يترتب على مخالفة شروط عقد التسيير الحر بما فيها الشروط الشكلية البطلان، والبطلان الذي أقره المشرع الجزائري يعد الجزاء الذي فرضه القانون، ونتيجة لذلك لا يترتب عقد التسيير الحر للمحل التجاري أي آثار بالنسبة للمتعاقدين، وكذلك بالنسبة للغير، وعليه سيتم التطرق إلى آثار عدم استيفاء إجراءات الشهر والجزاء المترتب على الرسمية والجزاءات المالية والسالبة للحرية جراء الإخلال بالشروط الشكلية.

### 1 - الجزاء المترتب على انعدام الشكلية:

باعتبار نص المادة 212 من ق ت ج يقرر البطلان عن تخلف جميع شروط عقد التسيير الحر، فإن المادة 324 مكرر 1 من ق م ج تُخضع هذا النوع من العقود إلى الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان.

ولذلك نص المشرع على وجوب كتابة عقد التسيير الحر وإلا عد باطلا، ونظرا لخطورة هذا العقد بسبب القيمة المالية الحالية التي يتمتع بها المحل التجاري، ولذلك كان من اللازم الأخذ ببعض الاحتياطات للحفاظ عليه، ومن أهمها جعل عقد تأجير تسيير المحل شكليا يؤدي انعدام الكتابة الرسمية فيه إلى بطلانه<sup>(1)</sup>.

### 2 - آثار عدم استيفاء إجراءات الشهر:

يترتب على عدم القيام بإجراءات الشهر في القانون المدني البطلان في العمليات الواردة على العقارات ولا يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير، فكذا الأمر بالنسبة لعقد التسيير الحر، إذ نصت المادة 212 من ق ت ج على أنه « **يعد باطلا كل عقد تأجير التسيير الذي لا تتوافر فيه الشروط المنصوص عليها في المواد المذكورة أعلاه** »<sup>(2)</sup>.  
تجدر الإشارة إلى أنه لا يترتب على عدم استيفاء إجراءات الإعلان البطلان.

1 - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص 134 - 135.

2 - انظر المادة 212 من القانون التجاري الجزائري، مرجع سابق.

فمن الخطأ الاعتقاد بأن عدم استيفاء إجراءات الإعلان يؤدي إلى بطلان عقد التسيير الحر<sup>(1)</sup>، ذلك أن المشرع الجزائري رتب حسب نص المادة 209 من ق ت ج المسؤولية التضامنية لمؤجر المحل التجاري مع المستأجر المسير عن الديون التي يعقدها هذا الأخير بمناسبة استغلال المتجر، وذلك لغاية نشر عقد تأجير التسيير وطيلة مدة 6 أشهر من تاريخ النشر.

ويترتب على التأخر في نشر الإعلان في الآجال القانونية بعد 15 يوما من تاريخ إبرام العقد عدم بطلان العقد، بل تأجيل سريان مدة 6 أشهر التي يظل خلالها المؤجر مسؤولا عن ديون المحل التجاري التالية لإبرام العقد.

### 3 - الجزاءات المالية المترتب عن الإخلال بالشروط الشكلية:

وحرصا من المشرع على احترام الشروط الشكلية وبالأخص المتعلقة بالقيد في السجل التجاري والإشهار القانوني فقد رتب غرامات مالية ردية في حالة الإخلال بها.

وهذا ما أكده المشرع في نص المادة 31 من القانون رقم 04-08 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية في باب الجرائم والعقوبات، حيث تنص « يقوم الأعوان المؤهلون والمذكورون في المادة 30 من القانون أعلاه بغلق محل كل شخص طبيعي أو اعتباري يمارس نشاطا تجاريا قارا دون التسجيل في السجل التجاري إلى غاية تسوية مرتكب الجريمة لوضعيته.

**زيادة على إجراء الغلق يعاقب مرتكب الجريمة بغرامة تتراوح بين 10.000 إلى 100.000 دج.»**

وحسب نص المادة 35 من القانون رقم 04-08 يترتب على عدم شهر البيانات القانونية المنصوص عليها في أحكام المواد 11، 12، 14، من هذا القانون معاقبة المخالفين بغرامة تتراوح بين 30.000 إلى 300.000 دج، والمادة 36 من القانون نفسه على عدم إشهار

1 - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص 145.

البيانات القانونية المنصوص عليها في المادة 15 بغرامة بين 10.000 إلى 30.000 دج. وتطبيقاً لنص المادة 37 من القانون نفسه جزاء عدم تعديل بيانات مستخرج السجل التجاري في أجل ثلاثة أشهر تبعا للتغيرات الطارئة على الوضع أو الحالة القانونية للتاجر، مثل في غرامة تتراوح بين 10.000 و 100.000 دج والسحب المؤقت للسجل التجاري من قبل القاضي إلى أن يسوي التاجر وضعيته.

كما تعاقب المادة 40 من القانون نفسه على ممارسة نشاط أو مهنة مقننة خاضعة للتسجيل في السجل التجاري دون الرخصة أو الاعتماد المطلوبين بغرامة تتراوح بين 50.000 و 500.000 دج، علاوة على غلق المحل من قبل القاضي، وعند عدم تسوية الوضعية خلال مدة ثلاثة أشهر ابتداءً من تاريخ معاينة الجريمة، يقوم هذا الأخير تلقائياً بشطب السجل التجاري<sup>(1)</sup>.

والملاحظ على هذه الجزاءات المالية أنها ردعية تجعل احترام الشروط إبرام عقد التسيير الحر أمر لا مفر منه وذلك حماية للأطراف المتعاقدة والغير معا.

1 - راجع المادة 40 من القانون رقم 04-08، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، مرجع سابق.

## المبحث الثاني

### الآثار المترتبة عن انعقاد التسيير الحر للمحل التجاري

يرتب عقد التسيير الحر التزامات متبادلة بين طرفيه باعتباره عقدا ملزما لجانبين، فيتحمل المؤجر التزامات ويتمتع بحقوق، التي تعد التزامات على عاتق المستأجر، كما أنه يرتب آثارا بالنسبة للغير وهم دائني المؤجر أو دائني المستأجر ومالك العقار المستأجر الذي يستغل فيه النشاط التجاري للمحل، أو مشتري المحل التجاري.

وعليه، سيتم التعرض إلى آثار عقد التسيير الحر بالنسبة للأطراف المتعاقدة (المطلب الأول) ثم آثار عقد التسيير الحر تجاه الغير (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### آثار عقد التسيير الحر للمحل التجاري بالنسبة للأطراف المتعاقدة

التنازل الإتفاقي هو نقل مركز أحد المتعاقدين في العقد مع ما يتضمنه من حقوق والتزامات إلى المتنازل له، فالهدف من التنازل هو إحلال متعاقد آخر متنازل له محل العقد المتنازل في مركزه العقدي، وبذلك كل عقد أو اتفاق يتنازل بمقتضاه المالك أو المستغل لمحل تجاري عن كل جزء من التأجير لمسير حر بقصد استغلاله على عهدته يسمى عقد التسيير الحر<sup>(1)</sup>.

لذلك لا بدّ من الرجوع إلى القواعد العامة لدراسة آثار عقد التسيير الحر طالما المشرع لم يحدد الالتزامات والحقوق ضمن نصوص خاصة بهذا العقد<sup>(2)</sup>.

فالآثار الناجمة عن عقد التسيير الحر هي آثار أي عقد تأجير لكن العقد يتضمن في أغلب الأحوال شروطا تحدد بصفة دقيقة آثاره الخاصة، الأمر الذي يجعلنا نميز آثار عقد

1 - خالد زابدي، المحل التجاري والتصرفات الواردة عليه، مرجع سابق، ص 51.

2 - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص 149.

تأجير التسيير إزاء المستأجر المسير عن آثاره إزاء المؤجر.

وبما أن عقد التسيير الحر من العقود الملزمة للجانبين، فإنه ينشأ عدة التزامات متبادلة في ذمة طرفي العقد، وبالتالي هذا ما يؤدي إلى تناول آثار عقد التسيير الحر بالنسبة للمؤجر (الفرع الأول)، ثم آثار هذا العقد بالنسبة للمستأجر (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### آثار عقد التسيير الحر للمحل التجاري بالنسبة لمؤجر المحل التجاري

يُلاحظ بالرجوع للقواعد العامة المتعلقة بعقود الإيجار أن أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر والتي تشكل في الواقع التزاما واحدا وهو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة<sup>(1)</sup> هي ثلاثة: الالتزام بالتسليم (أولا)، الالتزام بالصيانة (ثانيا)، والالتزام بعدم منافسة المستأجر (ثالثا) والالتزام بضمان الاستحقاق والعيوب الخفية (رابعا).

#### أولا - التزام المؤجر بتسليم المحل التجاري:

يخضع هذا الالتزام للقواعد العامة في القانون المدني والتجاري، كقاعدة عامة على أن طبيعته الخاصة وكونه مالا منقولاً معنوياً متضمن عدة عناصر متباينة<sup>(2)</sup>. ومنه فإن أحكام تسليم العين المؤجرة تخضع لأحكام تسليم المبيع استناداً لنص المادة 478 من ق م ج التي تنص « يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على التزام بتسليم المبيع من أحكام ما تعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر ». ولذا يلتزم المؤجر بوضع المحل التجاري تحت تصرف المستأجر المسير، وذلك باعتبار المحل التجاري مالا منقولاً معنوياً.

يجب على المؤجر حتى ينفذ التزامه كاملاً، أن يضع المحل التجاري تحت تصرف المستأجر، فلا يقتصر على تسليم المكان القائم عليه المحل ومفاتيحه، وإنما عليه تسليم

1 - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، المرجع السابق، ص 152.

2 - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 506.

عناصره حسب ما يتفق مع طبيعته، غير أن الطبيعة الخاصة للمحل التجاري باعتباره مالا منقولاً معنوياً تجعل هذا الالتزام يكتسي صبغة خاصة، فلا يقتصر على تسليم المحل وإنما على العناصر التي تثبت وجود هذا الأصل<sup>(1)</sup>، وعليه لا يتحقق تسليم المحل التجاري إلا بتسليم عنصر الاتصال بالعملاء باعتباره العنصر الأهم وباقي عناصره.

### 1 - تسليم عنصر الاتصال بالعملاء: يجب على المؤجر أن يمكن المستأجر المسير

من الاطلاع على جميع المستندات والمراسلات المتعلقة بالعملاء حتى يسهل عليه التعرف عليهم والاتصال بهم، ويوضح ما يتميز به المحل من خدمة للعملاء والتسهيلات التي يوفرها لهم<sup>(2)</sup>. فعليه أن يُظهر للمستأجر المراسلات مع زبائنه وطلباتهم ويبين له ما يتميز به المحل من خدمات أو تسهيلات الدفع التي اشتهر بها المحل، وطريقة الدفع للموردين وساعات فتح وغلق المحل، وقائمة بأسماء العملاء والموردين، ولا مانع من اطلاع المستأجر على الدفاتر التجارية دون تسليمه إياها، كما عليه أن يسلمه دفاتر المحاسبة والفواتير التي تتعلق بصفقات لم يتم تسليمها للمحل أو يتم تسليمها على دفعات متتالية بعد العقد، ولا يصل الالتزام إلى حد تركية المستأجر شخصياً لدى العملاء ما لم يتفق على ذلك صراحة بالعقد، ويقصد بتركية المستأجر ما يجري عليه العرف كقيام كل من المؤجر والمستأجر بطبع نشرات للدعاية توزع على العملاء بما يفيد تأجير استغلال المحل التجاري إلى المستأجر الجديد مع تركية المؤجر لشخصه وإظهار مزاياه<sup>(3)</sup>.

### 2 - تسليم باقي عناصر المحل التجاري: إذا تضمن عقد التأجير استغلال المحل

التجاري براءة الاختراع التي يتوقف عليها إنتاج السلعة موضوع الاستغلال، يجب على المؤجر أن يترك أسرار هذا الاختراع تحت تصرف المستأجر حتى يكون التسليم كاملاً ومنطقاً مع طبيعة المحل، ولكنه ليس ملزماً بتسليمه صك البراءة المثبت لها، فيظل هو

1 - مأمون عبد العزيز إبراهيم، مرجع سابق، ص 125.

2 - نادية فوضيل، مرجع سابق، ص ص 141 - 142.

3 - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص ص 507 - 508.

المالك دائماً، ويتم التسليم في العناصر المادية بتسليمها للمسير الحر أو بوضع تحت تصرفه المعدات والأدوات وفقاً للحالة التي كانت عليها خلال التعاقد بعد تعيينهما في العقد، أما البضائع فهي لا تُؤجر له، فملكيته تنتقل إلى المستأجر إما مقابل ثمن أو تعهد بترك كمية مماثلة منها عند انتهاء العقد التسيير<sup>(1)</sup>.

وعلى مؤجر المحل أيضاً أن يسلم للمشتري المهمات التي يشملها عقد الإيجار، وإثبات الحالة التي عليها وصلاحيتها للاستعمال، وكذلك البضائع التي اتفق على شرائها سواءً الموجودة بالمحل أو المخازن، أو البضائع التي اتفق على شرائها أو لم يتم تسليمها بعد<sup>(2)</sup>.

ويتم تسليم المحل التجاري وفقاً للقواعد العامة حسب المادة 476 من ق م ج التي تنص على « يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمتأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعاً لاتفاق الطرفين »، فحسب هذا النص فإن إرادة الأطراف لها دور في الاتفاق على التزام المؤجر بتسليم المحل التجاري إلى المستأجر وفقاً للقانون.

يلتزم مؤجر المحل التجاري (المالك) بتسليم المحل في الوقت الذي تم الاتفاق عليه أو حسبما جرى عليه العرف، ولا يكفي تسليم المكان القائم عليه المحل التجاري ومفاتيحه، ذلك لأن المحل منقول معنوي يتكون من عناصر مادية ومعنوية، فيجب عليه تسليم كل عنصر بما يتفق وطبيعته، كما لو تضمن المحل علامة تجارية أو براءة اختراع أو غير ذلك<sup>(3)</sup>.

وليس للمؤجر تسليم المستأجر عند إيجاره عقد إيجار المكان القائم عليه المحل، إذ لا ينتقل هذا الحق بتأجير استغلال المحل إلى المستأجر على خلاف حالة بيع المحل التجاري<sup>(4)</sup>.

وفي الأخير يشير إلى أن تسليم المحل التجاري يجب أن يتم وفقاً للميعاد المحدد له في العقد، وإلا في يوم توقيع العقد، وعدم تنفيذ المؤجر لذلك يحق للمستأجر وفقاً للقواعد

1 - مأمون عبد العزيز إبراهيم، مرجع سابق، ص 126.

2 - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 508.

3 - نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 141.

4 - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 509.

العامّة، أما المطالبة بفسخ العقد أو إرغام المالك بالتسليم عن طريق القضاء، أما إذا لم تتم عملية التسليم لأسباب قاهرة أو حادث فجائي، فإنّ المسير الحر لا يحق له سوى المطالبة وفسخ العقد<sup>(1)</sup>.

### ثانيا - التزام المؤجر بصيانة المحل التجاري:

إنّ طبيعة المحل التجاري باعتباره مالا منقولاً معنوياً يجعل هذا الالتزام بالصيانة يكتسي مفهوماً خاصاً يختلف عن مفهومه العادي في عقود الإيجارات الأخرى، حيث يصعب الحديث عن واجب صيانة مال معنوي لا يعتبر سوى فكرة مجردة ليس لها وجود مادي في حد ذاتها، فصييانة المحل التجاري لا يمكن أن يشمل إلا العناصر المادية، فمؤجر المحل التجاري يلتزم مبدئياً بصيانة العين المؤجرة وفقاً للقواعد العامة، ويمتد هذا الالتزام إلى صيانة العقار الذي يشغل فيه الأصل التجاري ما لم يشترط الطرفان غير ذلك.

ولا يحق للمؤجر إلزام المستأجر بتغيير شروط الاستغلال ما لم يتفق على هذه الشروط في عقد الاستغلال الأصلي للمؤجر<sup>(2)</sup>.

### ثالثاً - التزام المؤجر بعدم منافسة المستأجر:

يلتزم المؤجر بعدم التعرض للمستأجر، وتنفيذاً لذلك يلتزم مؤجر المحل التجاري بعدم منافسة المستأجر<sup>(3)</sup>، واستناداً للقواعد العامة تنص المادة 483 من ق م ج على ما يلي « **على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع** »، فمن أهم التزامات المؤجر هي عدم منافسة المستأجر المسير، فهذا الالتزام ينشأ تلقائياً عن عقد التسيير الحر، فإذا قام مؤجر المحل بإنشاء تجارة مماثلة أدت إلى سحب العملاء بعد إبرام عقد التسيير

1 - مأمون عبد العزيز إبراهيم، مرجع سابق، ص 127.

2 - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 509.

3 - هاني دويدار، التنظيم القانوني للتجارة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2001، ص 318.

الحر، اعتبر هذا تعرضاً يلحق بالمستأجر ضرراً كبيراً ويحرمه من تحقيق الغاية المنشودة من تأجير المحل وهي استمرار تردد العملاء عليه.

#### رابعاً - التزام المؤجر بضمان الاستحقاق والعيوب الخفية:

يلتزم مؤجر المحل التجاري بأن يضمن للمستأجر الاستغلال الهادئ للمحل طيلة مدة سريان عقد التسيير الحر للمحل التجاري، كما يضمن له تسييراً عادياً وفي مأمن من أية عراقيل أو مضايقات الغير، وأخيراً يلتزم بضمان العيوب الخفية للمحل التجاري<sup>(1)</sup>.

#### 1 - الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق: يعد هذا الالتزام أحد الالتزامات المؤدية

إلى انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، فالمؤجر يلتزم بعدم تعرضه شخصياً للمستأجر، وهو التزام بامتناع عن عمل، ويلتزم بعدم تعرض الغير للمستأجر وهو التزام بعمل<sup>(2)</sup>، فطبقاً للقواعد العامة يترتب على عاتق المؤجر التزاماً بضمان التعرض والاستحقاق، فيلتزم في مواجهة المستأجر بعدم التعرض له من جانب الغير أو منه شخصياً أو من أحد تابعيه، وهذا ما قضت به المادة 2/483 من ق م ج التي تنص « ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو شخص تلقى الحق عن المؤجر ».

فعلى المؤجر أن يدفع عن مستأجر المحل التجاري أي تعرض يأتي من جانب الغير يكون مستنداً لسبب يرجع إليه<sup>(3)</sup>، فإذا ثبت للمؤجر حق على كل المحل أو على أهم عناصره كبراءة الاختراع التي يقوم عليها الاستغلال الرئيسي، كان للمستأجر طلب الفسخ، أما إذا كان الاستحقاق وارداً على جزء من المحل وليست له أهمية في استغلاله يحق له إما طلب إنقاص المقابل المتفق عليه، أو المطالبة بالتعويض، غير أن المؤجر لا يضمن التعويض عن الضرر المادي الصادر عن الغير، كأن يتم الاعتداء على الاسم التجاري للمحل التجاري أو العلامة

1 - مأمون عبد العزيز إبراهيم، مرجع سابق، ص 129.

2 - سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1997/1998، ص 156.

3 - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 518.

التجارية أو سحب السلطات العامة للترخيص المتعلق بمزاولة النشاط التجاري<sup>(1)</sup>، على أن يلتزم المؤجر بمساعدة المستأجر أمام القضاء عند الاعتداء على العلامة التجارية أو الاسم التجاري، وغير ذلك من الحقوق المعنوية إذا طلب المستأجر ذلك.

**2 - الالتزام بضمان العيوب الخفية:** تبعا للقواعد العامة يلتزم المؤجر بضمان ما ينشأ عن بيانات غير صحيحة، فتطبيقا للمادة 488 من ق م ج التي تنص على أنه « **يضمن المؤجر للمستأجر، باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها فكل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصا محسوسا ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك** ».

ويكون كذلك مسؤولا عن الصفة التي تعهد بها صراحة غير أن المؤجر لا يضمن للمستأجر العيوب التي أعلم بها، أو كان يعلم بها وقت التعاقد.

### الفرع الثاني

#### آثار عقد التسيير الحر للمحل التجاري بالنسبة للمستأجر المسير

يمنح عقد التسيير الحر للمسير الحق في استغلال المحل التجاري باسمه ولحسابه الخاص وباستقلال عن المؤجر، بحيث تتصرف إليه كافة آثار ذلك الاستغلال مع بقاء ملكية المحل التجاري للمؤجر، إذ يمنع على المستأجر التصرف في المحل التجاري إما ببيعه أو رهنه أو تأجيره من الباطن دون الترخيص المسبق للمؤجر، نظرا للاعتبار الشخصي الذي يقوم عليه هذا العقد<sup>(2)</sup>.

ومن أهم الالتزامات التي تقع على عاتق مستأجر المحل التجاري في مواجهة مالك المحل هي التزامه باستغلال المحل وكذا باستغلال النشاط الأصلي (أولا)، والتزامه بالمحافظة على المحل التجاري (ثانيا)، والتزام المستأجر بتنفيذ عقود المؤجر المتفق عليها

1 - نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 142.

2 - مأمون عبد العزيز إبراهيم، مرجع سابق، ص 135 - 136.

(ثالثاً)، ودفع بدل الإيجار المحدد في عقد الإيجار (رابعاً)، واحترامه لشروط العقد التي تحدد من الناحية العملية طبيعة التزام المستأجر ومداه (خامساً).

### أولاً - التزام المستأجر المسير باستغلال المحل التجاري:

إنّ تسيير المحل التجاري واستغلاله يعدّ حقاً للمستأجر وواجباً يلتزم القيام به، فعدم تسيير هو استغلاله للمحل من شأنه القضاء على العملاء الذين اعتادوا التردد عليه، مما يؤدي إلى نقص قيمة المحل والإضرار بمالكه<sup>(1)</sup>.

ويشترط المؤجر في الغالب في سبيل التأكد من تنفيذ المستأجر التزامه بالاستغلال حقه في بعض الرقابة، ولكن لا يجب اعتبار الحق في الرقابة نوع من التبعية والإشراف كما سبق القول، فالرقابة هنا ليست على الاستغلال، بل على نتائجه والمستأجر ملزم بهذا الاستغلال في الحدود التي يحفظ للمحل التجاري عملائه وسمعته التجارية والنشاط المخصص له وفقاً للعادات والعرف التجاري<sup>(2)</sup>.

وللمسير في سبيل تحقيق التزامه بالاستغلال أن يستغل كافة العناصر التي يتضمنها المحل في عقد الإدارة الحرة، فله الحق في بيع البضائع الموجودة بالمحل أو المخازن التي يشملها عقد الإيجار، كما يلتزم ببذل الجهد لبيع هذه البضائع ما لم يكن هناك سبب جوهري يمنعه من ذلك، كما يجب عليه في حالة ما إذا تبين له وجود عيوب بها لم يتم كشفها إلا بعد التسليم، إخطار المؤجر بذلك في الوقت المناسب، وعليه إعادة شراء كميات أخرى لاستمرار نشاط المحل التجاري.

كما يلتزم المستأجر باستغلال النشاط الأصلي إذ لا يحق له تغيير طبيعة النشاط التجاري الذي كان يزاوله المؤجر، لأن من شأن ذلك تغيير العملاء وانصرافهم عن المحل، المؤجر يحرص على هاذ الأمر نظراً لتخصسه في هذا النوع من النشاط التجاري دون

1 - نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 144.

2 - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 521.

غيره، فلا يملك المستأجر الحق في تغيير نشاط المحل التجاري حتى وإن لم يترتب على ذلك ضرر للمؤجر، كما لا يجوز له إنشاء أو إضافة فروع جديدة للتجارة ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك<sup>(1)</sup>، فقد ينتج عن زيادة نشاط تجاري جديد في أن تصبح التجارة الأصلية موضوع عقد تأجير التسيير تابعة أو ثانوية، وفي حالة الاتفاق على إنشاء فروع جديدة ينظم العقد بين المستأجر المسير والمؤجر حصة هذا الأخير من مداخيل هذه الفروع الجديدة، ويعد المستأجر مالكا لهذا النشاط الجديد<sup>(2)</sup>.

### ثانيا - التزام المستأجر المسير بالمحافظة على المحل التجاري:

تطبيقا لنص المادة 495 من ق م ج « يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد، وهلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عاديا ».

ويستنتج من هذا النص أن المستأجر ملزم بأن يحافظ على العين المؤجرة، فيكون قد وفى بالتزامه هذا إذا بذل في تنفيذه من العناية ما يبذله الشخص العادي، فالمطلوب هو عناية الرجل العادي لا عنايته في شؤون نفسه<sup>(3)</sup>.

فعلى المستأجر المسير المحافظة على المحل وعناصره التي تسملها من المؤجر وفقا لطبيعة كل عنصر حتى يستطيع مباشرة استغلاله للمحل خير استغلال.

### ثالثا - التزام المستأجر بتنفيذ عقود المؤجر المتفق عليها:

تطبيقا لنص المادة 106 ق م ج التي تقضي بأن العقد شريعة المتعاقدين، لا يُسأل المستأجر عن تنفيذ العقود التي أبرمها المؤجر بمناسبة استغلال المحل، إلا إذا تعهد بذلك صراحة في عقد تأجير تسيير المحل، وأساس عدم التزام المستأجر بتنفيذ عقود المؤجر أو

1 - نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 145.

2 - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص ص 523 - 524.

3 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الجزء السادس،

المجلد 1، دار إحياء التراث العربي، بيروت، بدون سنة النشر، ص 533.

الوفاء بالتزام متعلق باستغلال المحل أنها لا تعد ضمن عناصر المحل التجاري، ولما كان يجوز الاتفاق على انتقال هذه الالتزامات مع المحل، فإنّ المستأجر يضحى ملتزماً بالوفاء للدائنين وملتزماً بتنفيذ كل ما وافق على نقله إليه.

#### رابعاً - التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار:

يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار المتفق عليه في عقد التسيير الحر للمحل التجاري، ويجوز إعادة النظر في بدل الإيجار كل ثلاث سنوات<sup>(1)</sup>، هذا ما تنص عليه المادة 213 من ق ت ج، كما تقضي المادة 193 من ق ت ج بأنه لا يمكن إعادة النظر في بدل الإيجار إلا بعد مرور ثلاث سنوات على الأقل من استغلال المحل أو من تاريخ بدء الإيجار المحدد، كما يجوز إعطاء طلبات جديدة في كل ثلاث سنوات اعتباراً من اليوم الذي يطبق فيه مقابل الإيجار، على أن يبلغ الطرف الآخر بموجب عقد غير قضائي أو بموجب رسالة موصى عليها مع طلب علم بالوصول، وهذا ما يؤكد نص المادة 214 من ق ت ج وبما أن القاعدة العامة في الأجور أنها تطلب ولا تحمل، فالمؤجر ملزم بمطالبة المستأجر بدفع بدل الإيجار، وفي حالة التأخير يجوز له أن يوجه إنذار للمستأجر المسير باحترام التزامه.

#### خامساً - التزام المستأجر المسير باحترام بنود العقد:

من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر المسير، والتي يثار جدل فقهي بشأنها إلى يومنا هذا، هي التزام المستأجر المسير باحترام بنود العقد التي يجري العمل على إدراجها سواء في عقد التسيير الحر، أو في عقد تأجير العقار والذي يوجد فيه المحل التجاري<sup>(2)</sup>.

#### 1 - شرط منع المستأجر المسير من تأجير استغلاله للغير: في حالة ورود في عقد

التسيير الحر شرط يقضي بعدم تأجير تسيير المحل أو استغلاله من الباطن للغير، يقع على

1 - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 295.

2 - نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 146.

المستأجر التزام، وعلى العموم وإن لم يتضمن العقد هذا الشرط، فإن عقد تأجير التسيير الحر يعد من العقود التي تقوم على أساس الاعتبار الشخصي للمستأجر.

غير أن ذلك لا يمنع المستأجر من تعيين مدير أجير يقوم بإدارة المتحل أو وكيل عنه يعمل باسمه ولحسابه، وتحت إشراف ورقابة المستأجر<sup>(1)</sup>.

## 2 - شرط عدم إقامة المستأجر تجارة مماثلة: ممارسة التجارة مقيدة بأسس قانونية،

فمستأجر المحل التجاري على غرار مؤجر المحل التجاري ملزم بعدم المنافسة غير المشروعة سواءً كان ذلك بصورة مباشرة أو غير مباشرة، ويبقى ملتزماً بذلك إلى غاية انتهاء عقد تسيير الحر للمحل التجاري، فالمستأجر ملزم بعدم منافسة المؤجر طيلة مدة سريان العقد حتى وإن لم يتم الاتفاق على ذلك في العقد، فيمنع عليه استئجار أو تملك محل منافس عن طريق إدارة مأجورة بواسطة الغير، إذ من شأن ذلك استقطاب زبائن المؤجر، ولكن لا يلزم المستأجر المسير بعدم امتلاكه تجارة موازية، إلا إذا ترتب على ذلك إهماله المحل التجاري ومحل الإيجار (العقار)، فوفقاً للقواعد العامة يسأل المستأجر عن إهماله القيام بالتزامه بالاستغلال.

## المطلب الثاني

### آثار عقد التسيير الحر للمحل التجاري بالنسبة للغير

لا تقتصر آثار عقد التسيير الحر على طرفي العقد بل أنها تمتد إلى الغير الذي قد تتأثر حقوقه من جراء إبرام عقد التسيير الحر وتنفيذ فحواه، وذلك استثناء عن المبدأ القائل بنسبية العقود طبقاً للقواعد العامة حسب المادة 106 من ق م ج<sup>(2)</sup>. سأطرق في هذا المطلب إلى آثار عقد التسيير الحر للمحل التجاري اتجاه دائني طرفي العقد (الفرع الأول)، ثم سيتم التعرض إلى آثاره بالنسبة لمؤجر العقار ومشتري المحل التجاري (الفرع الثاني).

1 - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 530.

2 - مأمون عبد العزيز إبراهيم، مرجع سابق، ص 140.

## الفرع الأول

## آثار عقد التسيير الحر للمحل التجاري بالنسبة لدائني المؤجر والمستأجر المسير

سيتم التعرض في هذا الفرع إلى آثار عقد التسيير الحر تجاه دائني مالك المحل التجاري (أولاً)، ثم سيتم التطرق إلى آثار عقد التسيير الحر تجاه دائني المسير الحر (ثانياً).

## أولاً - آثار عقد التسيير الحر بالنسبة لدائني مالك المحل التجاري:

تطبيقاً للقاعدة العامة مالك المحل يلتزم بكافة الديون المرتبطة باستغلال محله، ويكون مسؤولاً مسؤولية شخصية إلى حين إبرام عقد التسيير الحر، وإذا قام المؤجر بالالتزامات الملقاة على عاتقه من القيد في السجل لبيان حقيقة مركزه القانوني كمؤجر غير مسير للمحل، واتبع جميع إجراءات الشهر والإعلان التي أوجبها عليه القانون قامت قرينة بسيطة على صحة البيانات المقيدة، ولا يسأل عن الديون التي يربتها بعد إبرام العقد ما لم يثبت الغير خلاف ذلك<sup>(1)</sup>.

فإذا لم يلتزم بإجراءات القيد والنشر بما يفيد توقفه عن ممارسة النشاط التجاري خلال فترة تأجير المحل، ونتج عن ذلك اعتقاد الغير حسن النية باستمرار استغلاله للمحل باسمه ولحسابه الخاص، تمت مسؤوليته عن الديون التي تنشأ نتيجة استغلال المحل بعد عقد الإيجار، إذا كان لم يسجل نفسه في السجل التجاري أو كان متأخراً أو غامضاً، مما أوقع الغير في اللبس والاعتقاد بأن المستأجر مجرد أجير، فعدم القيام بهذه الإجراءات أدى إلى خلق وضع في الظاهر مخالف للحقيقة، يوقع الغير في الغلط واللبس<sup>(2)</sup>.

ونتيجة لذلك فإن المؤجر لا يستطيع التملص من هذه المسؤولية بإثبات علم الغير أو سوء نيته وتواطؤه مع المستأجر بكافة طرق الإثبات، كما يجوز للمؤجر في حال التزامه

1 - نادية فوزيل، مرجع سابق، ص 148.

2 - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص ص 562 - 563.

بالتعويض للغير أن يرجع على المستأجر بما دفعه من مبالغ<sup>(1)</sup>.

يمكن الاحتجاج بعملية تأجير تسيير المحل التجاري اتجاه دائني المؤجر ولو كانوا مقيدين قانوناً، ولهذا قد يتعرض دائني المؤجر للخطر في حالة إساءة المستأجر استغلال المحل، مما أدى إلى فقدان أحد عناصره، فيتعرضون في هذه الحالة إلى نقص قيمة ضمانهم، وحماية لهم منحهم القانون، حق اللجوء إلى القضاء ورفع دعوى أمام المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها المحل التجاري لطلب الحكم بأن تكون الديون واجبة الأداء فوراً<sup>(2)</sup>.

فتطبيقاً لنص المادة 208 من ق ت ج يحق لدائني المؤجر رفع الدعوى للمطالبة باستيفاء حقوقهم، وذلك خلال ثلاثة أشهر ابتداءً من تاريخ نشر عقد تأجير التسيير الحر في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية وإلا سقط حقهم وللمحكمة الحكم إما بأداء ديون مؤجر المحل التجاري فوراً إذا رأت أن تأجير تسيير المحل التجاري خطيرة على حقوقهم أو رفض الدعوى في حالة التأكد خلاف ذلك تتمتع المحكمة بالسلطة التقديرية في الأمر<sup>(3)</sup>.

### ثانياً - آثار عقد التسيير الحر بالنسبة لدائني المستأجر المسير:

تطبيقاً للقواعد العامة يكون المستأجر المسير مسؤولاً عن كافة الديون التي تترتب في ذمته تجاه الدائنين من تاريخ إبرام العقد، شرط أن تكون هذه الديون قد تم إبرامها باسمه ولحسابه الخاص وتخص المحل الذي يقوم بإدارته الحرة<sup>(4)</sup>، غير أن بعض الفقهاء اعتبروا مالك المحل التجاري هو المسؤول عن الديون الناتجة عن استغلال المحل التجاري مستندياً في ذلك إلى عدة نظريات، والتي تتمثل أساساً في:

#### 1 - نظرية الإثراء بلا سبب: حسب هذه النظرية فإن استغلال المحل التجاري يعود

على مالكة بفائدة كبيرة، فاستغلال المحل يتطلب إجراء بعض الإصلاحات، وشراء المهمات،

1 - نادية فوضيل، مرجع سابق، ص ص 148 - 149.

2 - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 298.

3 - نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 150.

4 - مأمون عبد العزيز إبراهيم، مرجع سابق، ص 147.

وبالتالي يتعين الإقرار للدائنين الذين نشأت حقوقهم بسبب استغلال المحل التجاري أثناء مدة الإيجار الرجوع على المالك بقدر ما عاد عليه من فائدة، خاصة وأن إثراء المالك تحقق نتيجة افتقار المستأجر<sup>(1)</sup>،

**2 - نظرية الظاهر:** تقوم هذه النظرية على أساس أن المستأجر المسير يظهر في استغلاله للمحل التجاري بمظهر وكيل المالك، وخاصة وأن المحل التجاري يظل مقيدا على اسم المالك في حالة تأجير، ويترتب على ذلك أن الدائن ما كان ليمنح ائتمانه لو أنه علم أن المستأجر إنما يعمل لحسابه الخاص في بعض الأحوال، مما يستتبع السماح له بالرجوع على مالك المحل التجاري.

لقد أخذ المشرع بهذه النظرية على أساس المسؤولية التضامنية بين مالك المحل التجاري والمستأجر المسير، تطبيقا للمادة 209 من ق ت ج التي تنص على أنه « يكون المؤجر المحل التجاري مسؤولا بالتضامن مع المستأجر المسير عن الديون التي يعقدها هذا الأخير بمناسبة استغلال المتجر وذلك لغاية نشر عقد تأجير التسيير وطيلة مدة 6 أشهر من تاريخ النشر ».

وبالتالي فقد أوقف المشرع انتقال الديون إلى المؤجر بإعلان التصرف، حيث يكون مسؤولا عن الديون الناشئة عن استغلال المستأجر للمحل وقبل شهر التصرف، في حين تنتفي مسؤوليته من تاريخ هذا الشهر، فالمشرع هنا اهتم بالاعتبار العملي المتمثل في التطلعات المشروعة للمتعاملين مع التاجر<sup>(2)</sup>.

غير أنه هناك استثناءات ترد على مسؤولية المؤجر عن ديون استغلال المحل التجاري خلال 6 اشهر التالية لإجراءات الشهر، فقد نص المشرع الجزائري على استثناء فئة معينة في المادة 210 من ق ت ج التي تنص على « لا تسري أحكام المواد 205 و206 و209 على عقود تأجير التسيير المبرمة بين الوكلاء القضائيين المكلفين تحت أي عنوان كان

1 - هاني دويدار، مرجع سابق، ص 353.

2 - المعتصم بالله الغرياني، مرجع سابق، ص 297.

بإدارة المحل التجاري بشرط أن يرخص لهم لأغراض هذه العقود من السلطة التي أسندت لهم الوكالة وأن يتموا إجراءات النشر المقررة أعلاه»، من خلال استقراء نص هذه المادة نستنتج أن استثناء الوكيل المتصرف القضائي من المسؤولية التضامنية هدفه تسهيل مهمته في تسيير المحل التجاري لفائدة تاجر تعرض للإفلاس<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني

#### آثار عقد التسيير الحر للمحل التجاري بالنسبة لمؤجر العقار ومشتري المحل التجاري

يرتب عقد التسيير الحر للمحل التجاري كما سبق التطرق إليه أعلاه آثارا تجاه دائني المؤجر والمستأجر، كما ينتج عنه كذلك آثارا إزاء صاحب العقار في حالة كون مؤجر المحل التجاري مستأجر للأماكن التي يوجد فيها المحل التجاري (أولا)، وإزاء مشتري المحل إذا قام مالك المحل التجاري ببيعه قبل انقضاء عقد تأجير التسيير الحر للمحل التجاري (ثانيا).

#### أولا - آثار عقد التسيير الحر بالنسبة لمؤجر العقار:

في غالب الأحيان العقار الذي يستغل فيه المحل التجاري لا تعود ملكيته لمؤجر المحل التجاري، وفي هذه الحالة مؤجر المحل تربطه علاقة بمالك العقار، بموجب عقد إيجار، حيث يلتزم فيه مؤجر المحل التجاري بصفته مستأجر العقار بدفع بدل الإيجار لمالك العقار مقابل استغلاله للأماكن المستأجرة (العقار)، وعلاقة ثانية تجمع بينه وبين المستأجر المسير بموجب عقد التسيير الحر للمحل التجاري<sup>(2)</sup>.

وفي هذه الحالة فإن مؤجر العقار لا تربطه أية علاقة مباشرة مع المستأجر المسير للمحل التجاري، إذ يظل مرتبطا مع مؤجر المحل التجاري بصفته مستأجر للعقار، وهذا رغم عقد تأجير التسيير الحر، فما هو مصير المستأجر المسير في حال انتهاء عقد إيجار العقار

1 - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص ص 578 - 579.

2 - نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 151.

قبل انتهاء عقد تأجير التسيير؟ والجواب هو أن المسير الحر لا يكون ملزماً بتبليغ مالك العقار بالتسيير الحر أو الحصول على قبوله في محرر ثابت التاريخ، لأن الحق في الإيجار لم ينتقل إليه بموجب عقد الإيجار الذي هو مجرد تأجير للمحل التجاري<sup>(1)</sup>.

وبما أنه لا توجد أية علاقة قانونية بين صاحب العقار والمستأجر المسير، فإنه لا يحق لهذا الأخير طلب تجديد إيجار العقار من مالكه لأنه ليس المستفيد الشخصي من ذلك العقد، بل الذي يستطيع طلب التجديد هو المؤجر لأنه يمنع إيجار العقار من الباطن بصفته كلية أو جزئية، إلا إذا تم اشتراط ذلك في عقد الإيجار أو بموافقة المؤجر<sup>(2)</sup>.

بالرغم من ذلك فإن المنطق يسمح للمستأجر المسير عند انتهاء عقد الإيجار طلب تجديده وفقاً للشروط الواردة في العقد الذي انقضت مدته، وبهذا يجوز للمستأجر المسير طلب تجديد تأجير العقار من صاحبه بالدعوى غير المباشرة، وذلك في حدود المحل التجاري<sup>(3)</sup>.

### ثانياً - آثار عقد التسيير الحر بالنسبة لمشتري المحل التجاري:

لا يترتب عقد التسيير الحر آثاراً على حق الملكية للمحل التجاري، إذ يحق لمالك المحل التجاري التصرف فيه، إما ببيعه ورهنه أو إجراء أي تصرف قانوني آخر ناقل للملكية كالمقايضة أو الهبة أو تقديمه كحصة في الشركة على سبيل التملك، أو نقل ملكيته عن طريق الوصية، كما يمكنه نقل أي حق عيني على المحل كحق الانتفاع، ويعد هذا التصرف الأخير من أكثر الأسباب شيوعاً لنقل الملكية حيث لا يمكن القول بأنه من حق المستأجر الاعتراض بعقد الإيجار على المشتري أو الراسي عليه المزداد أو غيره ممن انتقلت إليهم ملكية المحل التجاري عن طريق إجراءات أخرى ناقلة للملكية<sup>(4)</sup> ولذلك سنتطرق إلى:

1 - مأمون عبد العزيز إبراهيم، مرجع سابق، ص 147.

2 - نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 151.

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

4 - نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 152.

**1 - وجود اتفاق يحدد مدى سريان عقد الإيجار التجاري في حال انتقال الملكية:**

فبوجود اتفاق بين مؤجر المحل التجاري والمستأجر المسير في عقد التسيير الحر في حالة بيع المحل التجاري في مواجهة المشتري، يشتمل حالتين:

**أولاً:** حالة ما إذا تضمن عقد التسيير الحر أو في اتفاق لاحق على شرط انقضائه بمجرد انتقال ملكية المحل إلى آخر، ويعمل بهذا الاتفاق، وعلى المشتري في هذه الحالة التمسك بهذا الشرط وحتى وإن لم يكن طرفاً في هذا العقد لم يكن طرفاً فيه، فهو بذلك سيستفيد من الشرط الذي اشترطه البائع لمصلحته في عقد الإيجار بمقتضى قواعد الاشتراط لمصلحة الغير<sup>(1)</sup>.

**ثانياً:** حالة اتفاق المشتري مع مالك المحل التجاري (البائع) إما على احترام عقد التسيير الحر، والعمل بذلك، وللمستأجر المسير الاستفادة من المحل وفقاً لقواعد الاشتراط لمصلحة الغير، الاشتراط على البائع طرد المستأجر بالرغم من أن عقد التسيير قد تم إبرامه قبل عقد بيع المحل، غير أن هذا الشرط لا يسري على المستأجر لأنه ليس طرفاً في العقد ومن حقه الاستمرار في استغلال المحل إلى غاية انتهاء مدة سريان عقد التسيير الحر، وليس للمشتري سوى الرجوع على مالك المحل التجاري بالتعويض وما على المشتري إلا الرجوع على البائع للمطالبة بالتعويض<sup>(2)</sup>.

**2 - عدم وجود اتفاق في عقد بيع المحل التجاري يشترط سريان عقد التسيير الحر**

**بالنسبة للمشتري:** يقع على المشتري التزام بتنفيذ بنود عقد التسيير الحر الساري، ويحل محل المؤجر في كل الحقوق والالتزامات تجاه المستأجر المسير، فإنه يتعين الرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني والتي تنظم مدى سريان آثار العقد إلى الخلف الخاص، حسب المادة 469 مكرر 3 من ق م ج والتي تنص على أنه « **إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إرادياً أو جبراً يكون الإيجار نافذاً في حق من انتقلت إليه الملكية** ».

1 - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 562.

2 - مأمون عبد العزيز إبراهيم، مرجع سابق، ص 149 - 150.

وتطبيقاً لهذه المادة للمستأجر المسير الحق في الاحتجاج على المشتري بعقد الإيجار، حتى وإن لم يستلم المحل التجاري من المؤجر أو لم يتم باستغلاله بعد، شرط أن يكون عقد تأجير المحل قد تم إبرامه قبل عقد البيع الناقل للملكية، أما إذا تم عقد الإيجار بعد عقد بيع المحل التجاري فإنه يكون قد وقع على مال مملوك للغير، ولا يحتج به على مالكة وعلى المالك الجديد للمحل التجاري الرجوع على المالك الأصلي من أجل ضمان الأعباء التي لم تكن محل اعتبار أطراف العقد وقت التعاقد، ومن حق المالك الجديد المطالبة إما بإنقاص القيمة أو بفسخ العقد<sup>(1)</sup>.

وفي حالة ما تضمن عقد تأجير المحل التجاري على شرط فسخ العقد في حالة ما إذا تم بيعه، يكون الإيجار في هذه الحالة معلقاً على شرط فاسخ هو بيع المحل التجاري، وبالتالي بمجرد إبرام عقد البيع يتم فسخ عقد التسيير الحر للمحل التجاري، ولا يحق للمستأجر الاحتجاج على عملية البيع إلا في حالة ما إذا افتعل المؤجر عقد البيع لفسخ عقد الإيجار، وهنا يمكن إثارة مسؤولية المؤجر كما يمكن أن تثور مسؤولية المشتري في حالة ما إذا كان متواطئاً في ذلك مع البائع<sup>(2)</sup>.

1 - نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 152.

2 - هاني دويدار، مرجع سابق، ص 325 - 326.

## الفصل الثاني

انقضاء عقد التسيير الحر

للمحل التجاري

يعتبر عقد التسيير الحر للمحل التجاري طبقاً للقواعد العامة من العقود المحددة المدة، إذ يكتسي الزمن دوراً هاماً في انعقاده أو فيما يترتب من آثاره وكذلك يلعب الأجل دوراً حاسماً في انقضائه، فاستتفاذ المدة المحددة لعقد الإيجار تعد السبب الطبيعي لانتهائه، وإلى جانب سبب الانتهاء هذا توجد أسباب عامة ومنها ما خص به المشرع عقد الإيجار دون غيره من العقود، فهي أسباب خاصة لانتهاء عقد الإيجار<sup>(1)</sup>.

كما ينقضي عقد التسيير الحر للمحل بأسباب عامة لانقضاء عقد الإيجار العادية، إلى جانب الأسباب الخاصة بشخص المستأجر، لأن هذا العقد يعد من العقود المؤسسة على الاعتبار الشخصي بالنسبة للمستأجر المسير<sup>(2)</sup>.

فقد ينقضي عقد التسيير الحر إما بانقضاء المدة التي حدد لها، أو قبل انتهاء مدته في حالات استثنائية، كحالة وضع المحل موضوع التسيير الحر تحت الحراسة القضائية، وقد ينتهي كذلك لأسباب أخرى مختلفة كهلاك المحل التجاري كلياً حيث يستحيل معه الاستمرار في الاستغلال أو بطلان العقد أو انفساخه، غير أن انتهاء عقد التسيير الحر لا يؤدي إلى انتهاء التزامات الطرفين بصفة نهائية، وإنما ينتج عن ذلك ظهور التزامات جديدة بالنسبة للمؤجر والمستأجر المسير وكذلك تجاه الغير<sup>(3)</sup>.

ولدراسة هذه الأسباب تم تقسيم هذا الفصل لجزئين، سيتم تناول أسباب انقضاء عقد التسيير الحر (المبحث الأول)، ودراسة آثار انقضاء عقد التسيير الحر (المبحث الثاني).

1 - هلال شعوة، الوجيز في شرح القانون المدني، جسر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2010، ص 223.

2 - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 590.

3 - مأمون عبد العزيز إبراهيم، مرجع سابق، ص 152.

## المبحث الأول

### أسباب انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري

كقاعدة عامة ينتهي عقد التسيير الحر للمحل التجاري طبقاً للأسباب العامة لانقضاء عقود تأجير الأشياء، ونظراً للطابع الشخصي لهذا العقد وطبيعة المحل المؤجر، فإنه توجد أسباب أخرى لانتهاء هذا العقد.

ومن أهم خصائص عقد التسيير الحر أنه من العقود الزمنية التي تكسب المستأجر حقاً شخصياً ينقضي بانقضاء الفترة المحددة له، فالمدة تعتبر ركناً من أركان هذا العقد، ويترتب عن انقضاء مدة الإيجار انتهاء العلاقة التعاقدية الناشئة عن عقد التسيير الحر، غير أنه توجد أسباب أخرى تؤدي إلى انقضاء هذه العقد وهي أسباب طارئة على طبيعة العقد، بعضها عام يشترك فيها عقد التسيير الحر مع غيره من العقود كبطانان العقد أو هلاك محله، والبعض الآخر خاص بطبيعة هذا العقد الذي يقوم على أساس الاعتبار الشخصي للمستأجر المسير<sup>(1)</sup>.

وعلى أساس ذلك سيتم التمييز في هذا المبحث بين الأسباب العامة لانقضاء التسيير الحر (المطلب الأول) والأسباب الخاصة (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### الأسباب العامة لانقضاء التسيير الحر للمحل التجاري

طبقاً للقواعد العامة الأسباب العامة لانقضاء عقد التسيير الحر هي تلك الأسباب التي تنتضي بموجبها بصفة عامة جميع العقود، وبناءً على ذلك سأتطرق إلى انقضاء العقد بانتهاء المدة المحددة في العقد (الفرع الأول)، وقد ينقضي العقد قبل حلول أجله بتحقق الشرط الفاسخ أو بسبب الفسخ أو البطلان (الفرع الثاني)، كما ينتهي بهلاك المحل التجاري

1 - مأمون عبد العزيز إبراهيم، مرجع سابق، ص 227.

(الفرع الثالث).

## الفرع الأول

## انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري بانتهاء المدة المحددة في العقد

ينقضي التسيير الحر بانتهاء المدة المحددة له، وقد يحدث أن ينتهي العقد ومع ذلك يبقى المستأجر يستغل وينتفع بالمحل المؤجر، وفي هذه الحالة نكون أمام التجديد الضمني للعقد<sup>(1)</sup>، ولذلك سيتم التطرق إلى حالة انتهاء عقد التسيير الحر بتحديد الأجل في العقد (أولا) ثم تناول حالة عدم تحديد الأجل في العقد (ثانيا).

## أولا - تحديد الأجل في عقد التسيير الحر:

طبقا لأحكام المادة 1/469 مكرر 1 من ق م ج التي تنص على أنه « **ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء** ».

من خلال هذا النص يتبين لنا أن التسيير الحر ينقضي بانتهاء المدة المحددة له في العقد دون الحاجة إلى القيام بأي إجراء إضافي آخر، بما في ذلك توجيه تنبيه بالإخلاء، فالمدة المحددة في عقد تأجير المحل التجاري تعتبر من العناصر الجوهرية لعقد الإيجار، غير أن المشرع الجزائري لم يشترط طبقا للقواعد العامة تراضي الطرفين عليها صراحة، وإنما أوجب عدم اختلافهما بشأن تحديدها<sup>(2)</sup>.

وينتهي عقد إيجار استغلال المحل بانتهاء المدة المتفق عليها، فشرط العقد يجب احترامها من طرف المتعاقدين، ومن بينها المدة المحددة لعقد الإيجار، فلا يكون لأحد طرفيه إنهائه بإرادته المنفردة قبل انقضاء المدة وإلا كان مسؤولا في مواجهة الطرف الآخر، وغالبا ما تكون هذه المدة قصيرة وإن كان لا يمنع من أن تكون مدة العقد طويلة دون حاجة إلى

1 - مروان كركوتي، العقود المسماة (البيع - المقايضة - الإيجار - الوكالة)، الطبعة الثالثة، بدون بلد النشر، 1993، ص 301.

2 - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص 228.

التنبية بالإخلاء<sup>(1)</sup>.

وبالرغم من أن المشرع الجزائري لم يحدد الحد الأقصى لمدة الإيجار، إلا أنه لا يجوز الاتفاق على أن يكون الإيجار مؤبداً، فتطبيقاً للمبادئ العامة لا يمكن أن يكون الالتزام الشخصي مؤبداً، فذلك سيجعله بمثابة قيد أبدي على حق المؤجر في إدارة ملكه، كما أن تحديد مدة الإيجار أمر ضروري مرتبط بتنظيم المشرع للملكية وتحديد سلطات المالك في الاستغلال، فالتأجير المؤبد يعادل التصرف في العين، ولا تبقى أية أهمية للملكية آنذاك، ومن ما يتناقض مع مفهوم عقد الإيجار ذاته<sup>(2)</sup>.

### ثانياً - عدم تحديد الأجل في عقد التسيير الحر:

إذا تم إبرام عقد التسيير الحر للمحل التجاري لمدة غير محددة وإن كان غير ممكن طبقاً للقواعد العامة إلا أن ذلك لا يمنع من أن يكون محلاً للانقضاء بالإرادة المنفردة لأحد المتعاقدين وإن كان الأصل في عدم جواز ذلك لأن العقد لا يمكن إنجاءه ولا تعديله إلا بإرادة طرفي العقد، وهذا طبقاً لنص المادة 106 من ق م ج، غير أن المشرع أجاز ذلك في بعض العقود دون الإضرار بحقوق الغير، والإلغاء بالإرادة المنفردة لا ينتج أثره القانوني إلا بالنسبة للمستقبل، وهذا ما قضت به المادة 469 مكرر 1 من ق م ج المشار إليها أعلاه.

والغالب في عقود إيجار المحلات التجارية انعقادها لمدة محددة لذلك فقد يضع الطرفان حداً لها بفوات مدتها، أو يبقى المستأجر واضعاً يده على المحل التجاري دون إبداء المؤجر أي اعتراض، وفي هذه الحالة يترتب عن ذلك تجديد عقد إيجار المحل التجاري بصفة ضمنية.

فلا يمكن للمستأجر المسير التمسك بحق البقاء في الأماكن<sup>(3)</sup>، فإذا انتهى عقد الإيجار

1 - نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 153.

2 - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص 228 - 229.

3 - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 366.

بانقضاء المدة المحددة له وبالرغم من ذلك بقاء المستأجر بالعين المؤجرة دون رضا المؤجر، فإنّه في هذه الحالة سوف يعد مغتصبا للمحل التجاري وليس مستأجرا، إذ لا سند له للبقاء في العين، فالمسير الحر بالرغم من كونه تاجرا، إلا أنه لا يكتسب حقا مباشرا لتجديد الإيجار تجاه مالك العقار (المؤجر)<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني

#### انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري قبل حلول الأجل

ينقضي عقد التسيير الحر قبل حلول أجل انتهاء مدة سريان العقد لعدة أسباب منها: تحقق الشرط الفاسخ (أولا) أو الفسخ (ثانيا) أو البطلان (ثالثا).

#### أولا - انقضاء عقد التسيير الحر بتحقيق الشرط الفاسخ:

يجوز لأطراف العقد الاتفاق مسبقا، على إنهاء عقد التسيير الحر بتحقيق شرط معين كبيع المحل التجاري أو هبته لأحد أبنائه مثلا، فإن تحقق الشرط اعتبر مفسوخا العقد بقوة القانون دون الحاجة إلى حكم قضائي، فتطبق نفس أحكام انتهاء مدة العقد مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة الشرط، أي أن يكون مشروعا ووجوب كون صيغته قاطعة في الدلالة على وقوع الشرط حتما ومن تلقاء نفسه بمجرد تحققه، وبذلك فإنّ الفسخ هنا مقرر بقوة الاتفاق ما دام أن العقد شريعة المتعاقدين ولا يحتاج تقريره من طرف المحكمة، التي يقع على عاتقها التأكد من واقعة تحقق الشرط الفاسخ، وهذا ما يؤكد نص المادة 1/120 ق م ج على أنه «يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقق الشروط المتفق عليها وبدون حاجة إلى حكم قضائي»<sup>(2)</sup>.

فالشرط صحيحا لأنه لا يتوقف في تحققه على محض إرادة المؤجر، وإنما يلزم توافر عنصر إرادي آخر وهو قبول المشتري للبيع ولا مجال في هذه الحالة لبحث مدى نفاذ

1 - مأمون عبد العزيز إبراهيم، مرجع سابق، ص 153.

2 - عمار عمورة، مرجع سابق، ص 257.

الإيجار في مواجهة المشتري أنه انفسخ بمجرد إبرام عقد البيع<sup>(1)</sup>، والشرط الفاسخ في عقد الإيجار لا يكون له أثر رجعي، كما هو الأمر في فسخ عقد الإيجار، وللسبب نفسه فالإيجار عقد زمني ما قضى منه لا يمكن الرجوع فيه<sup>(2)</sup>.

### ثانيا - انقضاء عقد التسيير الحر بسبب الفسخ:

لقد نص المشرع الجزائري على الفسخ في المواد 119 إلى 123 من ق م ج تحت عنوان "انحلال العقد" فالفسخ هو انحلال العقد وانقضائه بناءً على طلب أحد طرفيه بسبب إخلال أحدهما ببعض التزاماته، وذلك بعدما نشأ العقد صحيحا، وهذا على خلاف العقد الباطل الذي لا يعتبر موجودا من الناحية القانونية<sup>(3)</sup>.

**1 - شروط الفسخ:** ينقضي عقد التسيير الحر بسبب الفسخ إما باتفاق الطرفين أو عن طريق القضاء، كما ينتهي العقد في حالة ما إذا لم يقم أحد الطرفين بتنفيذ التزاماته كعدم دفع المستأجر بدل الإيجار، وغالبا ما ينص في العقد على انقضائه في هذه الحالة بقوة القانون، أو مثل حالة عدم الاستغلال الكافي من طرف المستأجر بحيث أدى ذلك لاختفاء عنصر العملاء.

فطبقا للمادة 1/119 من ق م ج التي تنص على « في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذاره المدين أن يطلب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك »، فإن من أهم شروط تحقق الفسخ:

أن يكون العقد ملزما لجانبين، فالفسخ لا يكون إلا في العقود الملزمة لجانبين فهي وحدها التي تنشئ التزامات متقابلة وأن لا يقوم أحد المتعاقدين بتنفيذ التزامه وأخيرا أن يكون طالب

1 - هاني دويدار، مرجع سابق، ص 325.

2 - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص ص 754 - 755.

3 - مأمون عبد العزيز إبراهيم، مرجع سابق، ص 157.

الفسخ قد نفذه التزامه أو مستعدا لتنفيذه للمطالبة بالفسخ لعدم قيام المدين بتنفيذ التزاماته<sup>(1)</sup>.

## 2 - أنواع الفسخ: للفسخ أنواع وهي:

**أ - الفسخ القانوني:** عقد التسيير الحر كغيره من عقود الإيجار ينتهي بقوة القانون بهلاك العقار المستغل فيه المحل التجاري كليا، وإذا كان الهلاك بسبب حريق أو هدم أو فيضان أو أية حالة يترتب عليها حرمان الانتفاع من الشيء محل الإيجار بسبب قوة قاهرة، وحالة زوال العملاء سبب لا يرجع إلى المؤجر أو إلى منافسته أو انقضاء السمعة التجارية كعدم قدرة المحل على جلب العملاء وفقدان أحد العناصر المادية اللازمة لبقاء واستمرار نشاط المحل التجاري<sup>(2)</sup>، كل هذا يعتبر حججا لفسخ عقد التسيير الحر.

**ب - الفسخ القضائي:** يقع الفسخ بحكم القضاء في القانون المدني الجزائري ما دام أنه ليس هناك اتفاق بين المتعاقدين في هذا الشأن، ويجب على الدائن حتى يطالب بالفسخ أن يقوم بإعذار المدين، لوضعه المقصر، مطالبا إياه بالتنفيذ فورا وفقا للمادة 1/119 من ق م ج التي تنص « **في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك** » غير أنه لا ضرورة للإعذار إذا أصبح تنفيذ الالتزام غير ممكن أو غير مجد بفعل المدين، وكذا إذا صرح المدين كتابة أنه لا يريد تنفيذ التزامه، وهذا حسب المادة 1/181 التي تنص « **إذا تعذر تنفيذ الالتزام أو أصبح غير مجد بفعل المدين** » ونص الفقرة الرابعة من المادة 181 من ق م ج « **إذا صرح المدين كتابة أنه لا ينوي تنفيذ التزامه** »<sup>(3)</sup>.

وطبقا لنص المادة 2/119 من ق م ج « **يجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف، كما يجوز له أن يرفض الفسخ، إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية** »

1 - العربي بلحاج، مرجع سابق، ص 481.

2 - مأمون عبد العزيز إبراهيم، مرجع سابق، ص 156.

3 - العربي بلحاج، مرجع سابق، ص 485.

بالنسبة إلى كامل الالتزامات»، يتمتع القاضي بالسلطة التقديرية فله أن يقضى بالفسخ أو رفض الفسخ أو أن يمنح المدين أجلا للتنفيذ حسب الظروف.

ج - الفسخ الاتفاقي: نصت عليه المادة 120 من ق م ج « يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون حاجة إلى حكم قضائي.

وهذا الشرط لا يعفي من الاعذار، الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين»، إذ يجوز للأفراد الاتفاق على الفسخ عند عدم الوفاء بالالتزام بأن يكون الاتفاق بين الطرفين وبحسن النية على أن يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي، عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه<sup>(1)</sup>، كأن ينتهي العقد في حالة ما إذا لم يقم أحد الطرفين بتنفيذ التزاماته كعدم دفع المستأجر بدل الإيجار<sup>(2)</sup>.

3 - آثار الفسخ: يترتب على الفسخ العقد سواء كان قضائيا أو اتفاقيا طبقا للمادة 122 من القانون المدني إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد.

أ - أثر الفسخ فيما بين المتعاقدين: يترتب على فسخ العقد وفقا للمادة 122 من ق م ج اعتباره كأن لم يكن، وإعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد، وذلك بأن يرد كل منهما ما تسلمه بموجب العقد<sup>(3)</sup>.

وقد أجاز المشرع الجزائري للقضاء الحكم بالتعويض عندما تتعذر إعادة المتعاقدين إلى ما كانا عليه من قبل، فنص المادة 122 من القانون المدني ينص على أنه « إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، فإذا استحال ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض»، فطبقا لنص هذه المادة أنه إذا تم الفسخ وتعذر على المدين رد الدين الذي عليه عينا يتعين عليه أن يرد منه تعويضا عادلا.

1 - العربي بلحاج، المرجع السابق، ص 487.

2 - نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 155.

3 - العربي بلحاج، مرجع سابق، ص 489.

فالفسخ في عقد الإيجار لا يترتب عليه سوى إنهاء العلاقات الناشئة منذ وقوعه، ولا يفسخ العقد إلا بالنسبة إلى ما بقي بعد الفسخ، ولذلك فالفسخ في العقود المحددة لا يحدث أثره القانوني إلا من وقت تقريره لأنه لا يمكن إلغاء الزمن اعتباراً كأن لم يكن، وتترتب على هذا نتيجة هامة هي أن ما سبق دفعه من الأجرة يعتبر أجرة، وليس تعويضاً عن الانتفاع، وتترتب عليه كل الآثار القانونية للأجرة كامتياز للمؤجر<sup>(1)</sup>.

**ب - أثر الفسخ بالنسبة للغير:** يترتب الفسخ أثر في مواجهة الغير، فتسقط الحقوق التي يكون قد تلقاها الغير من أحد طرفي العقد الذي تم فسخه مع مراعاة ما نص عليه القانون المدني الجزائري من استثناءات لحماية الغير حسن النية، والغير لا ترفع عليه دعوى الفسخ، لأنه لم يكن طرفاً في العلاقة العقدية، بل ترفع عليه دعوى الاسترداد طبقاً للمادة 143 من القانون المدني الجزائري، ولا يمنع الأثر الرجعي للفسخ بقاء حق الغير، إذا استند على سبب قانوني لكسبه كالتقادم القصير المكسب طبقاً للمواد 827 و 828 من القانون المدني أو الحيازة في المنقول بحسن النية طبقاً للمادة 835 من القانون المدني.

وكذا اكتساب الغير بحسن النية حقا عقاريا وشهرا.

### ثالثاً - انقضاء عقد التسيير الحر بسبب البطلان:

ينتهي عقد التسيير الحر إذا حكم ببطلانه بناء على طلب أحد طرفيه وبانقضاء عقد إيجار العقار، الذي يستغل فيه المحل لأن مالك المحل لا يمكنه نقل حقوق إلى المستأجر لا يملكها هو أصلاً ولا يملك المسير الحر حق الرجوع على مالك العقار، لكن حق التعويض من مالك المحل الذي يلزم بضمان استغلال مدة العقد<sup>(2)</sup>، وهذا طبقاً للمادة 212 من ق ت ج التي تنص « **يعد باطلا كل عقد بتأجير التسيير أو اتفاق آخر يتضمن شروطاً مماثلة وافق عليها المالك أو المستغل للمحل التجاري دون أن تتوفر فيها الشروط المنصوص**

1 - العربي بلحاج، المرجع السابق، ص 491.

2 - مأمون عبد العزيز إبراهيم، مرجع سابق، ص 158.

عليها في المواد المشار إليها أعلاه، غير أنه لا يجوز للمتعاقدين التمسك بهذا البطلان تجاه الغير»، كما ينتهي عقد تأجير المحل التجاري في حالة ما إذا ظهر سبب من الأسباب التي تؤدي إلى بطلان عقد تأجير المحل التجاري، كأن يتضمن العقد على شرط غير مشروع أو مخالف للنظام العام أو الآداب العامة أو تخلف ركن أساسي من أركان عقد تأجير المحل التجاري مثال ركن التراضي.

فالعقد الباطل لا أثر له، وقد تقرر بطلانه فأصبح هو والعدم سواء بسواء، ومن بالتالي إذا كان المؤجر قد تلقى الأجرة المعينة في العقد وجب عليه ردها للمستأجر وغني عن البيان أنه يقع مقاصة على نحو أو آخر، بين التزام المؤجر برد الأجرة المقبوضة، والتزام المستأجر بأداء التعويض المعادل لمنفعة العين المؤجرة، وذلك إذا توافرت شروط المقاصة كسبب لانقضاء الالتزام بما يعادل الوفاء.

### الفرع الثالث

#### انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري بهلاك المحل التجاري

من أهم ما يتميز به عقد التسيير الحر باعتباره عقد إيجار بأنه عقد مستمر، ويمتد مع الزمن وعلى أساس ذلك تتحدد التزامات الطرفين، فالمؤجر ملزم بتمكين المسير الحر من استغلال المحل التجاري طيلة مدة سريان العقد والمسير الحر ملزم بدفع بدل الإيجار خلال هذه المدة، فإذا استحال على المؤجر لسبب أجنبي توفير هذا الانتفاع كأن يتعرض المحل التجاري لنقص ملموس أو تضرر بسبب من أسباب الهلاك<sup>(1)</sup>. فهلاك المحل التجاري قد يكون كلياً (أولاً) وقد يكون جزئياً (ثانياً).

#### أولاً - هلاك المحل التجاري كلياً:

هلاك المحل التجاري كلياً قد يكون مادياً كهلاكه بسبب حريق أو فيضان، أو كان الهلاك قانونياً مثل صدور قرار إداري بغلق المحل أو الاستيلاء عليه أو نزع ملكيته للمنفعة

1 - مأمون عبد العزيز، المرجع السابق، ص 155.

العامّة، أو أنه حالة يترتب عليها حرمان الانتفاع من محل الإيجار بسبب قوة قاهرة. ويلحق الهلاك القانوني في حالة زوال العملاء بسبب لا يرجع إلى المؤجر أو منافسته كما في حالة منع الاتجار في نوع النشاط التي يقوم المستأجر باستغلالها بصدور قرار إداري أو قضائي<sup>(1)</sup>.

### ثانيا - انقضاء عقد التسيير الحر بهلاك المحل التجاري جزئيا:

إنّ هلاك المحل التجاري جزئيا بحيث أصبح في حالة لا يصلح للغرض الذي أعد من أجله، أو نقص الانتفاع منه نقصا كبيرا، ولم يكن للمستأجر يد في ذلك، كما لو دمر المحل بسبب حادثة أو كارثة حلت أو صدور قرار إداري يمنع الاتجار في بعض الأنشطة التجارية التي يشملها المحل، فإنّه يجوز للمستأجر تبعا للظروف إما إنقاص بدل الإيجار أو فسخ الإيجار ذاته، كما له أن يطالب بتعويضه إذا كان القرار الإداري قد صدر بسبب يكون المؤجر مسؤولا عنه ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك<sup>(2)</sup>. وهذا ما قضت به المادة 486 من ق م ج التي تنص على أنه «إذا ترتب على عمل قامت به السلطة الإدارية بمقتضى القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر حسب الظروف أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص ثمنه وله أن يطلب بتعويضه إذا كان عمل السلطة الإدارية قد صدر بسبب يكون المؤجر مسؤولا عنه كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك».

وتجدر الإشارة في الأخير أن جميع هذه الأحكام ما هي إلا تطبيقا للقواعد العامة، وبالتالي لا يكون للمستأجر الحق في مطالبة المؤجر بالتعويض طالما أن الهلاك كان بسبب خارج عن إرادة المؤجر<sup>(3)</sup>.

1 - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 595.

2 - نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 154.

3 - زهرة جيلالي عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص 242.

## المطلب الثاني

### الأسباب الخاصة لانقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري

ينقضي إيجار التسيير الحر للمحل التجاري إضافة إلى الأسباب العامة بأسباب خاصة لا تتعلق بالعقد وإنما تتعلق بشخص المستأجر المسير التي لها محل اعتبار عند إبرام عقد التسيير الحر الذي يقوم على أساس الاعتبار الشخصي للمستأجر المسير، ونتيجة لذلك يؤدي إلى انقضائه بوفاة المستأجر المسير (الفرع الأول)، سقوط أو فقدان المستأجر المسير لأهليته (الفرع الثاني)، أو الحكم بشهر إفلاس المستأجر (الفرع الثالث) أو صدور حكم قضائي بالمنع من ممارسة التجارة (الفرع الرابع) أو باتحاد الذمة (الفرع الخامس).

### الفرع الأول

#### انقضاء عقد التسيير الحر بسبب وفاة المستأجر المسير

تطبيقاً للقاعدة العامة التي تقضي بأن آثار العقد ينصرف إلى المتعاقدين وإلى الخلف العام لكل واحد منهما، وبالتالي وفاة أحد المتعاقدين أو كلاهما لا يؤدي إلى انقضاء عقد الإيجار فهو يستمر مع الورثة فخلافاً للقواعد العامة التي كانت مقررة بالنسبة لنصوص الإيجار بمقتضى نص المادة 510 من ق م ج الملغاة بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007<sup>(1)</sup>، والتي كانت تقضي بعدم انقضاء عقد الإيجار بموت المستأجر وبموت المؤجر، وعليه فالقاعدة العامة في عقد الإيجار وفق النصوص الحالية هي عدم انتقال الإيجار إلى الورثة<sup>(2)</sup>.

فعقد إيجار التسيير الحر ينتهي بوفاة المستأجر، لأنه من العقود القائمة على أساس

1 - قانون رقم 07-05 مؤرخ في 13 ماي 2007، المتضمن القانون المدني، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في

26 سبتمبر 1975، جريدة رسمية عدد 31، صادر في 13 ماي 2007.

2 - هلال شعوة، مرجع سابق، ص 236.

الاعتبار الشخصي<sup>(1)</sup>، إذ يرتبط هذا العقد بشخص المستأجر، وبناءً على ذلك لا يحق لورثة المستأجر الحلول محل المستأجر المتوفي والاستمرار في استغلال وتسيير المحل التجاري<sup>(2)</sup>.

كما أن مالك المحل غالباً ما لا يرغب في أن يستمر ورثة المسير الحر في استغلال المحل الذي كان يشغله المستأجر المتوفى، غير أنه لمالك المحل التجاري أن يقبل استمرار التسيير الحر من أحد ورثة المسير الهالك، لكن بموجب عقد تسيير حر جديد، وليس عن طريق تمديد العقد الأصلي، وإذا كنا نتسلم بأن عقد التسيير الحر يبنني على الاعتبار الشخصي في الغالب، فإنه يمكن الخروج عن هذه القاعدة باتفاق صريح بين المالك والمسير الحر على استمرار العقد لأحد ورثته إذا كان أهلاً للاستغلال التجاري<sup>(3)</sup>.

وعليه، في حالة انقضاء عقد التسيير الحر بسبب وفاة المستأجر يجب التمييز بين حالتين: الوفاة قبل انقضاء مدة سريان العقد (أولاً) والوفاة بعد انقضائها (ثانياً).

#### أولاً - حالة وفاة المستأجر أثناء سريان عقد التسيير الحر للمحل التجاري:

لم يتعرض المشرع الجزائري في القانون التجاري لمصير عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري في حالة وفاة المستأجر قبل انقضاء مدة سريانه لكن تطبيقاً للقواعد العامة، يبقى الإيجار قائماً، بحيث لا ينتهي بوفاة المستأجر ويبقى ورثته ملزمين نحو المؤجر ويؤدون له الأجرة في حدود التركة كل حسب نصيبه في التركة، وبالتالي يستمر العقد إلى غاية انتهاء مدته.

ويحق لورثة المستأجر المسير طلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته إذا اثبتوا أن العقد يكلفهم أعباء أثقل من أن تتحملها مواردهم، أو أصبح الإيجار يفوق حدود حاجتهم كأن لا تتوفر فيهم القدرة والخبرة على التسيير التي كانت لدى المستأجر المسير، وهذا طبقاً للمادة

1 - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص ص 597 - 598.

2 - مأمون عبد العزيز إبراهيم، مرجع سابق، ص 159.

3 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء بالإيجار والعارية، المجلد 02، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص 1050.

469 مكرر 2 من ق م ج التي تنص على أنه « لا ينتقل الإيجار إلى الورثة. غير أنه في حالة وفاة المستأجر، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك، يستمر العقد إلى انتهاء مدته، وفي هذه الحالة يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ (06) أشهر إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة إلى مواردهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم.

تجب ممارسة حق إنهاء الإيجار خلال (06) أشهر من يوم وفاة المستأجر. ويجب إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعار لمدة شهرين.»

ثانيا - حالة وفاة المستأجر بعد انقضاء مدة سريان العقد:

الأصل أن عقد التسيير الحر لا ينتقل لورثة المستأجر لأن المؤجر قد لا يثق بهم أو بقدراتهم على إدارة المحل التجاري لما قد يلحق بالمحل التجاري من ضرر جراء ذلك، غير أنه لا يمنع إطلاقاً من أن يصبح الورثة هم أنفسهم مستأجرو المحل التجاري لا على أساس انتقال العقد إليهم عن طريق الإرث، ولكن بموجب عقد جديد يتم إبرامه بين مؤجر هذا المحل وورثة المستأجر خلافاً لما هو الحال بالنسبة للمؤجر، فيستمر العقد مع ورثته إذا مات المؤجر، فإن ذلك لا يؤدي إلى انقضاء عقد التسيير الحر وإنما يبقى ساري المفعول يرتب آثاره خلال فترة سريان العقد، والسبب في ذلك أن المستأجر في هذا هو المستغل الفعلي للنشاط التجاري وليس المؤجر<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري لسقوط الأهلية التجارية أو فقدانها

يترتب عن فقدان أهلية المستأجر أو نقصها انتهاء عقد التسيير الحر، على خلاف القواعد العامة في الإيجار فإن المسير الحر في هذه الحالة لا يستطيع ممارسة النشاط التجاري باسمه ولحسابه<sup>(2)</sup>، على عكس المؤجر فإن فقدان أهليته أو نقصها لا يؤثر على

1 - نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 155.

2 - مأمون عبد العزيز إبراهيم، مرجع سابق، ص 160.

سريان عقد تأجير التسيير الحر للمحل التجاري، لأن الاعتبارات الشخصية للمؤجر في هذا النوع من العقود تقل كثيرا بالمقارنة مع المستأجر المسير، وبعد هذا الحكم مطابقا لحالة وفاة مالك المحل التجاري بالنسبة لعقد المدير الأجير<sup>(1)</sup>.

ففقدان الأهلية أو سقوطها بسبب الجنون أو العته، ينتج عنه عدم إمكانية المستأجر المسير من ممارسة النشاط التجاري باسمه ولحسابه الخاص، فالمستأجر باعتباره تاجرا فيجب أن تتوفر فيه أهلية الاستغلال للمحل التجاري وقادرا على تحمل أعباء ومخاطر هذا الاستغلال، إذ أنه يترتب على إسقاط الأهلية التجارية عنه المنع من الإدارة والتسيير للمحل التجاري في عقد التسيير الحر.

ومن بين أهم الحالات التي تنطبق بها المحكمة المختصة والتي ينتج عنها سقوط وفقدان الأهلية عن كل تاجر شخص طبيعي كان أو معنوي أو عن كل حرفي ثبت في حقه الأفعال الآتي ذكرها:

1 - إغفال مسك محاسبة وفقا للمقتضيات القانونية أو العمل على إخفاء كل الوثائق المحاسبية أو بعضها.

2 - اختلاس أو إخفاء كل الأصول أو جزء منها.

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

### الفرع الثالث

#### انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري بصدور حكم إفلاس المستأجر

سبق التطرق إلى أن عقد التسيير الحر من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي بالنسبة للمستأجر، فبإفلاسه ينقضي عقد التسيير الحر غير أنه لا أثر لإفلاس المؤجر على عقد تأجير المحل التجاري الذي لا يقوم على الاعتبار الشخصي، إضافة إلى أنه لا ضرر

1 - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص ص 598 - 599.

2 - عمورة عمار، مرجع سابق، ص 259.

على المؤجر المفلس والدائنين من استمرار عقد التأجير، لأن المستأجر سيقوم بدفع الثمن المتفق عليه وعدم وجود أي مبرر لفسخ عقد الإيجار الحر<sup>(1)</sup>.

ويشترط لانقضاء عقد التسيير الحر أن يكون الحكم الصادر بشهر الإفلاس أو الإعسار نهائياً مستنفذا لجميع طرق الطعن العادية من معارضة واستئناف.

فإفلاس المؤجر لا يؤدي إلى انقضاء عقد التسيير الحر لأن هذا النوع من العقود يقوم على أساس الاعتبار الشخصي للمستأجر دون المؤجر، إفلاس المؤجر لا يؤثر على استمرارية عقد التسيير الحر، كما أنه ليس له تأثير على حقوق جماعة الدائنين، نظراً لقيام المستأجر المسير بدفع أجرة الاستغلال للمحل التجاري، وهذا ما يزيد من الضمان العام للدائنين<sup>(2)</sup>.

كما تجدر الإشارة إلى أن شهر الإفلاس يتعرض له فقط التاجر المدين دون غيرهم من المدينين ولشهر إفلاس المستأجر المسير يجب توافر صفة التاجر (أولاً)، وأن يكون الدين المتوقع عن الوفاء به تجاري (ثانياً).

#### أولاً - توافر صفة التاجر:

الإفلاس لا يطبق إلا على التجار أشخاص طبيعية ومعنوية، فتطبيقاً لنص المادة 203 من ق ت ج، فإنَّ المستأجر المسير يكتسب صفة التاجر.

#### ثانياً - أن يكون الدين المتوقع عن الوفاء به تجاري:

التوقف عن سداد الديون المستحقة هو أحد الأسباب الرئيسية التي تؤدي إلى شهر إفلاس المستأجر المسير، غير أنه يشترط في هذا الدين:

1 - أن يكون ديناً تجارياً بالنسبة للتاجر المدين حتى يعلن إفلاسه.

1 - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 599.

2 - زهيرة جيلالي عبد القادر قيس، مرجع سابق، ص 243.

- 2 - أن يكون هذا الدين غير متنازع عليه أمام الجهات القضائية المختصة.
- 3 - أن لا يكون الدين معلقا على شرط لأن الديون المعلقة على شرط لا تستحق إلا بتحقق الشرط<sup>(1)</sup>.

### الفرع الرابع

#### انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري بسبب ارتكاب الجنايات والجنح

تطبيقا للمادة 2 من القانون رقم 06-13 المؤرخ في 23 جويلية 2013 التي تعدل وتنتم أحكام المادة 8 من القانون رقم 08-04 المؤرخ في 14 أوت 2008، التي تنص على أنه « لا يمكن أن يسجل في السجل التجاري أو يمارس نشاطا تجاريا الأشخاص المحكوم عليهم الذين لم يرد لهم الاعتبار لارتكابهم الجنايات والجنح في مجال:

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

فمن خلال استقراء نص هذه المادة فإنّ عقد التسيير الحر ينقضي بقوة القانون في حالة الحكم على المستأجر لارتكابه أحد الجنايات أو الجنح الواردة فيها ولم يرد له الاعتبار، لأنه يترتب عن ذلك منع المستأجر من التسجيل في السجل التجاري وكذا من ممارسة الأنشطة التجارية.

1 - عبد الرزاق هناء، التسيير الحر للمحل التجاري، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، 2014/2013، ص 96 - 97.

## الفرع الخامس

## انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري باتحاد الذمة

وفقا للقواعد العامة ومن خلال استقراء المادة 304 من ق م ج التي تنص على أنه « إذا اجتمع في شخص صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد، انقضى هذا الدين بالقدر الذي اتحدت فيه الذمة »، فعقد التسيير ينقضي باتحاد الذمة فكلما اجتمعت صفتا المؤجر والمستأجر في شخص واحد نتج عنه انقضاء العقد، ويتحقق اتحاد الذمة في حالة مثلا إذا ورث المؤجر أو المستأجر الآخر وكان الوريث الوحيد أو إذا نقل المؤجر حقه على المحل التجاري ببيعه المحل التجاري للمستأجر المسير.

وانقضاء عقد التسيير الحر بسبب اتحاد الذمة يجب أن تتوافر شروط معينة أهمها:

- 1 - أن يكون المؤجر مالكا للعين المؤجرة.
- 2 - أن تكون العين المؤجرة هي محل التصرف الناقل للملكية وليس غيرها.
- 3 - أن يكون التصرف على كل العين المؤجرة وليس على جزء منها فقط، فإن اشترى المستأجر مثلا جزءا من المحل المؤجر بقي الإيجار قائما على الجزء الذي لم يدخل في ذمة المستأجر، فهنا يبقى المستأجر مدينا بالالتزامات التي يترتبها عقد الإيجار بالنسبة لهذا الجزء<sup>(1)</sup>، ذلك أن المستأجر قد يكون هو نفسه الذي تنتقل إليه ملكية العين المؤجرة كأن يشتريها مثلا من المؤجر ففي هذه الحالة ينقضي الإيجار بمجرد وقوع البيع سواء كان الإيجار ثابت التاريخ أو غير ثابت وسواء كان التاريخ سابق لتاريخ البيع أو غير سابق، وذلك لأن المستأجر بشرائه محل الإيجار فقد اجتمعت فيه صفتا المستأجر والمؤجر، وبالتالي ينقضي الالتزام باتحاد الذمة وينتهي الإيجار<sup>(2)</sup>.

1 - هلال شعوة، مرجع سابق، ص 232.

2 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 811.

## المبحث الثاني

### آثار انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري

يلاحظ بالرجوع إلى القانون التجاري الجزائري في باب المتعلق بالتسيير الحر المنظم بالمواد 203 إلى 214 منه أن المشرع اكتفى بفقرة وحيدة في المادة 203 تنص على ما يلي: « وينتهي تأجير التسيير بنفس الإجراءات التي تم بها النشر ».

وعلى هذا الأساس فإنّ المشرع الجزائري لم يحدد الإجراءات التي ينتهي بها عقد التسيير الحر عكس الإجراءات التجارية المنظمة بالمواد من 169 من القانون التجاري الجزائري وما يليها، والتي نظم فيها المشرع إجراءات انتهاء العقد واشترط توجيه تنبيه الإخلاء 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 على نحو ما جاءت به المادة 173 من ق ت ج.

وتضيف المادة نفسها وجوب أن يتم التنبيه بالإخلاء بعقد غير قضائي، وأن يذكر فيه الأسباب التي أدت إلى توجيه هذا التنبيه مع إعادة ذكر مضمون المادة 194 من ق ت ج وإلا اعتبر باطلاً.

فقد رتب المشرع الجزائري عند انقضاء العقد بأحد الأسباب المذكورة أعلاه آثار بالنسبة لطرفي عقد التسيير الحر، وكذا بالنسبة للغير تتمثل في التزامات تقع على عاتق الأطراف المتعاقدة، وكذا الغير على حد سواء<sup>(1)</sup>.

ولذلك سيتم التعرض إلى إجراءات انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري القانونية وتطبيقاتها القضائية (المطلب الأول)، وآثار انقضاء عقد التسيير الحر (المطلب الثاني).

1 - هلال شعوة، مرجع سابق، ص 232.

## المطلب الأول

### إجراءات انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري

إنّ عدم تحديد إجراءات معقدة لإنهاء عقد التسيير الحر لا يعتبر تقصيرا من طرف المشرع، بل تأكيدا منه ولو بطريقة غير مباشرة عن الفرق الشاسع بين عقد التسيير الحر للمحل التجاري وعقد الإيجار التجاري للمحل (الجدران)، وآثارهما سواء المترتبة عن انعقاد العقد أو انقضاءه.

تطبيقا لنص المادة 203 فقرة أخيرة من ق ت ج ينتهي عقد تأجير التسيير الحر بالإجراءات نفسها التي تم بها النشر، وعليه يتطلب منا دراسة الشهر في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية (الفرع الأول)، ثم إجراءات تعديل السجل التجاري لمؤجر المحل التجاري (الفرع الثاني) نشطب السجل التجاري لمستأجر المحل التجاري (الفرع الثالث)، وأخيرا التطبيق القضائي لإجراءات انقضاء عقد التسيير الحر (الفرع الرابع).

### الفرع الأول

**Bulletin officiel des annonces légale الشهر في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية**

### BOAL

سبق التطرق إلى أن المشرع الجزائري اشترط نشر عقد التسيير الحر خلال أجل 15 يوما من تاريخه في النشر الرسمية للإعلانات القانونية، ولهذا يتوجب على التاجر إعلان انتهاء التسيير الحر باستكمال الإجراءات التي اتبعتها حين إنشاء عقد التسيير الحر<sup>(1)</sup>.

تطبيقا لنص المادة 2/2 من المرسوم التنفيذي رقم 16-136، الذي يحدد كيفيات ومصاريف إدراج الإشهارات القانونية في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية « تتضمن النشرة العمليات المستخلصة من الوثائق والمستندات الرسمية ومن بينها نجد كل عمليات الرهن الحيازي وتأجير التسيير وبيع المحل التجاري »، كما نصت المادة 03 منه على أن

1 - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 306.

المركز الوطني للسجل التجاري يتولى إعداد النشر ونشرها، فالهدف من نشر انقضاء عقد التسيير الحر بالنشرة الرسمية للإعلانات القانونية إعلام الغير بالوضعية القانونية للمحل التجاري أو الحرفي (المقولة)، وكذا وضعية المستأجر المسير، وذلك ليتسنى لكل من له حق في ذمة هذا الأخير أن يتقدم للمطالبة بحقوقه.

فشهر انقضاء العقد يتم على شكل ملخص للعقد في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية على مستوى الفرع المحلي للمركز الوطني للسجل التجاري المختص إقليمياً، وذلك خلال 15 يوماً ابتداء من انقضاء عقد التسيير، بالإضافة إلى الإعلان في جريدة يومية مختصة بالإعلانات القانونية حتى يعلم الغير بانتهائه.

والملاحظ أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى الجزاءات المترتبة عن مخالفة إجراءات نشر عقد التسيير الحر عند انقضائه، وقد أكدت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 13 جويلية 1999 في دعوى استرداد رفعها مالك المحل التجاري ضد المستأجر المسير دون قيامه بإجراءات النشر والإشهار الواردة في نص المادة 203 من ق ت ج، حيث أكدت المحكمة العليا في هذا القرار بأن هذه المادة لم تنص على أن مؤجر المحل التجاري ليس له الحق في استرداد محله التجاري من المستأجر عند نهاية إيجار التسيير الحر<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### تعديل السجل التجاري لمؤجر المحل التجاري

#### Modification du registre du commerce pour le loueur de fonds de commerce

تطبيقاً للفقرة الأخيرة من نص المادة 203 من ق ت ج التي تقضي بأن انتهاء عقد تأجير التسيير الحر يتم بالإجراءات نفسها التي تم بها النشر، ولذلك يترتب عن انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري استرجاع القاعدة التجارية، وذلك بتعديل السجل

1 - قرار المحكمة العليا ق. ز. غ. ت ملف رقم 180206 مؤرخ في 13/07/1999، غير منشور. أشار إليه: حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 162 - 163.

التجاري لمؤجر المحل التجاري (المالك) شخص طبيعي (أولا) كان أو معنوي (ثانيا)، وذلك باتباع على مستوى الفرع المحل للمركز الوطني للسجل التجاري المختص إقليميا le centre national du registre du commerce (CNRC) الإجراءات التالية.

### أولا - تعديل السجل التجاري لمؤجر المحل التجاري شخص طبيعي:

#### Modification du registre du commerce du loueur de fonds de commerce Personnes Physique

تطبيقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-111 المؤرخ في 03 ماي 2015، يتم تعديل السجل التجاري لمؤجر المحل التجاري شخص طبيعي أمام مصالح المركز الوطني للسجل التجاري على أساس طلب ممضي ومحرر على استمارات يسلمها الفرع المحلي للمركز الوطني للسجل التجاري مرفقا بالوثائق التالية:

- أصل مستخرج السجل التجاري لمؤجر القاعدة التجارية الذي يحمل عبارة تبين تأجير تسيير المحل التجاري.

- وصل تسديد حقوق التعديل الطابع الضريبي المنصوص عليه في التشريع الجبائي المعمول به والمقدرة بـ4000 دج، إلى جانب وصل دفع حقوق التعديل في السجل التجاري<sup>(1)</sup> المقدر بـ 2592 دج، وذلك تطبيقا لنص المادة 03 من القرار الوزاري المؤرخ في 31 أكتوبر 2016، المحدد للتعريفات التي يطبقها المركز الوطني للسجل التجاري بعنوان مسك السجلات التجارية والإعلانات القانونية.

### ثانيا - تعديل السجل التجاري لمؤجر المحل التجاري شخص معنوي:

#### Modification du registre du commerce du loueur de fonds de commerce Personnes Morale

تطبيقا للمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-111 المؤرخ في 03 ماي 2015، يتم

1 - انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-111 مؤرخ في 03 ماي 2015، المرجع السابق.

تعديل مستخرج السجل التجاري شخص معنوي، على أساس طلب ممضي ومحرر على استمارات يسلمها الفرع المحلي للمركز الوطني للسجل التجاري مرفقا بالوثائق التالية:

1 - أصل مستخرج السجل التجاري لمؤجر المحل التجاري الذي يتضمن عبارة تبين تأجير تسيير المحل التجاري.

2 - وصل تسديد حقوق التعديل الطابع الضريبي المنصوص عليه في التشريع الجبائي المعمول به والمقدرة بـ 4000 دج، وكذا وصل دفع حقوق التعديل في السجل التجاري المقدر بـ 2592 دج، وذلك تطبيقا لنص المادة 03 من القرار الوزاري المؤرخ في 31 أكتوبر 2016، المحدد للتعريفات التي يطبقها المركز الوطني للسجل التجاري بعنوان مسك السجلات التجارية والإعلانات القانونية<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث

#### شطب السجل التجاري لمستأجر المحل التجاري

#### **Radiation du registre du commerce du locataire gérant du fonds de commerce**

ألزم المستأجر المسير بشطب اسمه من السجل التجاري حتى يعلم الغير أن المحل التجاري لم يعد محلا للإيجار بالتسيير، وإعلان المستغل الحقيقي الحالي للمحل التجاري<sup>(2)</sup>. واستنادا إلى نص المادة 22 من ق ت ج التي تلزم المستأجر المسير بالقيود في السجل التجاري بصفته كمستأجر مسير خلال مدة شهرين، وبالرجوع إلى الفقرة الأخيرة من المادة 203 من ق ت ج، ألزم المشرع الجزائري المستأجر بالقيام بشطب سجله التجاري لدى المركز الوطني للسجل التجاري، وذلك في مهلة شهرين إذا توقف عن مزاولته نشاطه التجاري أو تعديل قيده بتغيير عنوان المحل التجاري.

1 - انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-111 مؤرخ في 03 ماي 2015، المرجع السابق.

2 - نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 156.

ويترتب عن انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري، إيداع ملف شطب مستخرج السجل التجاري لمستأجر المحل التجاري شخص طبيعي (أولا) أو معنوي (ثانيا)، والذي يتم إيداعه في الوقت نفسه مع إيداع ملف تعديل مستخرج السجل التجاري لمؤجر المحل التجاري.

### أولا - شطب السجل التجاري لمستأجر المحل التجاري شخص طبيعي:

#### **Radiation du registre du commerce du locataire gérant du fonds de commerce Personnes Physique**

تطبيقا لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-111، المؤرخ في 03 ماي 2015<sup>(1)</sup>، يتم تعديل السجل التجاري لمؤجر المحل التجاري شخص طبيعي على أساس الوثائق التالية:

1 - طلب ممضي ومحمر على استمارات يسلمها الفرع المحلي للمركز الوطني للسجل التجاري.

2 - أصل مستخرج السجل التجاري.

3 - وصل دفع حقوق التعديل في السجل التجاري المقدر بـ 1440 دج، وذلك تطبيقا لنص المادة 03 من القرار الوزاري المؤرخ في 31 أكتوبر 2016، المحدد للتعريفات التي يطبقها المركز الوطني للسجل التجاري بعنوان مسك السجلات التجارية والإعلانات القانونية.

4 - شهادة صنف C n°20 مؤشر عليها من طرف المصالح الجبائية، وذلك تطبيقا لأحكام المادة 88 من القانون رقم 20-16 المؤرخ في 31 ديسمبر 2020.

### ثانيا - شطب السجل التجاري لمستأجر المحل التجاري شخص معنوي:

#### **Radiation du registre du commerce du locataire gérant du fonds de commerce Personnes Morale**

تطبيقا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15-111، المؤرخ في 03 ماي

1 - انظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-111 مؤرخ في 03 ماي 2015، المرجع السابق.

2015<sup>(1)</sup>، يتم تعديل السجل التجاري لمؤجر القاعدة التجارية شخص معنوي على أساس الوثائق التالية:

- طلب ممضي ومحرر على استمارات يسلمها الفرع المحلي للمركز الوطني للسجل التجاري.

- أصل مستخرج السجل التجاري.

- وصل دفع حقوق التعديل في السجل التجاري المقدر بـ 1440 دج، وذلك تطبيقاً لنص المادة 03 من القرار الوزاري المؤرخ في 31 أكتوبر 2016، المحدد للتعريفات التي يطبقها المركز الوطني للسجل التجاري بعنوان مسك السجلات التجارية والإعلانات القانونية.

- شهادة صنف C n°20 مؤشر عليها من طرف المصالح الجبائية، وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 88 من القانون رقم 20-16 المؤرخ في 31 ديسمبر 2021 المتضمن قانون المالية لسنة 2021<sup>(2)</sup>.

وعلى إثر ذلك يسلم لمستأجر المحل التجاري مستخرج شطب سجل تجاري شخص طبيعي<sup>(3)</sup>.

## الفرع الرابع

### التطبيق القضائي لإجراءات انقضاء عقد التسيير الحر

يلاحظ بالرجوع إلى قرارات المحكمة العليا، على تأكيده 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، ومن هذه القرارات قرار المحكمة العليا بتاريخ

1 - انظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15-111 مؤرخ في 03 ماي 2015، المرجع السابق.

2 - قانون رقم 20-16 مؤرخ في 31 ديسمبر 2020، يتضمن قانون المالية لسنة 2021، جريدة رسمية عدد 83، صادر في 31 ديسمبر 2020.

3 - انظر الملحق رقم 10.

1986/10/25، رقم 39953 « متى كان من المقرر قانوناً بأن إيجار التسيير الحر ينتهي بمجرد الإبلاغ بنهاية العقد، ولا يترتب على هذا الانتهاء أي حق في التعويض للمسير »<sup>(1)</sup>.

وجاء في قرار آخر « أنه من المقرر قانوناً أن انتهاء عقد التسيير الحر لا يخضع لنفس أحكام إنهاء علاقة الإيجار بحيث أن التنبيه بالإخلاء في عقد التسيير الحر ليس ضرورياً، ولما ثبت في قضية الحال أن قضاة الاستئناف لما قضاوا بأن عقد التسيير الحر للقاعدة التجارية ينتهي بموجب رسالة توجه من مالك المحل إلى المسير ودون تعويض الاستحقاق فإنهم طبقوا القانون تطبيقاً سليماً، لأن التنبيه بالإخلاء المؤسس على المادتين 173-176 من ق.ت.ج لا يكون ضرورياً إلا في حالة وجود عقد إيجار مبرم وفق مقتضيات المادة 172 ق.ت.ج وما يليه »<sup>(2)</sup>.

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

ولما كان الثابت في قضية الحال، وجود عقد رسمي ينص على كراء متجر لمدة (06) ستة أشهر، فإن قضاة المجلس بمصادقتهم على الحكم المستأنف لديهم القاضي برفض الطلب المتعلق بصحة التنبيه بالإخلاء والطرده من المحل المتنازع عليه بناءً على المادة 173 ق.ت.ج قد اخطئوا في تطبيق القانون وعرضوا قرارهم للنقض »<sup>(3)</sup>.

وانطلاقاً مما سارت عليه المحكمة العليا فإن القانون لم يحدد شكلية معينة لإبلاغ المستأجر المسير بنية المؤجر في إنهاء العقد، بل تكفي مجرد رسالة مضمونة لا أكثر، وهذا خلافاً لما سبقت الإشارة لأحكام الإجراءات التجارية المنظمة بالمادة 169 ق.ت.ج وما يليها،

1 - قرار المحكمة العليا رقم 39953 المؤرخ في 1986/10/25، مجلة قضائية، عدد 02، 1989، ص 153.

2 - حمدي باشا، مرجع سابق، ص 135.

3 - قرار المحكمة العليا رقم 55622 المؤرخ في 1989/02/16، مجلة قضائية، عدد 03، سنة 1990، ص 121.

وهذا ما تؤكد المحكمة العليا في قرارها « متى كان من المقرر قانوناً أن عقد التسيير الحر يحرر في شكل رسمي وينشر خلال 15 يوماً من تاريخه على مستخرج أو إعلان في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية وينتهي بنفس الإجراءات التي نشر بها.

ولما كان الثابت في قضية الحال أن النزاع يتعلق بإيجار تسيير لأصل تجاري معد كمطعم وقع لمدة (06) ستة أشهر وعند مضي هذه المدة تجدد هذا الإيجار لمدة غير محدودة وأن الطاعة لما أردت إنهاء الإيجار أرسلت للمستأجر رسالة مضمونة الوصول تطلب منه الخروج من أصلها التجاري محترمة بذلك القانون الذي كان سارياً على العقد (قانون 1956/03/20 الذي كان سارياً آنذاك) فإن قضاة الموضوع برفضهم دعواها الرامية إلى طرد مستأجرها خرقوا القانون، ومتى كان الأمر كذلك استوجب نقض وإبطال القرار المطعون فيه «<sup>(1)</sup>.

تجدر الملاحظة أن نشر انقضاء العقد لا يعد إجراء مسبق لإنهاء العقد على غرار إبداء الرغبة في الطرد بواسطة مجرد رسالة مضمونة، بل هو إجراء لاحق لإعلام الغير بانتهاء العقد حفظاً لحقوقه، وهو ما جاءت به المحكمة العليا في إحدى قراراتها التي تؤكد فيه أن المادة 203 من ق ت ج لم تنص على أن المؤجر الذي لا ينشر ولا يشهر عقد التسيير الحر ليس له الحق في استرداد المحل التجاري من المسير، وهذا لكون أن إجراءات النشر أو الإشهار وضعت أساساً حفاظاً على ديون الغير إزاء المستأجر المسير للمحل التجاري.

وفي الأخير نذكر أن الواقع العملي السائد كرس أنه عند انتهاء عقد التسيير الحر يتم تحرير "كيف ينقضي؟" ما هي الآثار المترتبة عن المرحلتين مقارنة بالإجراءات التي يطلق عليها المشرع مصطلح الإجراءات التجارية؟ محضر أو كشف بحضور الطرفين أو ممثليهما القانونيين بحصر العتاد الموجود عند نهاية العقد في حالته<sup>(2)</sup>.

1 - قرار المحكمة العليا رقم 36164 المؤرخ في 1985/06/29، مجلة قضائية لسنة 1990، العدد 03، ص 116.

2 - حمدي باشا عمر، القضاء التجاري، دار هومه، 2000، ص 169.

## المطلب الثاني

### آثار انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري

عقد التسيير الحر على غرار العقود الملزمة لجانبين يترتب على انقضائه آثار قانونية سواء بالنسبة للمستأجر (الفرع الأول)، وكذلك بالنسبة لمؤجر المحل التجاري (الفرع الثاني) وتمتد آثار انقضاء عقد التسيير الحر إلى الغير (الفرع الثالث)، وأخيرا لابد من التعرض لمصير العناصر الجديدة (الفرع الرابع).

### الفرع الأول

#### آثار انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري بالنسبة للمستأجر المسير

ينتج عن انقضاء عقد التسيير الحر حقوقا والتزامات بالنسبة للمستأجر، إذ يجب على المستأجر المسير عند انتهاء العقد بإعادة المحل التجاري مع كافة العناصر التي كان يشملها وقت إنشاء المشروع<sup>(1)</sup>، لأن طبيعة العقد ليس نقل ملكية المحل التجاري وإنشاء حق عيني عليه<sup>(2)</sup>، وعند عدم التزامه بذلك يمكن طرده بموجب حكم استعجالي، لذلك فعليه إذا أن يرجع المحل التجاري بكافة عناصره التي كان يشتمل عليها وقت إنشاء العقد<sup>(3)</sup>، لذلك سيتم تناول التزام المستأجر المسير بإرجاع المحل التجاري (أولا)، ثم التزامه بعدم المنافسة (ثانيا).

#### أولا - التزام المستأجر بإرجاع المحل التجاري:

من خصائص عقد إيجار التسيير أنه من العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، وبما أن الانتفاع بالشيء بطبيعته مؤقت محدد لمدة زمنية معينة، وجب على المستأجر أن يرد للمؤجر العين المؤجرة عند نهايته عقد التسيير وبطريقة صحيحة<sup>(4)</sup>.

1 - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 306.

2 - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 599.

3 - زهيرة جيلالي عبد القادر قيس، مرجع سابق، ص 245.

4 - هلال شعوة، مرجع سابق، ص 187.

وبالرجوع للقواعد العامة وبمقتضى المادة 503 من ق م ج المعدلة بموجب القانون رقم 05-07 التي تنص على أنه « يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها ويحرر وجاهايا محضرا أو بيان وصفي بذلك ».

تطبيقا لهذا النص يجب التمييز بين حالة، أن يكون المستأجر قد تسلم المحل التجاري بموجب محضر يثبت وضعها، فالعبرة عند الرد تكون بذلك المحضر ويكون دليلا على حالة العين، وينظر فقط إلى مطابقتها وقت ردها مع حالتها وقت التسليم. وحالة تسليم المحل دون محضر معاينة، وفي هذه الحالة يفترض أن المستأجر قد تسلم المحل بحالة لا يوجد فيها أي نقص، وهذا ما نصت عليه المادة 2/502 من القانون المدني سالف الذكر، لذلك يكون المسير الحر ملزما عند انقضاء عقد التسيير، بإرجاع المحل المؤجر مع كافة عناصره المادية والمعنوية ويضعها تحت تصرف المؤجر إما فعلا أو حكما بعد انتهاء العقد، وتتضمن هذه الرد جميع العناصر التي تسلمها المسير عند إبرام العقد، وكذا العناصر التي كونها بمناسبة استغلاله للمحل<sup>(1)</sup>، لأن الأصل أن عقد الإيجار إنما يرد على محل غير قابل للاستهلاك حتى يتسنى الالتزام برده، إلا أن طبيعة المحل التجاري كوحدة مالية تدخل عناصر متعددة في تكوينه تتطلب تنظيما خاصا للالتزام بالرد<sup>(2)</sup>، ويجب أن يشمل عملية إرجاع المحل التجاري جميع العناصر التي كان يتكون منها المحل وقت إبرام عقد التسيير الحر، وإذا لم ينص في العقد على هذه العناصر بالتفصيل، يلزم على المؤجر الذي يطلب استرداد إحداها، أن يثبت أنه كان متضمنا في العقد، كما يجب عليه أخذ المخزون الموجود إلا في حالة ما إذا نصّ في العقد على خلاف ذلك.

### 1 - تسليم العناصر الجديدة التي لا تقبل الفصل عن المحل التجاري: يحصل أحيانا

أن يكتسب المحل التجاري في أثناء سريان الإيجار عناصر جديدة ومتى كانت هذه العناصر ليس لها كيان مستقل ولا يتصور انفصالها عن المحل كما هو الحال بالنسبة للاسم

1 - مأمون عبد العزيز إبراهيم، مرجع سابق، ص 166.

2 - هاني دويدار، مرجع سابق، ص 320.

التجاري فإنها تظل ملحقة به، ويثار التساؤل عن مدى التزام المستأجر بتسليم المؤجر ما زاده من عناصر جديدة أثناء فترة استغلاله للمحل التجاري، والحقيقة أن عليه تسليمها إلى المؤجر إذا كانت لا تقبل الانفصال عن المتجر وإلا كان له استعادتها ما لم يكون اتفاق على خلاف ذلك<sup>(1)</sup>.

فالعناصر التي تقبل الانفصال عن المحل كبراءة الاختراع أو حقوق الملكية الصناعية أو الأدبية أو الفنية، ففي هذه الحالة يحتفظ بها المستأجر<sup>(2)</sup>.

**2 - تسليم المعدات والآلات:** يلتزم المستأجر بتسليم المعدات أو الآلات، ويجب أن تكون عند التسليم، في حالة صالحة للاستخدام، إذ يفترض أنه تسلمها بحالة جيدة، وبالتالي بتسليمها على ذات الحال ولا أهمية لارتفاع قيمة هذه المنقولات على التزام المستأجر في مواجهة المؤجر طالما أن هذه الزيادة لا ترجع إلى فعل المستأجر المسير.

غير أنه إذا نقصت قيمتها فإن المستأجر ملزم بتعويض الضرر للمؤجر، إلا في حالة ما إذا أثبت أن هذا النقص لا يرجع إلى خطئه، وإنما نتيجة للاستغلال الطبيعي لهذه المعدات والآلات.

### 3 - تسليم البضائع والدفاتر المحاسبية:

**أ - تسليم البضائع والسلع:** لا يمكن للمستأجر إرجاع عنصر السلع والبضائع التي كانت في المحل التجاري عند تأجيرها، وكذلك بعض المواد الأولية لا يمكن للمستأجر أن يعيدها للمؤجر على حالتها الأولى بعد انقضاء عقد التسيير، لذلك فإن تسليمها يخضع للاتفاق المبرم بين الطرفين<sup>(3)</sup>.

غير أن المستأجر إذا لم يترك أية بضائع في المحل فإنه في هذه الحالة برد مثلها أو قيمتها إلى المؤجر<sup>(4)</sup>.

1 - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 600.

2 - نادية فوضيل، مرجع سابق، ص 156.

3 - مأمون عبد العزيز إبراهيم، مرجع سابق، ص 167.

4 - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص 247.

ب - تسليم الدفاتر المحاسبية: يجب على مستأجر المحل التجاري أن يعيد للمؤجر الدفاتر المحاسبية التي كان قد تسلمها منه فـللمؤجر الحق في طلب ردها في نهاية العقد، أما إذا كان المستأجر قد أنشأها لوحده، فهو غير ملزم في هذه الحالة بتسليمها لمالك المحل، وإنما عليه اطلاعها عليها، والواقع أنه من الأفضل الاتفاق على هذه المسائل، حيث تعد الدفاتر المحاسبية في مجموعها وسيلة لمعرفة حالة العملاء الخاصة بالمحل، ومدى تحقيق النشاط التجاري من توسع في مردوده<sup>(1)</sup>.

#### 4 - تسليم العناصر المعنوية المكونة للمحل التجاري: على خلاف العناصر المادية

للمحل التجاري التي يتم ارجاعها للمؤجر عند انقضاء عقد تأجير المحل التجاري بالحالة التي كانت عليها عند انعقاده، فإنّ العناصر المعنوية التي يتكون منها المحل التجاري فإنه يشترط إعادتها عند انتهاء عقد التسيير الحر بالحالة أصبحت عليها عند انقضائه<sup>(2)</sup>، فالمستأجر غير ملزم بإعادة العناصر المعنوية عند انتهاء العقد على الحالة التي كانت عليها عند الانعقاد دون أن يحق له المطالبة بالتعويض عن الزيادة في قيمتها أو التحسين والتطور الذين طالهم.

فالمستأجر يلتزم بإعادة العناصر الجديدة التي يكون قد أضافها إلى المحل التجاري أثناء الاستغلال على أساس وحدة المحل التجاري باعتباره مجموعة أموال ذات وحدة كلية، فاسترجاع المحل التجاري هو في الواقع إرجاع للعملاء، وبالتالي استرجاع كل العناصر التي لها علاقة بجلب الزبائن وربط تعاملهم مع المحل التجاري، كما لا يلتزم بالتعويض في حالة نقص قيمة المتجر طالما كان ذلك بسبب ظروف اقتصادية أو قوة قاهرة أو نقص الإقبال على نوع نشاط المحل، غير أنه إذا كان نقص قيمة المحل أو خسارة أحد عناصره يرجع إلى خطأ المستأجر، فإنه في هذه الحالة ملزم بتعويض المؤجر، كما إذا تضمن المحل براءة اختراع وأدى عدم استغلالها إلى سقوطها<sup>(3)</sup>.

1 - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 603.

2 - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص 248.

3 - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 604.

وطبقا المادة 503 فقرة أخيرة منق م ج التي تنص على أن « المستأجر مسؤول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه ».

فالقاعدة العامة تقتضي وجوب إعادة جميع عناصر المحل المادية والمعنوية إلى مؤجر المحل التجاري بما فيها العناصر الجديدة التي تم إنشائها خلال فترة استغلال المحل التجاري، ويعتبر أنها ضرورية لاستغلاله، وما ذلك إلا تطبيق للمجموع الواقعي أو القانوني للمحل التجاري دون إمكانية تملكه. أما العناصر التي كانت مجرد تطوير لعناصر موجودة من قبل والتي لا تقبل الانفصال عن المحل التجاري كالشعار والاسم التجاريين، التي ترتبط بالمحل ارتباطا وثيقا لا يقبل التجزئة، ولها أثر مباشر على الزبائن، فعلى المسير الحر تسليمها للمؤجر بعد انتهاء العقد، لأن فصلها يعد بمثابة منافسة غير مشروعة أو نقل غير مشروع للزبائن للإيقاع بهم في الغلط بين المحل التجاري والمحل الجديد الذي يكون من المفترض أن المستأجر قد استأجره<sup>(1)</sup>.

نوه في الأخير إلى أنه لم يكن من حق المستأجر أن يطالب المؤجر بتعويضه عن الزيادة في القيمة المترتبة عن استغلال المحل التجاري، فإنه كذلك لا يحق للمالك أن يطالب المستأجر بتعويضه عن النقصان في القيمة المترتبة عن هذا الاستغلال، إلا إذا أثبت أن النقصان في القيمة راجع إلى مخالفة المستأجر لبنود العقد الخاصة بكيفية استغلال المحل التجاري، حيث يكون مسؤولا عن التعويض على أساس المسؤولية التعاقدية<sup>(2)</sup>.

### ثانيا - التزام المسير الحر بعدم المنافسة:

لا يترتب عن انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري فقدان المسير المستأجر صفته التجارية إلا إذا توقف نهائيا عن ممارسة التجارة، إذ لا يمنع بعد انقضاء العقد من مواصلة التجارة في محل تجاري آخر شريطة أن يحترم بنود عدم المنافسة<sup>(3)</sup>.

1 - مأمون عبد العزيز إبراهيم، مرجع سابق، ص 168.

2 - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، مرجع سابق، ص 249.

3 - فرحة زراوي صالح، مرجع سابق، ص 27.

وطبقا للقواعد العامة، متى استرجع المالك محله التجاري أصبح للمسير الحر الحق في إنشاء تجارة مشابهة، شريطة عدم ارتكابه أي عمل يشكّل منافسة غير مشروعة تجاه المؤجر، وذلك ما لم يوجد نص خاص في العقد يتضمن التزام المسير الحر بعدم القيام بذلك، وبما أن هذا الشرط من شأنه المساس بحرية التجارة وحرية العمل، فإنّه يجب النص عليه صراحة في بنود العقد مع تحديد مداه المكاني والزمني ونوع النشاط المعني وإلا كان الشرط باطلا<sup>(1)</sup>.

وعادة يتم النص في عقد إيجار التسيير على شرط عدم المنافسة المقيد لحق المستأجر في أن يمارس نشاطا تجاري آخر بعد انقضاء عقد تأجير التسيير على الكيفيات نفسها التي ينص عليها بيع المحل التجاري، وفي حالة عدم النص عليها في العقد، فالمستأجر المسير حر في ممارسة نشاط تجاري مشابه شريطة أن لا تقصد إلى ما من شأنه الخلط بين المؤسسة الجديدة والمحل التجاري الذي كان مسيرا فيه على سبيل التسيير الحر وإلا وقع في المنافسة غير المشروعة.

على أنه يمكن أن يمتد الالتزام بعدم إقامة تجارة مماثلة لأحد أقرباء المدير الحر، أو أي شخص آخر إذا كان القصد من ذلك إخفاء إقامة المدير الحر لتجارة منافسة وحرمان المؤجر من عملائه<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

### آثار انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري بالنسبة للمؤجر

يقع على عاتق المؤجر عند انتهاء عقد التسيير الحر التزام بإعادة مبلغ الكفالة التي دفعها المستأجر (أولا) والالتزام بالتعويض عن الإصلاحات والعناصر المستجدة (ثانيا)، والالتزام بالعقود المبرمة مع المستأجر (ثالثا).

1 - مأمون عبد العزيز إبراهيم، مرجع سابق، ص ص 168 - 169.

2 - سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص 606.

**أولاً - التزام المؤجر بإرجاع مبلغ الكفالة:**

يترتب على تنفيذ المستأجر لالتزامه بإعادة المحل التجاري عند انقضاء عقد التسيير الحر، طبقاً للمواصفات وبجميع العناصر المحددة بمقتضى محضر الإحصاء أو القائمة المحررة عند تسليمه إليه من طرف المؤجر بالمقابل التزام المؤجر برد للمستأجر مبلغ الكفالة الذي سبق أن سلمه إياه عند إبرام العقد، والذي لا يحق له الاحتفاظ به بدون سبب قانوني أو سبب مشروع ما لم يتفق على خلاف ذلك<sup>(1)</sup>.

**ثانياً - التزام المؤجر بالتعويض عن الإصلاحات والعناصر المستحدثة:**

لا يحق للمستأجر المسير أن يطلب التعويض من المؤجر على إدخاله لتحسينات مادية إلا إذا كان المؤجر مالك للمحل التجاري والعقار في الوقت نفسه، وهذا ما تؤكدته المادة 202 من القانون التجاري التي تنص على « إذا كان المؤجر في نفس الوقت مالك للعمار المؤجرة أو المحل التجاري المشغل وكان الإيجار يشمل العمارة والمتجر في نفس الوقت فإنه يجب على المؤجر أن يسدد للمستأجر عند مغادرته تعويضاً مطابقاً للفائدة التي يمكن له أن يحصل عليها من زيادة القيمة الحاصلة سواءً من المتجر أو القيمة الإيجارية للعمارة بفضل التحسينات المادية قام بها المستأجر بالاتفاق مع المالك ».

**ثالثاً - التزام المؤجر بالعقود المبرمة مع المستأجر المسير:**

بانتهاؤ عقد التسيير الحر لا تنتقل بقوة القانون العقود التجارية التي أبرمها المستأجر إلى مؤجر المحل التجاري، فالمبدأ فإن الالتزامات لا تلزم إلا من كان طرفاً فيها، ومع ذلك يمكن أن تنفذ هذه العقود من طرف المؤجر إذا وافق على ذلك، لأجل ذلك جعل المشرع انقضاء عقد التسيير الحر سبباً للحلول الفوري لأجل الديون المبرمة من طرف المسير الحر والمتعلقة باستغلال المحل التجاري<sup>(2)</sup>.

1 - مأمون عبد العزيز إبراهيم، مرجع سابق، ص 173.

2 - المرجع نفسه، ص 174.

## الفرع الثالث

## آثار انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري تجاه الغير

يقصد بالغير هم دائني المستأجر أو الحرفي الذين تعاملوا معه خلال فترة استغلاله للمحل التجاري أو المؤسسة الحرفية.

في حالة عدم تجديد العقد بالاتفاق بين طرفيه، فإنّ حقوق الدائنين تصبح معرضة للخطر وغير محمية بصفة كافية، إضافة إلى أن الالتزامات المترتبة عن العقود التي أبرمها المستأجر لا تنتقل إلى المؤجر، فدائني المستأجر ليس لهم أي حق على المحل التجاري، فلا يسأل مؤجر المحل التجاري لا تضامنيا ولا شخصيا عن الديون التي تنشأ بعد انقضاء مدة الستة أشهر التي تعقب تاريخ نشر العقد بل يسأل عنها المستأجر المسير لوحده، لأن هذه المدة تعتبر كافية لعلم العملاء والدائنين بالوضعية الجديدة للمحل التجاري، وكذلك للمركز القانوني للمستأجر ومؤجر المحل التجاري<sup>(1)</sup>.

ومن أهم الآثار القانونية المترتبة على انقضاء عقد التسيير الحر بقوة القانون هي سقوط آجال الديون المؤجلة التي التزم بها المسير بمناسبة استغلاله للمحل التجاري<sup>(2)</sup>، وهذا مطابق لما ورد في المادة 211 / 1 من ق ت ج التي تنص « **إنّ انتهاء تأجير التسيير يجعل الديون التي قام بعقدها المستأجر المسير طيلة مدة التسيير والخاصة باستغلال المحل التجاري أو المؤسسة الحرفية حالة الأداء فورا** ».

والمقصد من كل هذا هو ضمان حقوق الدائنين قبل الاختفاء المحتمل لموجودات المحل، وتفاذي اختفاء المستأجر قبل أداء جميع الديون المترتبة عليه، خلال فترة استغلاله للمحل التجاري، فبمجرد انقضاء مدة العقد تصبح الديون حالة الأداء<sup>(3)</sup>، ولتفاذي كل ضرر قد ينتج عن التأخير في استحقاق الديون لكثرة الإجراءات جعلها المشرع حالة فورا، وهكذا

1 - عمار عمورة، مرجع سابق، ص 255.

2 - مأمون عبد العزيز إبراهيم، مرجع سابق، ص 170.

3 - عمار عمورة، مرجع سابق، ص 255.

يكون للمسير الحر إما الوفاء بهذه الديون طوعاً وإلجراً عن طريق القضاء دون المساس بالتزاماته التعاقدية، فسقوط آجال الديون واقع بقوة القانون، دون حاجة لإعلان الدائنين ذلك أمام المحكمة بخلاف الحال بالنسبة لدائن المؤجر عند إبرام عقد تأجير التسيير الحر<sup>(1)</sup>.

### الفرع الرابع

#### مصير العناصر الجديدة الناشئة بمناسبة التسيير

إن المستأجر المسير وبمناسبة استغلال المحل التجاري أو الحرفي (المقولة) قد ينشئ عناصر جديدة لم يشتمل عليها المحل التجاري وقت إبرام العقد مثل العلامات والرسوم... الخ.

فالقاعدة العامة تقتضي على أن هذه العناصر إذا أصبحت مندمجة في المحل التجاري أو الحرفي، عموماً فإن المؤجر يحتفظ بها بشرط تعويض المسير الحر عنها، وهذا على أساس أن المادة الخامسة من الأمر رقم 03-06 المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتعلق بالعلامات تنص على أنه: « **يكتسب الحق في العلامة بتسجيلها لدى المصلحة المختصة** »، وتضيف المادة التاسعة من الأمر نفسه على أن مالك العلامة يخوله القانون حق التنازل عنها ومنح رخص استغلال ومنع الغير من استعمال علامته<sup>(2)</sup>.

وعلى هذا الأساس، فللمؤجر التفاوض مع المسير الحر ما إذا كان يود التنازل عنها له بمقتضى عقد تنازل محدد بالأمر أعلاه، أو يمنح له رخصة باستغلالها مع بقاء ملكيتها له حتى ولو أصبح لا تربطه أي علاقة بالمحل التجاري، أما إذا كانت العناصر الجديدة قد حصل عليها المستأجر المسير الحر بناء على نشاط توسيعي للنشاط الأصلي، وخلق بمقتضى ذلك عنصر عملاء جديد مشكلاً محلاً تجارياً (قاعدة) خاص به يمكنه الاحتفاظ بهذا المحل الجديد بجميع عناصره التي اكتسبها وجمعها<sup>(3)</sup>.

1 - مأمون عبد العزيز إبراهيم، مرجع سابق، ص 171.

2 - أمر رقم 03-06 مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بالعلامات، جريدة رسمية عدد 44، صادر في 23 جويلية 2003.

3 - الموقع الإلكتروني [www.bibtodroit.com/2020/blog-pc](http://www.bibtodroit.com/2020/blog-pc). تاريخ الاطلاع 2023/06/30 على الساعة 13:13.

ومثال على ذلك، المستأجر يسير محلاً خاصاً ببيع الخضار فقط ثم يطور عمله ويوسع النشاط لبيع الفواكه، ويجمع بمقتضى ذلك عملاء جدد وشهرة خاصين ومرتبطين بالنشاط الجديد، ففي هذه الحالة ماذا سيحدث إذا علم المؤجر بهذا النشاط الجديد ووافق عليه، وقام المسير بتعديل تسجيله بتوسيع النشاط الممارس في مركز الوطني للسجل التجاري، هل يمكن للمسير التمسك بالمحل الجديد الذي اكتسبه بمناسبة استغلال المتجر الأصلي؟

ففي هذه الأمر ما دام المحليين مستقلين نشاطاً وعملاً، وتمت العملية بموافقة الطرفين فإن المسير الحر بعد انقضاء عقد التسيير يمكنه التنازل عن المحل الجديد للمؤجر، أو الاحتفاظ به مع نقله إلى عقار مستقل على أساس انعدام أي علاقة معه وصاحب العقار المشغول بالمحل الذي كان موضوع تأجير التسيير.

لكن إذا لم تكن هناك موافقة مسبقة على توسع النشاط أو تغييره، فإن هذا النشاط الجديد يشكل مخالفة ينتج عنها حق المؤجر في فسخ العقد.

خاتمة

يستنتج من خلال دراسة هذا الموضوع، أن عقد تأجير التسيير الحر للمحل التجاري يعد من أهم التصرفات القانونية التي ترد على المحل التجاري، ويعتبر من أحد العقود التجارية التي نشأت حديثاً، نتيجة لتطور الحياة الاقتصادية والمعاملات التجارية، إذ ما كان ليظهر هذا العقد إلا بعد أن تأصلت فكرة المحل التجاري، واعتباره من الأموال المعنوية المنقولة، فعقد تأجير التسيير الحر للمحل التجاري يؤدي إلى انفصال ملكية المحل عن استغلاله، فالمؤجر يستغل ملكية محله التجاري بتأجيره للغير، في حين يمارس المستأجر المسير النشاط التجاري باسمه ولحسابه الخاص، حيث تتصرف نتائج الاستغلال التجاري إليه.

ونظراً لهذه الأهمية التي تخص هذا النوع من العقود، حرص المشرع الجزائري على إحاطته وتنظيمه له بشيء من التفصيل والدقة في تحديد أحكام عقد تأجير التسيير، حيث أحسن بتنظيمه في نظام قانوني معين وفي نصوص قانونية محددة في عدة مواد من القانون التجاري، وذلك في المواد 203 إلى 214 من القانون التجاري الجزائري، لكن اتسمت أحكام عقد التسيير من جهة أخرى ببعض الغموض وعدم الدقة، وهو ما قد يؤدي إلى خلق عدة مشاكل قانونية خاصة في تحديد مفهوم هذا العقد، فيؤخذ على المشرع الجزائري أنه لم يقدم تعريفاً دقيقاً لعقد تأجير التسيير الحر، وقد أدى ذلك إلى اختلاف القضاء والفقهاء في تحديد مفهومه، حيث أن البعض اعتقد أنه مجرد عقد إدارة للمحل، وأن المستأجر المسير ما هو إلا مدير وأجير أو مدير بموجب وكالة للمحل التجاري، كما أن المشرع لم يحدد بدقة محل عقد التسيير الحر، وما هي العناصر التي يرد عليها، فهل هذا العقد يرد على المحل التجاري، أم على العقار الموجود فيه؟

كما اتضح من خلال دراسة أحكام عقد التسيير الحر، أن المشرع الجزائري أخضعه لقواعد قانونية خاصة في القانون التجاري، كما أخضعه في الوقت نفسه إلى قواعد عامة، خاصة منها الأحكام العامة المتعلقة بعقود الإيجار التي نظمها القانون المدني، لكن بالرغم من ذلك فإنّ عقد تأجير التسيير الحر يتسم بخصائص وطبيعة مستقلة عن غيره من العقود

تميزه عن غيره من العقود.

ف عقد التسيير الحر وإن كان يشكّل إيجارا بموجبه يدفع المستأجر المسير مقابل للمؤجر نظير استغلاله للمحل التجاري لمدة محددة، إلا أنه في الحقيقة ينصب على محل تجاري، يتوفر على جميع عناصر المادية والمعنوية، أهمها عنصر العملاء الذي يعد شرطاً جوهرياً وأساسياً، إذ يمكننا من التفرقة بين إيجار التسيير والإيجار التجاري.

كما تبين من خلال التطرق لشروط تكوين عقد تأجير التسيير الحر للمحل التجاري، أن المشرع الجزائري زيادة على اشتراطه لتكوينه خاصة بالنسبة لكل من المؤجر والمستأجر، كما أحاط هذا العقد بمجموعة من الضوابط القانونية حماية للغير المتعامل مع المحل، وإلى جانب هذه الشروط أخضعه المشرع لشروط شكلية، حيث ألزم إفراغ عقد التسيير في قالب الرسمي - كتابة العقد في شكل رسمي - واتباع إجراءات شهر معينة.

كما أن أحكام عقد تأجير التسيير الحر للمحل التجاري تتصف بطابعها الإلزامي، حيث يترتب على مخالفة هذه الشروط بطلان العقد، وأن الملاحظة التي يمكن إثارتها بمناسبة دراسة هذه الشروط اللازمة لتكوين عقد التسيير الحر للمحل التجاري أن المشرع الجزائري لم ينص على الحالة التي يبرم فيها المؤجر عقد إيجار التسيير الحر، ثم قام ببيع هذا المحل أو انتقلت ملكيته إلى الغير، والذي تطرح بشأنه مسألة نفاذ هذا العقد في مواجهة مشتري المحل التجاري، وما ينتج عن ذلك من مشاكل قانونية في مواجهة المستأجر المسير، وتزيد المسألة تعقيدا عند رفض المشتري للمتجر الاعتراف بوجود عقد تأجير التسيير، مما قد يتسبب في طرد المستأجر المسير من المحل التجاري، بالرغم من أن عقد التسيير الحر قد تم انعقاده قبل إبرام المؤجر لعملية بيعه.

ف عقد التسيير الحر ينقضي لنفس أسباب الانقضاء العامة التي تنتهي بها مختلف العقود، إلى جانب أسباب خاصة التي تعود إلى طابعه الشخصي الذي يتميز به هذا النوع من العقود، ولكن ما يؤخذ على المشرع الجزائري أيضا أنه لم ينظم بشكل كاف أحكام انقضاء عقد تأجير التسيير، عدا ما نص عليه بشأن آثار انقضاء عقد إيجار التسيير اتجاه الديون التي عقدها

المسير، والتي تصبح حالة الأداء فورا بمجرد انقضائه، طبقا للمادة 211 من القانون التجاري. وقد رتب المشرع الجزائري جزاءات على مخالفة هذه الشروط مستثنيا في ذلك بعض الأشخاص من الخضوع لهذه الشروط المنصوص عليها في المواد 205 من القانون التجاري الجزائري، كما تجدر الإشارة إلى أن عقد التسيير الحر باعتباره عقدا ملزما لطرفيه، فإنّه يرتب التزامات على كل من المؤجر المالك والمستأجر المسير، كما أن آثار عقد التسيير الحر تمتد كذلك إلى الغير ألا وهم دائني المؤجر والمستأجر إضافة إلى مالك العقار ومشتري المحل التجاري.

وبما أن عقد التسيير الحر من العقود الزمنية أي المحددة المدة، فإنّه ينقضي بحلول الأجل المتفق عليه في العقد أو الأسباب أخرى كما سبق التطرق له في مضمون هذا البحث. ختاماً لما قيل حبذا لو تم تفادي النقص في القانون التجاري وتجنبنا للغموض الوارد في تعريف المحل التجاري بإضافة مادة قانونية تحدد بوضوح تعريف قانوني شامل للمحل التجاري، خاصة وأن مفهوم المحل التجاري لا زال غامضاً لدى أغلب التجار لرفع اللبس، كما يحبذ لو تم النظر في الفقرة الثانية من المادة 207 من القانون التجاري الجزائري، بخصوص المؤسسات الاشتراكية التي لم يعد لها وجود في يومنا منذ أمد بعيد، وكذلك النظر في المادة 204 من القانون التجاري الجزائري، حيث لم يعد التسجيل في السجل التجاري من اختصاص المحاكم كما كان سابقاً عندما كانت مصالح السجل التجاري تحت وصاية وزارة العدل، فالمركز الوطني للسجل التجاري الذي أصبح هيئة إدارية مستقلة موضوعة تحت إشراف وزير التجارة، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-90 مؤرخ في 17 مارس 1997 الذي وضع المركز الوطني للسجل التجاري تحت إشراف وزير التجارة<sup>(1)</sup>.

كما يستحب لو أنه تم تخصيص إيجار التسيير الحر للمحل التجاري بأحكام مفصلة وشاملة في القانون التجاري تغنيانا عن الرجوع إلى القواعد العامة في أغلب عناصر هذا الإيجار.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 97-90 المؤرخ في 17 مارس 1997 الذي وضع المركز الوطني للسجل التجاري تحت إشراف وزير التجارة، جريدة رسمية عدد 17، صادر في 26 مارس 1997.

# قائمة المراجع

## أ - الكتب:

1. أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، نظرية الأعمال التجارية - صفة التاجر - الدفاتر التجارية - المحل التجاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، لبنان، 1980.
2. \_\_\_\_\_، القانون التجاري الجزائري، العقود التجارية، الجزء الرابع، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، لبنان، 1981.
3. حمدي باشا عمر، القضاء التجاري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
4. خالد زايد، المحل التجاري والتصرفات الواردة عليه (إيجاره وبيعه ورهنه)، منشورات دار الخلدونية، الجزائر، 2016.
5. زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، تأجير المحل التجاري (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، دار الريا لل نشر والتوزيع، الأردن، 2011.
6. سميحة القليوبي، المحل التجاري (بيع المحل التجاري، رهنه، تأجير استغلاله)، طبعة 4، دار النهضة العربية، مصر، 2000.
7. سمير عبد السيد تتاغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1997 - 1998.
8. عباس حلمي المنزلاوي، القانون التجاري - الأعمال التجارية - والتجار والمحل التجاري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1987.
9. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار والعارية، المجلد 02، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.

10. \_\_\_\_\_، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الجزء السادس، المجلد 1، دار إحياء التراث العربي، بيروت، بدون سنة النشر.
11. علي بن غانم، الوجيز في القانون التجاري وقانون الأعمال، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
12. عمار عمورة، العقود والمحل التجاري في القانون التجاري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، دون سنة النشر.
13. فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التجاري - المحل التجاري والحقوق الفكرية (القسم الأول المحل التجاري عناصره، طبيعته القانونية والعمليات الواردة عليه)، ابن خلدون للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001.
14. مروان كركوتي، العقود المسماة (البيع - المقايضة - الإيجار - الوكالة)، الطبعة الثالثة، بدون بلد النشر، 1993.
15. مصطفى كمال طه، أصول القانون التجاري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1994.
16. المعتصم بالله الغرياني، القانون التجاري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005.
17. نادية فوضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، الجزء الأول والثاني، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
18. هاني دويدار، التنظيم القانوني للتجارة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2001.
19. هلال شعوة، الوجيز في شرح القانون المدني، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2010.

20. نسرين شريفى، (الأعمال التجارية - التاجر - المحل التجاري)، الطبعة الأولى، دار بلقيس للنشر، الدار البيضاء، الجزائر، 2013.

21. فوزى محمد سامى، شرح القانون التجارى، الجزء الأول (مصادر القانون التجارى - الأعمال التجارية - التاجر - المتجر - العقود التجارية)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2009.

22. العربى بلحاج، نظرية العقد فى القانون المدنى الجزائرى، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015.

23. مأمون عبد العزيز إبراهيم، التشريعات التجارية، الطبعة الأولى، دار الإعمار العلمى للنشر والتوزيع، الأردن، 2016.

#### ب - الرسائل والمذكرات الجامعية:

##### - الرسالة الجامعية:

- كاركادن فريد، العمليات الواردة على المحل التجارى غير الناقله للملكية، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه فى الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالى اليابس، سيدي بلعباس، 2018 - 2019.

##### - المذكرة الجامعية:

- عبد الرزاق هناء، التسيير الحر للمحل التجارى، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر فى الحقوق، تخصص قانون الأعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، 2013/2014.

## ج - النصوص القانونية:

### - النصوص التشريعية:

1. أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.
2. أمر رقم 75-59 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، جريدة رسمية عدد 101، صادر في 19 ديسمبر 1975، معدل ومتمم.
3. أمر رقم 70-91 مؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن قانون التوثيق، جريدة رسمية، عدد 107، صادر في 25 ديسمبر 1970.
4. قانون رقم 90-22 مؤرخ في 18 أوت 1990، يتعلق بالسجل التجاري، جريدة رسمية عدد 36، صادر في 22 أوت 1990.
5. أمر رقم 96-09 مؤرخ في 10 جانفي 1996، يتعلق بالاعتماد الإيجاري، جريدة رسمية عدد 3، صادر في 14 جانفي 1996.
6. أمر رقم 03-06 مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بالعلامات، جريدة رسمية عدد 44، صادر في 23 جويلية 2003.
7. قانون رقم 04-08 مؤرخ في 14 أوت 2004، يتعلق بشروط الأنشطة التجارية، جريدة رسمية عدد 52، صادر في 18 أوت 2004، معدل ومتمم.
8. قانون رقم 13-06 مؤرخ في 23 جويلية 2013، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، يعدل ويتم القانون رقم 04-08 المؤرخ في 14 أوت 2004، جريدة رسمية عدد 39، صادر في 31 جويلية 2013.
8. قانون رقم 20-16 المؤرخ في 31 ديسمبر 2020، المتضمن قانون المالية لسنة 2021، جريدة رسمية عدد 83، صادر في 31 ديسمبر 2020.

9. قانون رقم 07-05 مؤرخ في 13 ماي 2007، متضمن القانون المدني، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، جريدة رسمية عدد 31، صادر في 13 ماي 2007.

#### - النصوص التنظيمية:

##### أ - المراسيم التنفيذية:

1. مرسوم تنفيذي رقم 97-90 مؤرخ في 17 مارس 1997، يضع المركز الوطني للسجل التجاري تحت إشراف وزير التجارة، جريدة رسمية عدد 17، صادر في 26 مارس 1997.
2. مرسوم تنفيذي رقم 15-111 مؤرخ في 03 ماي 2015، يحدد كفاءات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري، جريدة رسمية عدد 14، صادر في 13 ماي 2015.
3. مرسوم تنفيذي رقم 16-136 مؤرخ في 25 أبريل 2016، يحدد لكفاءات ومصاريف إدراج الإشهارات القانونية في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، جريدة رسمية عدد 27، صادر في 04 ماي 2016.
4. مرسوم تنفيذي رقم 20-355 مؤرخ في 30 نوفمبر 2020 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-234 المؤرخ في 29 أوت 2015، المحدد لشروط وكفاءات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري، جريدة رسمية عدد 48، صادر في 09 سبتمبر 2015، جريدة رسمية عدد 73، صادر في 06 ديسمبر 2020.

##### ب - القرارات الوزارية:

- القرار الوزاري المؤرخ في 31 أكتوبر 2016، المحدد للتعريفات التي يطبقها المركز الوطني للسجل التجاري بعنوان مسك السجلات التجارية والإعلانات القانونية، جريدة رسمية عدد 01، صادر في 04 جانفي 2017.

#### د - الاجتهادات القضائية:

- 1 - قرار الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا، رقم 39953، مؤرخ في 1986/10/21، مجلة قضائية عدد 2، سنة 1989.
- 2 - قرار الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا، رقم 55622، مؤرخ في 1989/02/16، مجلة قضائية عدد 3، سنة 1990.
- 3 - قرار الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا، رقم 36164، مؤرخ في 1985/06/29، مجلة قضائية عدد 3، سنة 1990.
- 4 - قرار المحكمة العليا "الغرف المجتمعة" رقم 136156، المؤرخ في 18 فيفري 1997، المجلة القضائية، عدد 1، سنة 1997.

#### هـ - الوثائق:

الموقع الإلكتروني [www.bibtodroit.com/2020/blog-pc](http://www.bibtodroit.com/2020/blog-pc)

الملاحق

# ملحق رقم 1

نسخة من عقد إيجار من الباطن





ملاحظة: رخص المؤجر صراحة المستأجر إيجار من الباطن المحل موضوع عقد الإيجار الحالي وفقا لأحكام المادة 188 وما يليها من الأمر رقم 75 - 59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم.

### مقابلة الإيجار

زيادة على الشروط المذكورة أعلاه، تم هذا الإيجار و قبل من الطرفين بمقابل أجره شهرية قدرها خمسة ألف و ثمانمائة و ستة و خمسون دينار جزائري و تسعون سنتيم ( 5.856,90 دج ) بدون رسوم ، إلزم المستأجر بأدائه للمؤجر كل شهر في أوله كما إتفق الطرفان على مايلي :

- يؤدي مبالغ الإيجار بالمحل المؤجر بالعملة المتداولة قانونا، لا يمكن آخر و لا بكيفية أخرى.

- عند عدم أداء قسط واحد من مبلغ إيجار عند حلول أجله بالضبط أو عدم تنفيذ شرط واحد من شروط هذا الإيجار يفسخ هذا الأخير حتما إن شاء المؤجر إنه يريد استعمال هذا الشرط و رغم كل عرض أو إيداع لاحقين :

- و إتفق الطرفان في هذا الشأن على اختصاص السيد قاضي ~~حكمة~~ دون سواه للحكم بمجرد أمر استعجالي :

1. - يفسخ هذا العقد في حالة عدم الدفاع بعد أمر بالأداء أو عدم التنفيذ بعد إنذار.
2. - تطرد المستأجر و كل من هو حال من طرفه ان اقتضى الحال.

يتنازل المستأجر من الآن عن جميع استثناءات عدم الاختصاص و من جهة اخر ان توفي المستأجر قبل انتهاء هذا الإيجار، فانه يقع تضامن و تلزم بين ورثته او ممثليه في الدين و لا يمكن لهم استفادة في تجزئة الدين و تجب عليهم أجره الأخبار الذي يجعل لهم.

### التفويض

لقد حول طرفا هذا العقد المذكوران أعلاه للموثقة المضبية أسفله إمكانية القيام بتصحيح و تعديل الأخطاء المادية التي قد ترد في إطار تحرير هذا العقد، و كذا إضافة أية معلومات ضرورية لتسجيل هذا العقد دون حضورهم، على ألا يمس ذلك كله بالعناصر الجوهرية للعقد.

### الموطن

لتنفيذ هذا العقد و توابعه القانونية و العادية إتخذ كل طرف مقر سكناه الميين أعلاه، موطنا له يمكن مخاطبته فيه عند الإقتضاء.

إثباتا لما ذكر

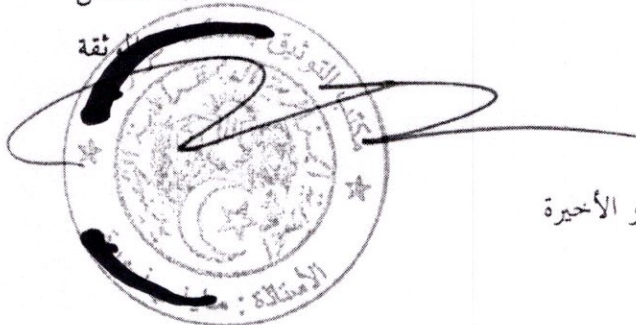
- حرر و انعقد بمكتب التوثيق.

- في سنة ألفين و ثلاثة و عشرون و في يوم التاسع عشر من شهر جوان.

- و بعد التلاوة وقع الجميع مع الموثقة.

نسخة مطابقة للأصل

الوثيقة



الصفحة الثالثة و الأخيرة

رئيسة الشايع  
صل لثاندة  
الخزينة  
20.06 دج

# ملحق رقم 2

نسخة من وكالة لتسيير المحل التجاري بعد الوفاة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة العدل  
مكتب الشركة المدنية المهنية للتوثيق

تتم استرجاع نسخة  
EXPEDITION

وكالة خاصة

فهرس رقم [REDACTED]

التاريخ [REDACTED]

الأول، و أمام الأستاذ [REDACTED] الموثق الممضي أسفله.

حضرت،

السيد: [REDACTED]، المزدادة بتاريخ [REDACTED]

(ببيري [REDACTED]، حسب شهادة ميلاده [REDACTED]، والساكنة حسب تصريحها ببلدية

سحاريج، بلدية مقلع، ولاية تيزي وزو، الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم [REDACTED] الصادرة من بلدية

[REDACTED] من جنسية جزائرية.

المتصرفة باسمها ولحسابها وبصفتها الولية الشرعية لابنتها وابنها القاصرين طبقا لأحكام المادة 87 من قانون

الأسرة الجزائري وهما/ [REDACTED]، المزدادة بتاريخ [REDACTED]

سحاريج، شهادة ميلادها رقم [REDACTED]

[REDACTED]، المزداد بتاريخ [REDACTED]

بلدية [REDACTED]، حسب شهادة ميلاده رقم [REDACTED]

بصفتهم من ورثة المرحوم [REDACTED]، كما تثبته الفريضة المحررة لدى الأستاذ

الموثق بتاريخ [REDACTED] تحت رقم [REDACTED]

حضرت أمام الموثق المذكور اعلاه و صرحت وهي تتمتع بكامل أهليتها وقواها العقلية بانها وكلت ونايبت

عنها وكالة خاصة و تبرعية مؤقتة تنتهي بانتهاء المهمة المحددة اسفله او بعزل منها:

الآنسة: [REDACTED]، المزدادة بتاريخ [REDACTED]

[REDACTED]، ولاية [REDACTED]، حسب شهادة ميلاده [REDACTED]، والساكنة ببلدية

[REDACTED]، ولاية [REDACTED]، حسب رخصة السياقة رقم [REDACTED] الصادرة من دائرة [REDACTED]

بتاريخ [REDACTED] من جنسية جزائرية.

وذلك لتقوم نيابة عنهم بكل الإجراءات الضرورية لتمثيلهم من أجل تسيير السجل التجاري الخاص بالمحل

الكانن بجمعة سحاريج، بلدية مقلع، ولاية تيزي وزو، المقيد بالسجل التجاري رقم [REDACTED]

[REDACTED]، المتضمن النشاط التالي: [REDACTED]، الصادر باسم المرحوم

[REDACTED]

ومن أجل ذلك القيام بكل أعمال التسيير الخاصة بهذا السجل ماعدا العمليات المالية.

كما لها تسيير [REDACTED] الأغراض الأخرى الطيبة وشبه الطيبة وكذلك التسيير الخاص بالسيارات

و بالتالي الإمضاء بدلا عنهم على كل الوثائق الرسمية والمستندات المتعلقة بموضوع الوكالة، وتقديم كل

الطلبات والالتماسات والوثائق الضرورية للإدارات المعنية، والمصادقة على كل الوثائق الضرورية

والمستندات المتعلقة بالموضوع المذكور. و على العموم القيام بكل ما هو ضروري و نافع لاتمام هذه المهمة.

التفويض

خول طرفا العقد المذكورين اعلاه الموثق الممضي اسفله للقيام بتصحيح و تعديل كل الأخطاء المادية التي قد

ترد في اطار تحرير هذا العقد و كذا إضافة أية معلومات لازمة من أجل تسجيل العقد على الا يمس ذلك جوهر

العقد.

اثباتا لما ذكر

حرر بمكتب الشركة المذكور اعلاه.....

سنة ألفين وواحد وعشرين و يوم التاسع و العشرين سبتمبر.....

و بعد التلاوة وقع و ابصم الطرفان مع الموثق.....



الصفحة الأولى والأخيرة

# ملحق رقم 3

نموذج مستخرج السجل التجاري للتسيير في حالة الوفاة

# نموذج من مستخرج السجل التجاري للاستمرار في تسيير السجل التجاري في حالة وفاة التاجر

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

المركز الوطني للسجل التجاري  
C.N.R.C

مستخرج السجل التجاري  
معدل  
شخص طبيعي

استمرارية في حالة الوفاة  
إسم و لقب المكلف(ة) بالتسيير  
مدة الصلاحية : سنة ابتداء من تاريخ

رقم التسجيل :  
2021/11/11  
تاريخ التسجيل في السجل التجاري :

العقوبات التي يتعرض لها المخاض للقيود في حالة مخالفة أحكام القانون رقم 08.04 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004 والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، المعدل والمتمم.

طبقا لأحكام المواد 31، 32، 33، 34، 35، 36، 37، 38، 39، 40، 41 و 41 مكرر من القانون المذكور أعلاه، يعاقب بغرامة من 5.000.000 دج و / أو الحبس من ستة (6) أشهر إلى سنة (1) كل من :

- مارس نشاطا تجاريا قارا أو غير قار دون التسجيل في السجل التجاري ؛
- مارس نشاطا تجاريا بمستخرج سجل تجاري منتهي الصلاحية ؛
- يدلي بتصريحات غير صحيحة أو يدلي بمعلومات غير كاملة بهدف التسجيل في السجل التجاري ؛
- مارس نشاطا تجاريا قارا دون حيازة محل تجاري ؛
- مارس نشاطا أو مهنة مقننة خاضعة للتسجيل في السجل التجاري دون الرخصة أو الإعتماد المطلوبين ؛
- مارس تجارة خارجة عن موضوع السجل التجاري ؛
- لم يشهر البيانات القانونية المنصوص عليها في المواد 11، 12 و 15 من القانون المذكور أعلاه ؛
- يقلد أو يزور مستخرج السجل التجاري أو الوثائق المرتبطة به ؛
- لم يعدل بيانات مستخرج السجل التجاري ؛
- منح وكالة لممارسة نشاط تجاري بإسم صاحب السجل التجاري بإستثناء الزوج، الأصول والفروع من الدرجة الأولى ؛
- لم يحترم الإلتزام بالمداومة المنصوص عليها في الفقرة 2 من المادة 22 من القانون المذكور أعلاه.

ملاحظة :  
"لا يعفي التسجيل في السجل التجاري التاجر من الإلتزامات التي تقع على عاتقه خلال ممارسة أنشطته. لا سيما عندما تكون هذه النشاطات موضوع تنظيم خاص".

إمضاء المخاض  
أو ممثله الشرعي

إمضاء التاجر

التاريخ :  
الرقم التسلسلي :

قطاع النشاط	رمز أو رموز النشاط
النشاط أو الأنشطة الممارسة	

الإسم واللقب أو الألقاب :  
تاريخ ومكان ميلاد المخاض للقيود :  
جنسية المخاض للقيود :  
عنوان المخاض للقيود :  
الإسم التجاري :  
عنوان القاعدة التجارية :  
ولاية التواجد :  
ملكية القاعدة التجارية :  
ملكية المحل التجاري :  
تاريخ بداية النشاط :  
عدد المؤسسات الثانوية :

# ملحق رقم 4

نموذج عن الإعلان في النشرة الرسمية للإعلانات

القانونية BOAL

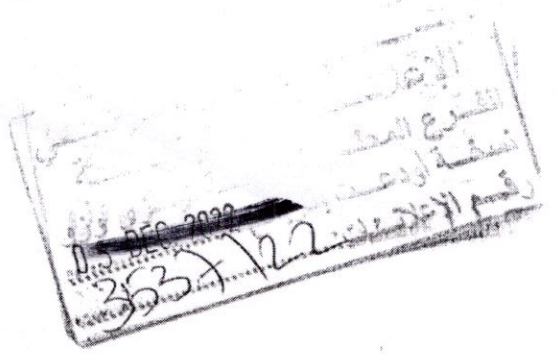
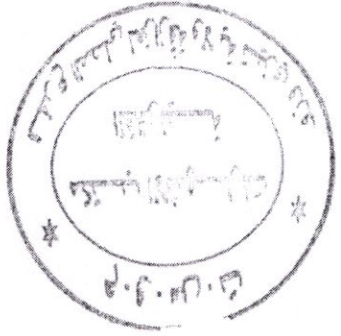
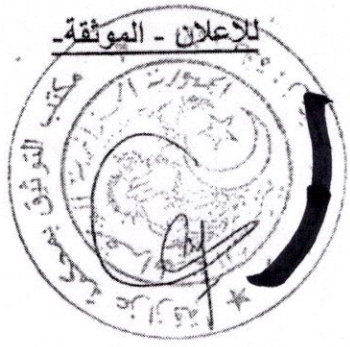
مكتب التوثيق للأستاذة ~~.....~~

~~.....~~ "Fontaine Romaine" ~~.....~~ ~~.....~~

ايجار محل تجاري للتسيير الحر

بموجب عقد تلقته الأستاذة زمرة ~~.....~~ الموثقة بحي 60 ~~.....~~ "FONTAINE ROMAINE" ~~.....~~ ~~.....~~ بتاريخ 04 ~~.....~~ ، سيسجل لاحقا بعزازقة اجر - ~~.....~~ ،  
، للسيد: ~~.....~~ ، محل تجاري (قاعدة تجارية) بجميع عناصره المادية والمعنوية ، المسمى ~~.....~~ شارع ~~.....~~  
~~.....~~ بلدية و دائرة ~~.....~~ ولاية ~~.....~~ يستغل كمقهى رمز (601301) ، ---

نسختان من العقد سيتم ايداعهما بالمركز المحلي للسجل التجاري لولاية ~~.....~~

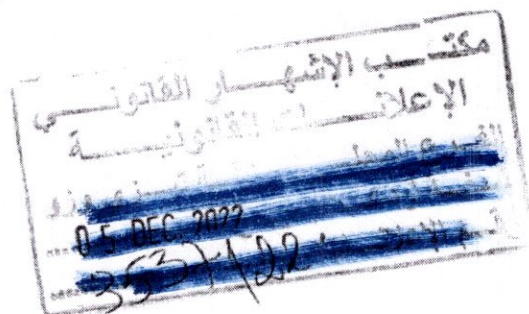
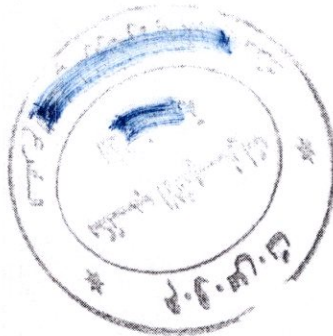


Etude notariale de maitre ~~ZAIOUT Sadia~~,  
Cité ~~« Fontaine Romaine »~~ Bt F, 2<sup>ème</sup> étage, Azazga. W. de T. Ouzou

LOCATION D' UN LOCAL COMMERCIAL GERANCE LIBRE

En vertu d'un acte reçu par Maitre ~~ZAIOUT Sadia~~, notaire à ~~AZAZGA~~, Cité des 64 logements, « ~~FONTAINE ROMAINE~~ » Bt F, 2<sup>ème</sup> étage, ~~AZAZGA~~ . W. de T. OUZOU , en date du 04/12/2022 , seras enregistré à Azazga ~~Mr SADJI Elkrim~~ à MR ~~KADJEM Nadjib~~ un local commercial(fond de commerce), sis au lieu dit « ~~LE DIAOUTI MOKRANE~~ » à ~~Bouzgoune centre~~ Cne Et Daïra De ~~Bouzgoune~~, W. De ~~Tizi.Ouzou~~; pour exercer l'activité commerciale suivante « CAFETERIA », cod (601301) .-----

Deux copies du dit acte seront déposées au centre local de registre du commerce.  
De la wilaya ~~Alger~~



# ملحق رقم 5

نسخة من التصريح بالتسجيل تعديل طبيعي





# ملحق رقم 6

نموذج من عقد ايجار للتسيير الحر للمحل التجاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة العدل

مكتب عمومي للتوثيق  
الأستاذة: [REDACTED]  
[REDACTED] - ولاية تيزي وزو

EXPEDITION

رقم الفهرس: 2022/ 769  
تاريخ التوقيع: 2022/12/04

عقد إيجار للتسيير الحر

بمكتب التوثيق، الواقع بحي 60 مسكن، قلعة "FONTAINE ROMAINE" حمامة (F) الطابق الثاني، بمزارة والموقفة [REDACTED]

حضر - السيد: [REDACTED] (تاجر)، المولود بتاريخ الرابع والعشرون من شهر أكتوبر ألف وتسعمائة وستون (1970/10/24) بـ [REDACTED]، حسب شهادة ميلاده رقم 00867، الصادرة يوم 2022/12/01 ببلدية بوزقن، والسكان بـ بوزقن المركز بلدية و دائرة بوزقن ولاية تيزي وزو (حسب تصريحه)، و الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 007004060، الصادرة بتاريخ: 2010/11/24 عن بلدية بوزقن (بوزقن)، من جنسية جزائرية.

من جهة أول - السيد: [REDACTED] (متقاعد)، المولود بتاريخ في الثاني من شهر أكتوبر ألف وتسعمائة وستون (1970/10/02) بـ [REDACTED]، حسب شهادة ميلاده رقم 00894، الصادرة يوم 2022/12/01 عن بلدية بوزقن، والسكان بـ بوزقن المركز بلدية و دائرة بوزقن ولاية تيزي وزو، (حسب تصريحه)، و الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 007655119، الصادرة بتاريخ: 2018/01/13، عن بلدية بوزقن من جنسية جزائرية.

من جهة ثاني اللذان صرحا حال صحتهما وكمال أهليتهما، كما يبدو ذلك للموقفة الموقعة أدناه، وهما ملتزمين بكافة الضمانات القانونية والعادية المعمول بها في هذا الشأن، أنهما بموجب هذا العقد يؤجر الحاضر من جهة أولى للحاضر من جهة ثانية محاجاريا للتسيير الحر.

التعيين

محل تجاري (قاعدة تجارية) بجميع عناصره المادية والمعنوية يستغل كمقهى رمز (601301)، واقع بالمكان المسمى [REDACTED] لمركز بلدية و دائرة بوزقن ولاية تيزي وزو، في محل استأجره المؤجر يشتمل على العنوان و الاسم التجاري الذي يجري استثماره به، الزبائن المرتبطين به و الشهرة التي حصل عليها.

أصل الملكية المحل التجاري (القاعدة التجارية) المؤجرة ملك للسيد: [REDACTED]؛ المؤجر؛ الذي أسسها، و الذي بدأ باستغلالها ابتداء من تاريخ [REDACTED] كما هو ثابت في السجل التجاري رقم [REDACTED] الصادر باسم [REDACTED] عن مصلحة السجل التجاري المحلي لولاية [REDACTED].

مدة الإيجار

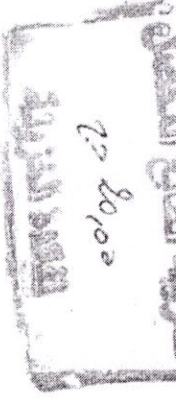
اتفق الطرفان على أن يشغل المستأجر المحل لمدة اثني (12) شهرا، مغلقة، تبدأ من يوم (2022/12/04) و تنتهي يوم (2023/12/03).

بدل الإيجار

وحول مقابل الإيجار اتفق الطرفان على أن يشغل المستأجر المحل لقاء أجره شهرية قدرها ألف دينار جزائري (1000.00 دج)، يدفعها الطرف المستأجر وفقا للشروط التالية:

أولا: نقدا وبالعملة الوطنية المتداولة، شهريا، بالمتجر المؤجر ومقابل وصل، لا بمكان آخر ولا بكيفية أخرى، للطرف المؤجر أو من ينوب عنه قانونا.

ثانيا: في الأجل المتفق عليها ودون تأخير بحيث يؤدي كل تخلف في دفع الأقساط، غير مسبب قانونا، يفوق شهرا وبعد إخطار من الطرف المؤجر، إلى فسخ العقد واتفق الطرفان على اختصاص السيد قاضي المحكمة المختصة للحكم بمجرد أمر استعجالي دون توجيه أي إنذار مسبق.



## الشروط والالتزامات

تم هذا الإيجار وقبله الطرفان وفق الشروط والالتزامات القانونية العادية المتبعة في مثل هذا الشأن لاسيما التالية التي التزم الطرفان بالقيام بها وتنفيذها وهي:

أولاً/ يأخذ الطرف المستأجر بدوره العين المؤجرة و التجهيزات التابعة لها بموجب هذا العقد بالحالة التي هي عليها الآن ويصونها و يحافظ عليها بحيث يعيدها عند نهاية الإيجار على الحالة التي أخذها عليها، و يكون مسؤولاً على كل ضياع و تخطيم ، كما يجب عليه إصلاح ذلك على نفقته.

ثانياً/ يلتزم الطرف المؤجر من جهته بصيانة العين المؤجرة والتجهيزات و العتاد و المنقولات بالطريقة التي تجعله يحافظ على زبائنه.

ثالثاً/ لا يسوغ للطرف المستأجر إحداث أي تغيير إلا بالإذن الكتابي الصريح للطرف المؤجر.

رابعاً/ على المستأجر أن يحافظ على استمرارية القاعدة التجارية المؤجرة طبقاً للقوانين و الأعراف و اللوائح المنظمة للمهنة و عليه أن يشير في جميع معاملاته و فواتيره إلى أنه مستأجر مسير ابتداءً بالإشارة إلى ذلك في السجل التجاري المعدل .

خامساً/ على المستأجر أن يدفع ثمن البضائع التي يشتريها في الوقت المحدد قانوناً و دون تأخير ، لتكون هذه السلع ضماناً في المستقبل للمؤجر لدفع أجرة الكراء و التجهيزات .

سادساً/ لا يمكن للمستأجر أن يتنازل عن حق الإيجار و لا يمكنه كذلك تأسيس شركة و لا اتخاذ مسير من الغير ، بل يجب عليه استغلال المحل بنفسه شخصياً و عند الحاجة يستعين بعمال أجراً.

سابعاً/ يلتزم الطرف المستأجر بدفع جميع الضرائب و الرسوم و سائر التكاليف التي يؤديها المستأجرون عادة ، لا سيما مصاريف استهلاكه من الماء، الغاز ، الكهرباء و الهاتف عند الاقتضاء ، وكذلك اكتتاب التأمين ضد الكوارث الطبيعية.

### الشكليات

يقوم الموثق في اقرب وقت و باكمال اجراءات النشر المنصوص عليها في القانون التجاري الجزائري ، حتى يتمكن المستأجر من استغلال المحل دون ازعاج.

### الموطن

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

### التفويض

لقد خول طرفاً هذا العقد المذكوران أعلاه الموثقة الممضية أسفله للقيام بتصحيح و تعديل كل الأخطاء التي قد ترد في إطار تحرير هذا العقد وإضافة أية معلومات لازمة من أجل تسجيل هذا العقد دون حضورهم، على ألا يمس ذلك جوهر العقد.

### إثباتاً لما ذكر

حرر و انعقد بمكتب التوثيق بعزازقة، ولاية تيزي وزو، سنة ألفين و اثنان و عشرون و يوم الرابع من شهر ديسمبر.

وبعد التلاوة، وقع و بصم (بأصابعهم اليسرى) الحضور و بعدها وقعت الموثقة.

سيسجل أصل هذا العقد بمكتب التسجيل بعزازقة في المواعيد المحددة قانوناً



(الصفحة الثانية والأخيرة)

# ملحق رقم 7

نموذج مستخرج السجل التجاري لمؤجر المحل التجاري

شخص طبيعي

# نموذج مستخرج السجل التجاري لمؤجر المحل التجاري شخص طبيعي

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

مستخرج السجل التجاري  
معدل  
شخص طبيعي  
مؤجر المحل التجاري

رقم التسجيل : .....

تاريخ التسجيل أو التعديل في السجل التجاري : .....

العتوبات التي يتعرض لها الخاضع للتقيد في حالة مخالفة أحكام القانون رقم 08.04 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004 والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية.

طبقا لأحكام المواد 31، 32، 33، 34، 35، 36، 37، 38، 39، 40 و 41 من القانون المذكور أعلاه، يعاقب بغرامة من 5.000 إلى 5.000.000 دج و/أو الحبس من ستة (6) أشهر إلى سنة (1) كل من :

- يمارس نشاطا تجاريا قارا أو غير قار دون التسجيل في السجل التجاري؛
- يدلي بتصريحات غير صحيحة أو يدلي بمعلومات غير كاملة بهدف التسجيل في السجل التجاري؛
- يمارس نشاطا تجاريا قارا دون حيازة محل تجاري؛
- يمارس نشاطا أو مهنة مقننة خاضعة للتسجيل في السجل التجاري دون تقديم الرخصة أو الإعتماد المطلوبين؛
- يمارس تجارة خارجة عن موضوع السجل التجاري؛
- لم يشهر البيانات القانونية المنصوص عليها في المواد 11، 12، 14 و 15 من القانون المذكور أعلاه؛
- يقلد أو يزور مستخرج السجل التجاري أو الوثائق المرتبطة به؛
- لم يعدل بيانات مستخرج السجل التجاري في الأجل القانونية؛
- يمنح وكالة لممارسة نشاط تجاري باسم صاحب السجل التجاري باستثناء الزوج، الأصول والفروع من الدرجة الأولى.

**ملاحظة :**

" لا يعفي التسجيل في السجل التجاري التاجر من الإلتزامات التي تقع على عاتقه خلال ممارسة أنشطته، لا سيما عندما تكون هذه النشاطات موضوع تنظيم خاص".

إمضاء الخاضع للتعديل أو ممثله الشرعي	إمضاء المأمور
	التاريخ :
	الرقم التسلسلي :

الإسم واللقب أو الألقاب : .....

تاريخ و مكان إزدياد المؤجر : .....

عنوان الإقامة : .....

عنوان المحل التجاري : .....

تاريخ بداية النشاط : .....

قطاع النشاط	
رمز أو رموز النشاط	النشاط أو الأنشطة الممارسة

الإسم واللقب أو الألقاب : .....

تاريخ و مكان إزدياد المؤجر : .....

عنوان الإقامة : .....

عنوان المحل التجاري : .....

تاريخ بداية النشاط : .....

قطاع النشاط	
رمز أو رموز النشاط	النشاط أو الأنشطة الممارسة

# ملحق رقم 8

نموذج مستخرج السجل التجاري لمؤجر المحل التجاري

شخص معنوي



# ملحق رقم 9

التصريح بالتسجيل شخص معنوي

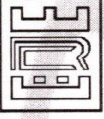
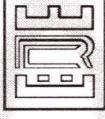




# ملحق رقم 10

نموذج عن مستخرج شطب السجل التجاري لمستأجر  
المحل التجاري شخص طبيعي

# نموذج مستخرج شطب السجل التجاري لمستأجر المحل التجاري ( شخص طبيعي )

 <p>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة التجارة المركز الوطني للسجل التجاري C.N.R.C</p> 
<p>مستخرج السجل التجاري <b>شطب</b> شخص طبيعي</p>
<p>تاريخ الشطب من السجل التجاري: .....</p>

<p>الإسم واللقب أو الألقاب : .....</p> <p>تاريخ و مكان ميلاد الخاضع : .....</p> <p>عنوان إقامة الخاضع : .....</p> <p>عنوان المحل التجاري موضوع الشطب : .....</p> <p>تاريخ بداية النشاط : .....</p> <p>ولاية التواجد : .....</p> <p>طبيعة المحل موضوع الشطب : .....</p> <p>قطاع النشاط : .....</p>	
<p>إمضاء المأمور</p>	<p>إمضاء الخاضع للشطب أو ممثله الشرعي</p>
<p>التاريخ : الرقم التسلسلي :</p>	

فهرس

1 .....مقدمة.

## الفصل الأول

5 أحكام إبرام عقد التسيير الحر للمحل التجاري

7 .....المبحث الأول: إنشاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري.

7 .....المطلب الأول: ماهية عقد التسيير الحر للمحل التجاري.

7 .....الفرع الأول: مفهوم عقد التسيير الحر للمحل التجاري.

7 .....أولاً: تعريف المحل التجاري.

9 .....ثانياً: تعريف عقد التسيير الحر.

10 .....الفرع الثاني: خصائص عقد التسيير الحر للمحل التجاري.

10 .....أولاً: عقد التسيير الحر للمحل التجاري من العقود الشكلية.

11 .....ثانياً: عقد التسيير الحر للمحل التجاري من العقود التجارية.

12 .....ثالثاً: عقد التسيير الحر للمحل التجاري من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي.

12 .....رابعاً: عقد التسيير الحر للمحل التجاري من العقود الواردة على القاعدة التجارية.

12 .....خامساً: عقد التسيير الحر للمحل التجاري من العقود الملزمة للجانبين.

13 .....سادساً: عقد إيجار تسيير المحل التجاري من العقود الزمنية.

14 .....الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لعقد تأجير التسيير الحر للمحل التجاري

.....ومجالات تطبيقه.

- 14 أولاً: الطبيعة القانونية لعقد تأجير التسيير الحر للمحل التجاري.....
- 15 ثانياً: مجالات تطبيق عقد تأجير التسيير الحر للمحل التجاري.....
- 16 الفرع الرابع: تمييز عقد تأجير التسيير الحر للمحل التجاري عن بعض العقود  
المشابهة له.....
- 16 أولاً: تمييز عقد التسيير الحر للمحل التجاري عن الإيجار التجاري.....
- 17 ثانياً: تمييز عقد التسيير الحر للمحل التجاري عن الإيجار من الباطن.....
- 17 ثالثاً: تمييز عقد التسيير الحر للمحل التجاري عن عقد التسيير في القانون  
المدني.....
- 18 رابعاً: تمييز عقد التسيير الحر للمحل التجاري عن حالة الاستمرار في  
استغلال المحل التجاري في حالة وفاة التاجر.....
- 19 المطلب الثاني: شروط صحة انعقاد تأجير التسيير الحر للمحل التجاري.....
- 20 الفرع الأول: الشروط الموضوعية لإبرام عقد التسيير الحر للمحل التجاري.....
- 20 أولاً: الشروط الموضوعية العامة لإبرام عقد التسيير الحر.....
- 22 ثانياً: الشروط الموضوعية الخاصة لإبرام عقد التسيير الحر.....
- 27 الفرع الثاني: الشروط الشكلية لإبرام عقد التسيير الحر للمحل التجاري.....
- 27 أولاً: إفراغ عقد التسيير الحر للمحل التجاري في قالب الرسمي.....
- 29 ثانياً: شهر عقد التسيير الحر في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية.....
- 31 ثالثاً: نشر عقد التسيير الحر في جريدة مختصة بالإعلانات القانونية.....
- 31 رابعاً: التزام المستأجر المسير بتبيان صفته على جميع الأوراق والوثائق

- ..... المتعلقة بنشاطه التجاري
- 31 خامسا: تسجيل تأجير التسيير الحر للمحل التجاري على مستوى المركز الوطني للسجل التجاري.....
- 36 الفرع الثالث: جزاء الإخلال بالشروط الموضوعية والشروط الشكلية لانعقاد التسيير الحر للمحل التجاري.....
- 36 أولا: جزاء الإخلال بالشروط الموضوعية لانعقاد التسيير الحر للمحل التجاري.
- 37 ثانيا: جزاء الإخلال بالشروط الشكلية لانعقاد التسيير الحر للمحل التجاري....
- 41 **المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن انعقاد التسيير الحر للمحل التجاري.....**
- 41 **المطلب الأول: آثار عقد التسيير الحر للمحل التجاري بالنسبة للأطراف المتعاقدة.**
- 42 الفرع الأول: آثار عقد التسيير الحر للمحل التجاري بالنسبة لمؤجر المحل التجاري
- 42 أولا: التزام المؤجر بتسليم المحل التجاري.....
- 45 ثانيا: التزام المؤجر بصيانة المحل التجاري.....
- 45 ثالثا: التزام المؤجر بعدم منافسة المستأجر.....
- 46 رابعا: التزام المؤجر بضمان الاستحقاق والعيوب الخفية.....
- 47 الفرع الثاني: آثار عقد التسيير الحر للمحل التجاري بالنسبة للمستأجر المسير..
- 48 أولا: التزام المستأجر المسير باستغلال المحل التجاري.....
- 49 ثانيا: التزام المستأجر المسير بالمحافظة على المحل التجاري.....
- 49 ثالثا: التزام المستأجر بتنفيذ عقود المؤجر المتفق عليها.....
- 50 رابعا: التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار.....

- 50 .....خامسا: التزام المستأجر المسير باحترام بنود العقد.....
- 51 .....المطلب الثاني: آثار عقد التسيير الحر للمحل التجاري بالنسبة للغير.....
- 52 .....الفرع الأول: آثار عقد التسيير الحر للمحل التجاري بالنسبة لدائني المؤجر  
.....والمستأجر المسير.....
- 52 .....أولا: آثار عقد التسيير الحر بالنسبة لدائني مالك المحل التجاري.....
- 53 .....ثانيا: آثار عقد التسيير الحر بالنسبة لدائني المستأجر المسير.....
- 55 .....الفرع الثاني: آثار عقد التسيير الحر للمحل التجاري بالنسبة لمؤجر العقار  
.....ومشتري المحل التجاري.....
- 55 .....أولا: آثار عقد التسيير الحر بالنسبة لمؤجر العقار.....
- 56 .....ثانيا: آثار عقد التسيير الحر بالنسبة لمشتري المحل التجاري.....

## الفصل الثاني

- 59 **انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري**
- 61 **المبحث الأول: أسباب انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري.....**
- 61 **المطلب الأول: الأسباب العامة لانقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري.....**
- 62 **الفرع الأول: انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري بانتهاء المدة المحددة في العقد.....**
- 62 **أولاً: تحديد الأجل في عقد التسيير الحر.....**
- 63 **ثانياً: عدم تحديد الأجل في عقد التسيير الحر.....**
- 64 **الفرع الثاني: انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري قبل حلول الأجل.....**
- 64 **أولاً: انقضاء عقد التسيير الحر بتحقق الشرط الفاسخ.....**
- 65 **ثانياً: انقضاء عقد التسيير الحر بسبب الفسخ.....**
- 68 **ثالثاً: انقضاء عقد التسيير الحر بسبب البطلان.....**
- 69 **الفرع الثالث: انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري بهلاك المحل التجاري...**
- 69 **أولاً: هلاك المحل التجاري كلياً.....**
- 70 **ثانياً: انقضاء عقد التسيير الحر بهلاك المحل التجاري جزئياً.....**
- 71 **المطلب الثاني: الأسباب الخاصة لانقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري....**
- 71 **الفرع الأول: انقضاء عقد التسيير الحر بسبب وفاة المستأجر المسير.....**

- 72 أولاً: حالة وفاة المستأجر أثناء سريان عقد التسيير الحر للمحل التجاري.....
- 73 ثانياً: حالة وفاة المستأجر بعد انقضاء مدة سريان العقد.....
- 73 الفرع الثاني: انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري لسقوط الأهلية التجارية أو فقدانها.....
- 74 الفرع الثالث: انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري بصدور حكم إفلاس المستأجر.....
- 75 أولاً: توافر صفة التاجر.....
- 75 ثانياً: أن يكون الدين المتوقف عن الوفاء به تجاري.....
- 76 الفرع الرابع: انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري بسبب ارتكاب الجنايات والجنح.....
- 77 الفرع الخامس: انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري باتحاد الذمة.....
- 78 المبحث الثاني: آثار انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري.....
- 79 المطلب الأول: إجراءات انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري.....
- 79 الفرع الأول: الشهر في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية.....
- 80 الفرع الثاني: تعديل السجل التجاري لمؤجر المحل التجاري.....
- 81 أولاً: تعديل السجل التجاري لمؤجر المحل التجاري شخص طبيعي.....
- 81 ثانياً: تعديل السجل التجاري لمؤجر المحل التجاري شخص معنوي.....
- 82 الفرع الثالث: شطب السجل التجاري لمستأجر المحل التجاري.....
- 83 أولاً: شطب السجل التجاري لمستأجر المحل التجاري شخص طبيعي.....

83	.....	ثانيا: شطب السجل التجاري لمستأجر المحل التجاري شخص معنوي.....
84	.....	الفرع الرابع: التطبيق القضائي لإجراءات انقضاء عقد التسيير الحر.....
87	.....	المطلب الثاني: آثار انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري.....
87	.....	الفرع الأول: آثار انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري بالنسبة للمستأجر المسير.....
87	.....	أولاً: التزام المستأجر بإرجاع المحل التجاري.....
91	.....	ثانيا: التزام المسير الحر بعدم المنافسة.....
92	.....	الفرع الثاني: آثار انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري بالنسبة للمؤجر...
93	.....	أولاً: التزام المؤجر بإرجاع مبلغ الكفالة.....
93	.....	ثانيا: التزام المؤجر بالتعويض عن الإصلاحات والعناصر المستحدثة.....
93	.....	ثالثاً: التزام المؤجر بالعقود المبرمة مع المستأجر المسير.....
94	.....	الفرع الثالث: آثار انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري تجاه الغير.....
95	.....	الفرع الرابع: مصير العناصر الجديدة الناشئة بمناسبة التسيير.....
97	.....	خاتمة.....
101	.....	قائمة المراجع.....
108	.....	الملاحق.....
109	.....	فهرس.....

## الملخص:

نظرا للطبيعة الخاصة لعقد التسيير الحر للمحل التجاري فقد نظمته المشرع الجزائري وكرسه في الأمر رقم 59-75، المتضمن القانون التجاري، وذلك في بتخصيص باب مستقل له وهو الباب الثالث منه تحت عنوان التسيير الحر-تأجير التسيير في المواد 203 إلى 214، معطيا لكلا طرفيه حقوقا وواجبات تضمن مصالحهما، وكذا مصالح الغير اتجاههما.

فعقد التسيير الحر للمحل التجاري يعد من العقود المسماة، فقد عرّفه المشرع الجزائري في المادة 203 من ق ت ج بأنه « عقد أو اتفاق يتم بمقتضاه تنازل المالك أو المستغل للمحل التجاري عن كل جزء من التأجير لمسير بقصد استغلاله على عهده ». كما أنه يعتبر إيجارا حقيقيا يرد على مال منقول معنوي، وهو المحل التجاري وبموجبه تنازل مؤجر المحل التجاري كليا أو جزئيا عن استغلال محله التجاري لفائدة المستأجر الميسر يراه الأكفأ لمباشرة استغلال محله التجاري، ويملك الخبرة في ذلك. فالمستأجر الميسر باعتباره المستغل الجديد للمحل التجاري باسمه ولحسابه الخاص وتحت مسؤوليته، يصبح تاجرا بمجرد إبرام عقد التسيير الحر للمحل التجاري ونشره وتسجيله على مستوى المركز الوطني للسجل التجاري، وبالتالي يتحمل أخطاء ونتائج استغلاله للمحل التجاري مع التزامه بدفع أجرة لمؤجر المحل التجاري خلال مدة سريان عقد إيجار التسيير.

يعتبر عقد التسيير الحر عملا تجاريا بحسب الشكل سواء بالنسبة للمؤجر والمستأجر الميسر، وهذا ما تؤكدته الفقرة 4 من المادة 3 من ق ت ج التي تنص « يعد عملا تجاريا بحسب شكله:

... العمليات المتعلقة بالمحلات التجارية... ».

وعلى غرار العقود الأخرى فإنّ لعقد التسيير الحر للمحل التجاري أهمية اقتصادية كبيرة، حيث يترك أثرا واضحا في اقتصاد البلدان، حيث يزيد استثمار المحل التجاري انتعاشا ويحميه وعلى العكس من ذلك فإنّ عدم استثمار المحل التجاري قد يؤدي إلى كساده وركوده.

الكلمات المفتاحية: عقد التسيير الحر- المستأجر الميسر - انقضاء عقد التسيير - المركز الوطني للسجل التجاري - النشرة الرسمية للإعلانات القانونية.