وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة مولود معمري – تيزي وزو

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون

التصرفات الواردة على المحل التجاري غير الناقلة للملكية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: قانون خاص

من إعداد الطالب (ة):

بشكير كاملية.

تحت إشراف الأستاذ (ة):

حامل صليحة

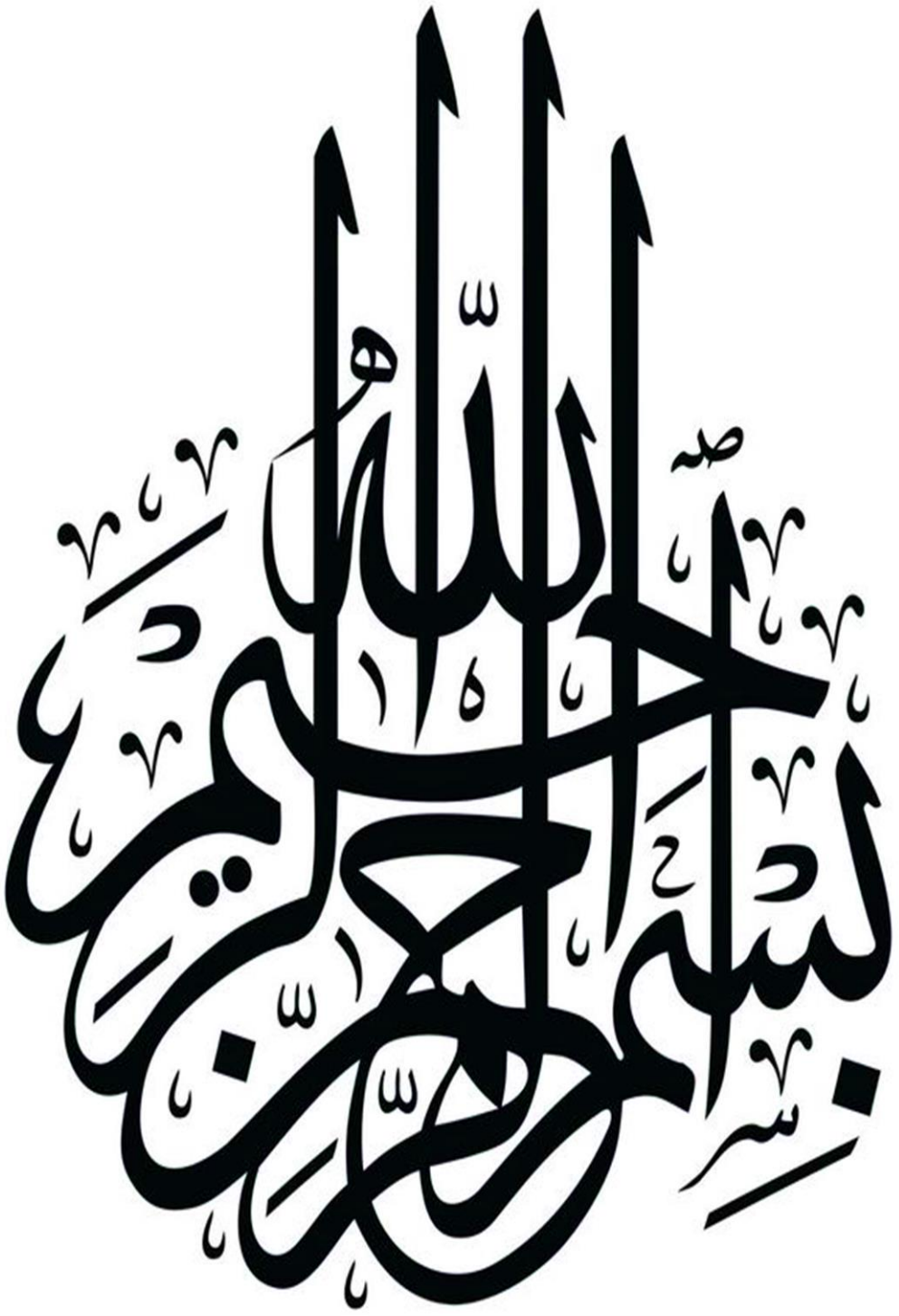
لجنة المناقشة:

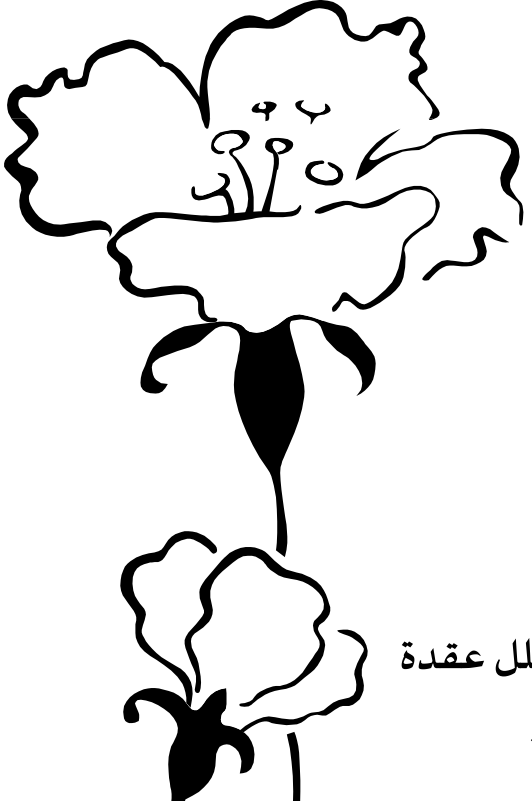
د/ حمادوش أنيسة، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... رئيسا

د/ حامل صليحة، أستاذة محاضرة (ب)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو...مشرفا ومقررا

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

السنة الجامعية: 2024/2023


بسم الله الرحمن الرحيم



شكر وعرفان

بسم الله الرحمان الرحيم

{قال رب اشرح لي صدري (25) ويسر لي أمري (26) وأحلل عقدة من لساني (27) يفقهوا قولي (28)} [طه: 28].

الحمد لله الذي يسر البدايات و أكمل النهايات

الحمد لله الذي ما تم جهد إلا بعونه وما ختم سعي

إلا بفضله، الحمد لله على البلوغ ثم الحمد لله

على التمام.

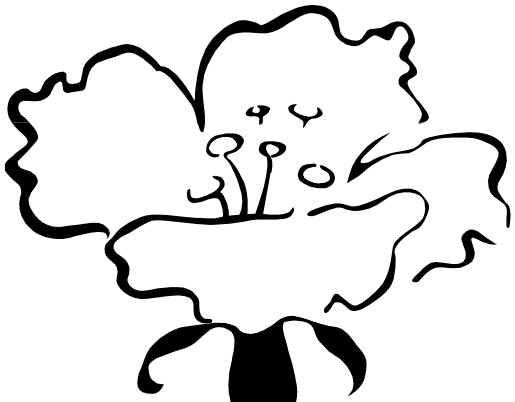
الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات.

والصلاة والسلام على سيدنا وحبيبنا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين.

أتقدم بجزيل الشكر والامتنان الى استاذتي المشرفة حامل صليحة لما منحته لي من وقت ونصح وتوجيه وارشاد و أقول لها جزاك الله خيرا.

والشكر موصول لكل الأساتذة الذين ر افقوني طيلة المشوار الدراسي الجامعي.

كما اشكر كل من مد لي يد العون من قريب او من بعيد.



إهداء

إلى سكان قلبي، إلى النور الذي أنار دربي والسراج الذي لا ينطفي نوره أبدا والذي بذل جهد السنين من أجل أن أعتلي سلالم النجاح "أبي العزيز".

إلى من أخص الله الجنة تحت قدميها وغمرتني بالحب والحنان وأشعرتني بالسعادة والأمان هي حياتي وكل عمري "أمي العزيزة".

أمي الغالية و أبي العزيز إليكما يا أسمى آيات العطاء البشري.

إلى من تسر عيني لرؤية وجههما إلى من انتظرتا قطاف ثمرة جهدي طويلا فكانتا شريكات كل بسمة ودمعة إلى "أختي الكبيرة سارة" و"أختي الصغيرة ويزة".

إلى قرة عيني إلى عزي في هذه الحياة حماه المولى لقلبي ورعاه "أخي العزيز يحيى".

إلى من جمعتني بهم أجمل الصدف في الحياة فكانوا خير الرفقة ونعم الأصدقاء رغم كل الظروف وبالأخص " A".

إلى كل من تمنى لي الخير سرا أو جهرا إلى كل من أرسل نو اياه الطيبة لي...

شكرا لكم جميعا.

* *

قائمة المختصرات:

- **ق. إ. م. إ:** قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- **ق. م:** قانون المدني.
- **ق. ت:** القانون التجاري.
- **ص:** الصفحة.
- **ص ص:** من الصفحة الى الصفحة.
- **د. ب. ن:** دون بلد النشر.
- **د. س. ن:** دون سنة نشر.

مقدمة

تعد فكرة المحل التجاري[1] وسيلة التاجر لمباشرة نشاطه التجاري، وهو عبارة عن مجموعة من العناصر والأموال يربط بينها التاجر لتحقيق الغرض من ممارسته للنشاط التجاري، وقد استعملت فكرة المحل التجاري منذ القديم وكان يقصد بها المكان الذي تمارس فيه التجارة بمعنى انهم كانوا ينظرون للمحل التجاري من جوانبه المادية فقط (البضائع، المعدات...) التي تعتبر ذو دور محسوس في الاستغلال التجاري، اما عن العناصر المعنوية للمحل التجاري فلم يلمسوا أهميتها الا في وقت متأخر، ويرجع ذلك الى تأخر ظهور الاختراعات الحديثة التي يشكل جانبا منها العناصر المعنوية للمحل التجاري كالمعاملات التجارية، النماذج الصناعية والاختراعات التي تستوجب براءات لحفظ حقوق أصحابها.

عرفت الثورة الصناعية في القرن التاسع عشر (19) تطورا واكب ازدهار في الحركة التجارية واتساع نطاقها ومن ثم بروز فكرة المحل التجاري بمفهومها الجديد التي تشمل على جملة من العناصر المادية والمعنوية، بحيث أن العناصر المادية لا تعتبر من العناصر الضرورية في المحل التجاري ولا يؤثر غيابها على وجود المحل التجاري، أما العناصر المعنوية فهي الاساس الذي يقوم عليه المحل التجاري الذي يكتسي قيمة مالية واقتصادية هامة في اقتصاد أي بلد.

لم يعرف المشرع الجزائري المحل التجاري وانما اكتفى بتعداد عناصره من خلال نص المادة 78 من القانون التجاري الجزائري، التي أوجبت توفر عنصرين جوهريين من دونهما لا وجود للمحل التجاري وهما عنصر الاتصال بالعملاء وكذا الشهرة التجارية للمحل، فمن الأمور

1- كان يقصد بالمحل التجاري المكان الذي يزاول فيه التاجر تجارته ويعرض فيه سلعه فكانت النظرة قائمة على البعد المادي الى غاية القرن التاسع عشر ظهر مفهوم جديد للمحل التجاري او ما يسمى بالقاعدة التجارية " le fond du commerce" وهو عبارة عن مجموعة من الأموال المادية والمعنوية التي تأخذ صفة المال المنقول المعنوي.

2- تنص المادة 78 من الامر رقم 75-59 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 101، صادر بتاريخ 19 سبتمبر 1975، معدل ومتمم، على انه:" تعد جزءا من المحل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري ويشمل المحل التجاري إلزاميا عملائه وشهرته".

الأساسية التي يجب أخذها في الاعتبار والتي تسمى بالعناصر المعنوية للمحل التجاري، تؤثر هذه العناصر بشكل كبير على نجاح واستمرارية المحل التجاري، بحيث أنها لا تقل أهمية عن العناصر المادية عند إجراء التصرفات القانونية المتعلقة بالمحل التجاري.

يتكون المحل التجاري من عناصر مادية ومعنوية، تلعب العناصر المعنوية دورا محوريا في تعريف المحل التجاري الذي هو عبارة عن مال منقول معنوي بحيث تشمل هذه العناصر على أصول غير ملموسة مثل الاتصال بالعملاء، الشهرة التجارية، العلامات التجارية، حقوق الملكية الفكرية، حقوق الايجار، بينما تشمل العناصر المادية على أصول ملموسة كالبضائع المعدات المباني والأثاث، وعليه فان العناصر المعنوية هي أساس نشأة المحل التجاري بمفهومه الحديث، أما العناصر المادية فما هي الا عناصر تابعة وثانوية، بمعنى أنه قد يقتصر المحل التجاري على عناصر معنوية فقط، لكن لا يجوز ان يقتصر على عناصر مادية فقط مهما كانت قيمتها. فهناك محلات لا توجد فيها عناصر مادية كمحل السمسرة أو الوكالة بالعمولة ولكن يوجد عنصر أساسي لا بد من توفره الذي هو عنصر الاتصال بالعملاء او الشهرة التجارية.

يتميز المحل التجاري بطبيعة خاصة التي بينها المشرع الجزائري من خلال وضعه لأحكام خاصة (المواد من 78الى214) التي تختلف عن الاحكام المطبقة على كل عنصر من عناصر المحل التجاري اذا تم بيعه على انفراد، ففيما يخص بيع المحل التجاري فقد وضع المشرع شروطا لا تنطبق على بيع كل عنصر على حدة، كما أجاز المشرع رهنه بقواعد خاصة، فبالرغم من كونه منقولا الا ان المشرع أجاز رهنه دون نقل الحيازة الفعلية من المدين الراهن الى الدائن المرتهن وهذا يعني ان المدين الراهن يحتفظ بحيازة محله.

توضح هذه الاحكام الخاصة أهمية المحل التجاري في القانون الجزائري وضرورة وجود تنظيمات قانونية محددة لضمان حقوق الأطراف المتعاملة معه بشكل عادل ومنظم.

نظرا لما يتميز به المحل التجاري من احكام خاصة اختلف الفقه في التكييف القانوني له، وبذلك ظهرت عدة نظريات فهناك من رأى أنه مجموعا قانونيا من الأموال يشتمل على الحقوق والديون الناشئة عن الاستغلال التجاري، فالمحل التجاري في مفهوم هذا الرأي هو عبارة عن ذمة مالية مستقلة متميزة عن الذمة العامة للتاجر كما أن ديون المحل التجاري ترتبط به دون غيره ففي حالة افلاس المحل التجاري مثلا لا يكون لدائنيه الا التنفيذ على ما تضمنه المحل من أموال دون المساس بأموال الأخرى لصاحب المحل.

وفي رأي اخر اعتبر المحل التجاري ذمة متصلة بذمة صاحبه، فهو يعتبر مجموعا واقعيا من الأموال اجتمعت لتحقيق غرض مشترك وهو استغلال المحل التجاري مع احتفاظ كل عنصر بطبيعته وخصائصه ونظامه القانوني المتميز عن العناصر الأخرى المكونة للمحل التجاري.

كما ذهب رأي ثالث الى القول بأن المحل التجاري عبارة عن مال منقول معنوي، يتمتع صاحبه بملكية معنوية تتمثل في الاتصال بالعملاء والشهرة التجارية تخول له حق الاستثمار به ويحتج به على الكافة وتحميه دعوى المنافسة غير المشروعة ومن ثم فالمحل التجاري قائم على خصائص تتمثل في كونه مال منقول معنوي ذو طبيعة تجارية خاصة.

بعد التطور الذي واكب الثورة الصناعية التي أدت الى تطور الحركة التجارية من ثم بروز أهمية المحل التجاري لا سيما بعد توسيع نطاق التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري ظهرت تصرفات قانونية جديدة منها العمليات ناقلة للملكية كبيع المحل أو تقديمه كحصة في شركة على سبيل التمليك، والعمليات غير الناقلة للملكية المتمثلة في الرهن الحيازي للمحل التجاري وتأجير تسيير المحل التجاري وتقديم المحل لتجاري كحصة في الشركة على سبيل الانتفاع[1].

[1]– تتمثل عملية تقديم المحل التجاري كحصة في الشركة في ان يقوم مالك المحل التجاري بتقديم محله لشركة بحيث تنتقل حيازة المحل للشركة مقابل حصوله على نسبة معينة من أرباح الشركة، اما اذا تعرضت الشركة لخسارة هنا مالك المحل لا

ويستمد موضوع العمليات الواردة على المحل التجاري غير ناقلة للملكية أهميته من أهمية هذا المال المنقول المعنوي، الذي يلعب دورًا كبيرًا في الحياة التجارية للتاجر، إذ يعتبر المحل التجاري في كثير من الأحيان من أهم الأصول التي يعول عليها التاجر في سبيل ممارسة التجارة وتطوير الاقتصاد وتحقيق الأهداف المرجوة من وراء ذلك وهي الحصول على الأرباح والاغتناء، وتتجلى أهمية المحل التجاري في عدة جوانب وهي:

- **الدور الاقتصادي:** يمثل المحل التجاري قاعدة أساسية لممارسة الأنشطة التجارية، حيث يوفر للتاجر موقعا ومعرضًا للسلع والخدمات مما يعزز من فرص النجاح والنمو.
- **القيمة المعنوية:** يشمل المحل التجاري عناصر غير مادية مثل السمعة التجارية وحقوق الملكية الفكرية وقاعدة العملاء وهي أصول معنوية تلعب دورًا حاسمًا في تحقيق التميز والتنافسية في السوق.
- **التمويل والاستثمار:** يمكن استخدام المحل التجاري كضمان للحصول على التمويل مما يساعد التاجر على توسيع نشاطه وزيادة رأس المال.
- **الاستمرارية والاستقرار:** تساهم العمليات غير ناقلة للملكية للمحل التجاري في الحفاظ على استمرارية الأعمال التجارية من خلال عقود التأجير والامتياز والتسيير والتي تتيح استغلال المحل التجاري دون نقل ملكيته، بالتالي فإن العمليات الواردة على المحل التجاري غير الناقلة للملكية تلعب دورًا محوريًا في تحقيق التوازن بين استغلال الأصول التجارية بفعالية وضمان استمرارية النشاط التجاري، مما يدعم النمو الاقتصادي العام.

من خلال ما سبق نطرح الإشكالية التالية: **كيف نظم القانون التجاري الجزائري التصرفات الغير ناقلة للملكية للمحل التجاري؟**

يسترد مقابل الايجار و انما يسترد محله لان مقابل الايجار ذلك يعتبر حصته المقدمة من الشركة بالتالي هو أيضا يتحمل الخسائر مثله مثل باقي الشركاء.

وللإجابة على الإشكالية سيتم تقسيم موضوع الدراسة الى فصلين: عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري (الفصل الأول) وعقد التسيير الحر للمحل التجاري (الفصل الثاني).

الفصل الأول:

عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري

يعتبر المحل التجاري"le fond du commerce" من الوسائل التي يستخدمها التجار في ممارسة نشاطهم التجاري، وكون المحل التجاري من الأموال المنقولة فإن التاجر لا يستطيع أن يحصل على الائتمان بضمانه إلا عن طريق رهنه رهناً حيازياً، بحيث يعتبر المحل التجاري مالاً منقولاً معنوياً مخصصاً لاستغلال تجاري، يتكون من عناصر معنوية أساسية لا يمكن الاستغناء عنها كالشُهرة التجارية والاتصال بالعملاء، وعناصر مادية كالسلع والبضائع، وبما أن المحل التجاري من المنقولات فهو يخضع للقواعد العامة. وكما هو معروف أثناء مزاولة التجار لأعمالهم قد يضطر التاجر صاحب المحل التجاري إلى تقديم محله التجاري كضمان للحصول على قرض من الغير عن طريق رهنه رهناً حيازياً بهدف دعم حركة نشاطه التجاري، الأمر الذي جعل المشرع الجزائري في القانون التجاري يأتي بقواعد خاصة تنظم مسألة الرهن الحيازي للمحل التجاري.

وعليه سيتم التطرق في الفصل لمفهوم عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري بتبيان أهم خصائصه وتقديم تعريف له وشروط انعقاده، **(المبحث الأول)** ثم الوقوف عند آثار هذا العقد وأسباب انقضائه **(المبحث الثاني)**.

المبحث الأول:

مفهوم عقد رهن المحل التجاري.

يعتبر المحل التجاري، مجموعة من العناصر المادية والمعنوية التي تتخذ صفة المال المنقول، حيث تكون القاعدة التجارية منقولا معنوياً ذو أهمية بالغة في حياة التاجر لكن يضطر تاجر صاحب المحل التجاري للقيام بعدة تصرفات قانونية لضمان استمرارية نشاطه التجاري، ومن بين هذه التصرفات نذكر الرهن الحيازي وسيتم التطرق لتعريفه وذكر أهم خصائصه **(المطلب الأول)** وشروط انعقاد هذا العقد **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول:

تعريف عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري وخصائصه.

يخضع المحل التجاري لأحكام قانونية خاصة نص عليها المشرع الجزائري في القانون التجاري، ولدعم وارتقاء تطور القطاع التجاري، رخص وأعطى الحق للمستأجر برهن محله لأي شخص كان، وفي الغالب يكون ذلك لصالح المؤسسات المصرفية من أجل الحصول على قرض للدعم اللازم للاستغلال والتسيير الجيد لمحله.

فلابد من تعريف عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري **(الفرع الأول)** ثم نتوقف عند أهم خصائصه في **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول:

تعريف عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري.

يعرف الأستاذ **olivier BARRET** الرهن الحيازي للمحل التجاري على انه: " **ذلك العقد الذي بمقتضاه يخصص شخص ما قيمة محله للوفاء بدين ما، بحيث انه إذا لم يتم الوفاء بهذا الدين في تاريخ استحقاقه أمكن للدائن المرتهن بيع هذا المحل قضائيا، واستيفاء دينه بالأولوية على باقي الدائنين الاخرين من الثمن المتحصل عليه من البيع، فهو رهن دون التنازل عن الحيازة** "[1].

وبما أن المحل التجاري من المنقولات فإنه يخضع للقواعد العامة بمعنى يكون رهنه رهناً حيازياً، ومن المعروف أن الرهن الحيازي يقتضي تخلي المدين الراهن عن حيازته للمال الذي يقدمه كضمان وانتقال هذه الحيازة إلى الدائن المرتهن وتطبيق هذا الحكم على رهن المحل

[1]– نقلا عن كركادن فريد، العمليات الواردة على المحل التجاري غير ناقلة للملكية، أطروحة مكملة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، قسم قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2019، ص87.

التجاري يؤدي إلى تخلي التاجر عن حيازة محله التجاري، مما يستحيل معه الاستمرار في الاستغلال التجاري وهذا يتناقض مع الهدف الذي من أجله تم رهن المحل التجاري كضمان عن طريق الرهن، فالتاجر لا يمكنه سداد الدين موضوع الرهن إلا بممارسته لنشاطه التجاري وقد نظم المشرع الجزائري في القانون التجاري موضوع الرهن الحيازي للمحل التجاري وذلك في المواد من 118 إلى 122 وكذا في المواد من 123 إلى 145 التي تنظم المسائل المشتركة لعملية بيع ورهن المحل التجاري[1].

الفرع الثاني:

خصائص عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري.

يتضح لنا أن عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري له عدة خصوصيات، وتتمثل في انه عقد ذو صفة تجارية (أولا)، كما انه عقد يقع على مال منقول معنوي (ثانيا)، كذلك هو عقد غير ناقل لا للملكية ولا للحيازة (ثالثا).

أولاً: عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري ذو صفة تجارية.

من خلال نص المادة 4/3 من القانون التجاري الجزائري التي تنص على أنه «...**يعد عملاً تجارياً بحسب شكله العمليات المتعلقة بالمحلات التجارية...**»

نستنتج أن المشرع الجزائري أضفى الصفة التجارية على كل العمليات المتعلقة بالمحلات التجارية ومن بين هذه العمليات الرهن الحيازي، حيث يعتبر الرهن الحيازي للمحل التجاري عملاً تجارياً بحسب الشكل مهما كانت صفة أطراف العلاقة القانونية أثناء إبرام العقد سواء كانت أشخاصاً مدنية أم تجارية طبيعية كانت أم معنوية عامة أم خاصة[2].

[1]– فضيل نادية، النظام القانوني للمحل التجاري (المحل التجاري والعمليات الواردة عليه) الجزء الأول والثاني، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 109.

[2]–كركادن فريد، العمليات الواردة على المحل التجاري غير ناقلة للملكية، مرجع سابق، ص 89.

ثانياً: عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري يرد على مال منقول معنوي.

لتكون عملية الرهن الحيازي واردة على محل تجاري لا بد أن تشمل عنصر الاتصال بالعملاء والشهرة التجارية، فاذا اقتصرت عملية الرهن الحيازي على البضائع فقط مثلاً لا يمكن لنا القول بأن عملية الرهن الحيازي واردة على محل تجاري وإنما اقتصرت العملية على أحد العناصر المادية فقط والمتمثلة في البضائع[1].

ثالثا: عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري لا ينقل الملكية ولا الحيازة.

تعتبر هذه الخاصية أهم ما يميز عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري كون هذا العقد لا يؤدي إلى نقل ملكية المال المرهون من المدين الراهن إلى الدائن المرتهن، وإنما يظل المالك محتفظًا بملكيته، فهو من العقود غير الناقلة للملكية، ينشئ حقًا تبعيًا عليه، ولا تنتقل الحيازة في هذه الحالة كون العقد يرد على مال منقول معنوي (المحل التجاري)، بالتالي لا تنتقل الحيازة من المدين الراهن إلى الدائن المرتهن لأن انتقالها يؤدي إلى القضاء على الحياة التجارية للمدين التاجر، هذا عكس ما تنتجه عملية البيع، بحيث يعد عقد البيع عقدًا ناقلًا للملكية، ونقل الملكية يعتبر أثرًا أساسيًا مرتبطًا بالعملية القانونية المسماة بالبيع، وكل تعاقد لا يرتب هذا الأثر لا يعد بيعًا[2].

[1]–كركادن فريد، العمليات الواردة على المحل التجاري غير ناقلة للملكية، مرجع سابق، ص 90.

[2]– المرجع نفسه، ص 91.

المطلب الثاني:

شروط انعقاد الرهن الحيازي للمحل التجاري.

يعد رهن المحل التجاري تصرفًا خطيرًا في الحياة التجارية للتاجر اذ قد يترتب عليه أن ينتزع المحل من صاحبه بالبيع الجبري، فتنتهي بذلك حياته التجارية، ولذلك تدخل المشرع واستلزم شروطًا موضوعية وأخرى شكلية[1].

وسيتم التطرق لهذه الشروط من خلال فرعين: يخصص للشروط الموضوعية **(الفرع الأول)**، وللشروط الشكلية **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول:

الشروط الموضوعية لعقد الرهن الحيازي للمحل التجاري.

يعتبر الرهن عقد لذا يستلزم أن تتوفر فيه الشروط الموضوعية العامة وهي: الرضا، المحل، السبب(أولا)، وبعض الشروط الموضوعية الخاصة المتعلقة بأطراف العقد ومحل العقد(ثانيا)[2].

أولاً: الشروط الموضوعية العامة.

1-الرضا:

يقوم ركن الرضا او التراضي طبقا لنص المادة 59 من القانون المدني الجزائري بتبادل الايجاب والقبول المتطابقين مع اتجاه إرادة كلا المتعاقدين الى احداث أثر قانوني يتمثل في ترتيب حقوق والتزامات كنتيجة لذلك الاتفاق، وبناء على ذلك فيجب ان يصدر الرضا من

[1]-عمورة عمارة، العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2009، ص 206.

[2]-صريك أحلام، التصرفات الواردة على المحل التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون الأعمال ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2013، ص 50.

شخص بلغ سن التمييز فيكون العقد باطلا بطلانا مطلقا اذ لم يصدر من شخص مميز حتى ولو كان لمصلحته يبطل العقد.

لا شك ان الأصل هو رضائية العقود وبالتالي فاذا انعدمت الإرادة كان العقد باطلا بطلانا مطلقا، اما إذا كان الرضا موجود ولكنه مشوب بعيب من عيوب الإرادة فيكون العقد صحيحا ولكن قابل للإبطال متى طلب ذلك من قرر البطلان لمصلحته.

2-المحل:

المحل L'objet يعتبر ركن مهم لانعقاد العقد فغيابه يؤدي بالعقد الى البطلان المطلق فهو عبارة عن ما يتعهد به المدين وعادة يقال بأن محل العقد اما إعطاء شيء obligation de donner كنقل ملكية شيء أو ترتيب حق عيني على الشيء كالرهن اما القيام بعمل obligation de faire أو امتناع عن عمل obligation de ne pas faire فمثلاً، محل عقد البيع هو نقل الملكية للمشتري مقابل الثمن، ومحل عقد الإيجار هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجرة، أما محل عقد الرهن للمحل التجاري، فيكمن في التزام المدين الراهن بتسليم العنصر الذي تم الاتفاق على رهنه ضمن المحل التجاري.

ولكي يُعتَدّ بالمَحَلّ موضوع للعقد ينبغي توافر الشروط التالية[1]:

- **أن يكون المحل وموجودًا:** إذا كان الالتزام محله نقل حق عيني أو شخصي، فالشيء الذي يُعلَن به هذا الحق يجب أن يكون موجودًا، والمعنى من الوجود هو أن يكون الشيء موجود وقت نشوء العقد أي ان يشمل على العناصر الأساسية (الاتصال بالعملاء والشهرة التجارية)، ففي حال غياب هذه العناصر فلا وجود للمحل التجاري[2].

1-مولاي محمد لمين، "**بطلان العقد ضمن احكام القانون المدني**"، مجلة القانون و العلوم السياسية ، المجلد 10 ، العدد01، النعامة، 2024، ص58 59.

2-السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، دار إحياء التراث العربي، بيروت، د.س.ن، ص 372

- **أن يكون المحل معينًا أو قابلًا للتعيين:** إذا لم يكن محل الالتزام معينًا بذاته وجب أن يكون معينًا بقيمته، وإلا كان العقد باطلًا، يكفي أن يكون المحل معينًا بنوعه فقط إذا تضمن العقد ما يستطاع به تعيين مقداره. وإذا لم يتفق المتعاقدان على درجة الشيء من حيث جودته ولم يكن استخلاص ذلك من العرف أو من أي طرف آخر، التزم المدين بأن يسلم شيئًا من صنف متوسط[1]. هذا ما نصت عليه المادة 94 من القانون المدني الجزائري[2].

- **أن يكون المحل قابلًا للتعامل فيه:** لابد من أن يكون محل العقد من الأشياء القابلة للتعامل فيها أي مشروعة، والأصل أن جميع الأشياء صالحة لأن تكون محلًا للحقوق المالية إن لم تخرج من التعامل بطبيعتها أو بحكم القانون، فالأشياء التي تخرج من طبيعتها مثل الماء، الهواء، أشعة الشمس، أما الأشياء التي تخرج عن دائرة التعامل بحكم القانون مثل الأملاك العامة فلا يجوز التصرف فيها، وكذلك الاتجار بالبشر والمخدرات، إن كل ما يخالف النظام العام والآداب العامة يمثل هذه الأشياء تعد من متطلبات العقد لأنها بالأساس لا يجوز التعامل بها[3].

3-السبب:

نظم المشرع الجزائري السبب في المادة 97 من القانون المدني الجزائري بحيث يلزم لقيام العقد صحيحًا أن يكون السبب مشروعًا أي متفقًا مع نصوص القانون الآمرة والنظام العام والآداب العامة، ويكون سبب غير مشروع إذا كان غير ذلك، ويترتب عن عدم مشروعية

---

[1]- السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 386.

[2]- تنص المادة 94 من الامر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية العدد78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم على انه:« **إذا لم يكن محل الالتزام معينًا بذاته وجب أن يكون معينًا بنوعه ومقداره وإلا كان العقد باطلًا، يكفي أن يكون المحل معينًا بنوعه فقط إذا تضمن العقد ما يستطاع به تعيين مقداره، وإذا لم يتفق المتعاقدان على درجة الشيء من حيث جودته يكن شيء ذلك من العرف أو من أي طرف آخر، التزم المدين بأن يسلم شيئًا من صنف متوسط».**

1-سلطان أنور، الموجز في النظرية العامة للالتزام، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1998، ص 58.

السبب عدم مشروعية العقد ذاته، فالعقد الذي يكون سببه غير مشروع يكون عقدًا باطلًا بطلانًا مطلقًا[1].

ثانيا: الشروط الموضوعية الخاصة.

1- بالنسبة للمدين الراهن.

هو أحد أطراف عقد رهن المحل التجاري وهو نفسه الذي يقدم محله التجاري كضمان لدين عليه كما يجب أن يكون مالكا ظاهرا للشيء المرهون، كذلك يجب أن يكون أهلا للتصرف فيه.

أ-شرط الأهلية:

يجب ويشترط لمباشرة أي تصرف قانوني التمتع بأهلية التعاقد وبما أن الرهن يعتد من التصرفات القانونية فيجب على المدين الراهن أن تتوفر عنده أهلية التعاقد ويقصد من هذه الأخيرة أهلية الأداء، التي عرفت على أنها صلاحية الشخص في أن يباشر بنفسه التصرفات القانونية التي يكون من شأنها أن تكسبه حقا أو تحمله التزامات على وجه يعتد به القانون[2].

كما يشترط أن تكون خالية من عوارض الأهلية (الجنون، السفه، العته، الغفلة) نقول بأن الشخص المدين أو الكفيل العيني أهلا للتعاقد إذا بلغ سن الرشد 19 سنة ويتمتع بكامل قواه العقلية ولم يحجر عليه، وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يتناول أهلية المدين الراهن في نص خاص في القانون التجاري بل سنها في القانون المدني في نص المادة 40، بالتالي يتم الرجوع إلى القواعد العامة فيما يخص أهلية التعاقد، وهناك استثناء للقاعدة العامة الذي ينص عليه المشرع في المادة 6 من القانون التجاري الجزائري على أنه « **يجوز لتجار**

[1]-تنص المادة 97 من القانون المدني الجزائري على أنه:« **إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام والآداب العامة كان العقد باطلاً».**

[2]-كاركادن فريد، العمليات الواردة على المحل التجاري الغير ناقلة للملكية، مرجع سابق، ص 204.

القصر[1] المرخص لهم طبقا لنص المادة خمسة من القانون التجاري الجزائري أن يرتبوا التزاما أو رهنا على عقاراتهم»[2].

ب-شرط الملكية:

يشترط في الراهن أن يكون مالكاً للمحل التجاري المرهون، فإذا كان الراهن غير مالك للمحل التجاري بطل عقد الرهن بطلاناً نسبياً لمصلحة الدائن، ولا يصبح صحيحاً إلا إذا أقره المالك الحقيقي[3]، بحيث لا يستطيع التاجر الذي يمارس التجارة في شكل إيجار التسيير أو ما يسمى بالتسيير الحر أن يقوم برهن المحل التجاري، لأن مثل هذا النوع من التجار مثقلين للمحل التجاري وليسوا ملاك له والقاعدة أن «**فاقد الشيء لا يعطيه**».[4]

وإذا وقع أن رهن المحل والتاجر في فترة الريبة التي تمتد من تاريخ التوقف من سداد الديون الى تاريخ شهر الإفلاس وسميت بفترة الريبة بسبب ارتياب المشرع من تصرفات التاجر المدين خلال هذه الفترة[5]، وكان الدائن على علم بذلك أي علم باختلال شؤون المدين، ففي هذه الحالة يكون تصرف المدين قابلاً للإبطال، أما إذا تم رهن المحل التجاري من طرف مدين قد تم شهر إفلاسه، فإن مثل هذا التصرف لا ينفذ في حق جماعة الدائنين، ذلك أنه بمجرد صدور الحكم بالإفلاس تغل يد المدين عن إدارة أمواله والتصرف فيه[6].

---

[1]-القاصر هو المرشد البالغ من العمر 18 سنة كاملة

[2]-راجع نص المادة 5 و 6 من الامر رقم 75-59، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري الجزائري، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية، العدد، 101، الصادر بتاريخ 19 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

[3]-مصطفى كمال طه، العقود التجارية، دار الفكر الجامعي، مصر، 2005، ص 64..

[4]-الصغير أحمد، خامي المشري، رهن المحل التجاري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، كلية الحقوق، 2017، ص 33.

[5]-وجيه جميل خاطر، نظرية فترة الريبة في الإفلاس، دار الكتاب العزيز، سوريا، 1992، ص 50.

[6]-فضيل نادية، مرجع سابق، ص 111.

2- بالنسبة للدائن المرتهن:

وهو الشخص الذي يستفيد من المحل التجاري كضمان مقابل دين له في حق الراهن إذا كان هو المدين، أو في حق المكفول إذا كان الراهن كفيلاً عينياً.

ولا يشترط أن يكون الدائن المرتهن تاجراً بل قد يكون شخصاً عادياً ونشير أن المشرع الجزائري قد حذا حذو المشرع الفرنسي، إذ ترك للمدين الراهن الحرية الكاملة في اختيار دائنيه، أما المشرع المصري فقد اشترط أن يكون الدائن المرتهن أحد البنوك أو بيوت التفليس المرخص بها من طرف الوزير المختص[1]، وتعود الحكمة من هذا الشرط إلى حماية صغار التجار من جشع المرابين الذين قد يفرضون عليهم شروطاً مجحفة، مستغلين في ذلك حاجتهم إلى المال.

وعليه فقد أجاز التشريع الجزائري رهن المحل التجاري ضماناً لقرض صادر من أي كان بنك أو شخص طبيعي تاجر كان أو شخص مدني وهذا يتماشى مع مبدأ الحرية التي تقوم عليه التجارة[2].

3-الشرط الخاص بالعين المرهونة

بينت المادة 119 من القانون التجاري الجزائري العناصر التي يجوز أن يشملها الرهن وهي عنوان المحل واسمه التجاري والحق في الإيجار والاتصال بالعملاء والشهرة التجارية والأثاث التجاري والمعدات والآلات التي تستعمل في استغلال المحل وبراءات الاختراع والرخص والعلامات الصناعية أو التجارية والرسوم والنماذج الصناعية وبوجه عام حقوق الملكية الصناعية والأدبية أو الفنية المرتبطة بها[3].

نصت الفقرتين الثانية والثالثة من نص المادة السالفة الذكر أعلاه على حالتين:

---

[1]- فضيل نادية، مرجع سابق، ص 111.

[2]-قماش سلوى، اسعون كنزة، العمليات الواردة على المحل التجاري غير ناقلة للملكية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، كلية الحقوق، 2014، ص 17.

[3]-محرز أحمد، القانون التجاري الجزائري، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1980، ص 222.

الحالة الأولى: حالة ما إذا لم يتم تعيين متناول عقد الرهن على وجه الدقة فإنه لا يشمل إلا العنوان والاسم التجاري والحق في الإيجار والزبائن والشهرة التجارية.

أما **الحالة الثانية:** حالة ما إذا اشتمل الرهن الحيازي على المحل التجاري فيجب في هذه الحالة تعيين الفروع التي وقع عليها الرهن مبينًا مركزه على وجه الدقة[1].

وإذا اشتمل رهن المحل التجاري أحد عناصر الملكية الصناعية فلا يكون رهنها حجة على الغير إلا بعد استيفاء إجراءات شهر الرهن الخاصة بهذه الحقوق وذلك ما أوجبته المادة 147 من القانون التجاري الجزائري.

هناك نوعان من الرهون الحيازية المتعلقة بالمحل التجاري بحيث:

- ✓ يجوز رهن المحل التجاري رهنا حيازيا دون نقل الحيازة من المدين الراهن الى الدائن المرتهن.
- ✓ لا يجوز ادراج البضائع، المعدات والحقوق والديون الشخصية ضمن الرهن الحيازي لذا لا بد من ذكر العناصر التي يشملها الرهن وحتى في حالة عدم ذكرها تشمل العناصر الخمس التي نصت عليها المادة 119 سالفة الذكر.

غير ان المشرع نظم رهونا حيازية من نوع خاص بالنظر الى موضوعها او نظرا لمصدرها، ونقصد بهذه الرهون الخاصة الرهن الحيازي الاتفاقي الوارد على الأدوات والمعدات الخاصة بالتجهيز، والرهن الحيازي القضائي التحفظي أجاز المشرع لغرض حماية الدائن المرتهن من تصرف المدين الراهن اتخاذ إجراءات تحفظه لهدف حماية حقوقه ومنع المدين من التصرف في الأموال المرهونة، ويقع هذا الحجز على المنقولات اذا كان الدائن حاملا لسند.

[1]–تنص المادة 3/2/119 من القانون التجاري الجزائري على أنه:« **وإذا لم يُعَيَّن صراحةً على وجه الدقة في العقد ما يتناوله الرهن، فإنه لا يكون شاملاً إلا العنوان والاسم التجاري والحق في الإيجار والزبائن والشهرة التجارية، وإذا احتوى الرهن الحيازي على المحل التجاري و فروعه، فيجب تعيين هذه الأخيرة ببيان مركزها على وجه الدقة»**

يرمي هذا القيد التحفظي المؤقت الذي يتم في اجل 15 يوم على الأكثر من صدور امر من رئيس المحكمة بحماية ضمان الدائن الراهن، حيث يؤدي الى منع المدين من التصرف في الأموال المحجوزة عليها.

الفرع الثاني:

الشروط الشكلية لعقد الرهن الحيازي للمحل التجاري.

ان عقد رهن المحل التجاري كغيره من العقود الأخرى، لابد أن تتوفر فيها الأركان الموضوعية الخاصة والعامة، إلا أنه يبقى في الأخير عقد شكلي لا رضائي[1]، وعليه اشترط المشرع الجزائري أن ينصب عقد رهن المحل التجاري في قالب رسمي وأن يشهر حسب القواعد المقررة له قانونا[2].

نظرا للأهمية الكبيرة لهذه العملية سواء بالنسبة لأطراف العقد أو بالنسبة للغير، وضع المشرع الجزائري شروط شكلية وجب على المدين الراهن والدائن المرتهن الالتزام بها في عقد رهن المحل التجاري واحترام قواعدها والقيام بجميع الإجراءات المتعلقة بها، ومن بين هذه الاجراءات الكتابة كعنصر جوهري لانعقاد العقد وشهر الرهن وقيده في السجل التجاري الذي لا يقل أهمية عن الكتابة.

أولا: الكتابة.

خرج المشرع الجزائري في عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري باعتباره مال منقول معنوي عن المبدأ العام في التعاقد والمتمثل في مبدأ الرضائية الذي مفاده أن العقد يكفي لتمامه تطابق الإرادتين وصحتهما واستوجب ضرورة إفراغه في شكل مكتوب أمام الموثق بحيث تكون الكتابة الرسمية الشرط لانعقاد والإثبات معا، هذا كأصل.

[1]–الفتلاوي حسين جميل سمير، العقود التجارية الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 212–213.

[2]–مقدم مبروك، المحل التجاري، الطبعة الخامسة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 75.

استثناء، أجاز المشرع رهن المحل التجاري لدى البنوك والمؤسسات المالية بعقد عرفي مسجل حسب الأصول[1].

أ- الكتابة الرسمية:

طبقا للمادة 120 من القانون التجاري الجزائري يكون عقد الرهن عقدًا شكليًا والشكلية المطلوبة هي الرسمية أي يجب توثيقه لدى الموثق المختص[2]، وفي حالة غياب هذا الاجراء حكم على العقد بالبطلان المطلق وحتى يحتج بحق الامتياز الناشئ عن الرهن يجب أيضًا قيده بالسجل العمومي لدى مأمور السجل التجاري الواقع في دائرته المحل التجاري المرهون وإذا كان هناك فروع شاملة للرهن فإنه يجب كذلك اتخاذ نفس الإجراء بقلم كتاب المحاكم التي تقع هذه الفروع بدوائرها[3]، ويجب كذلك إجراء القيد بسجلات المعهد الجزائري للملكية الصناعية إذا كانت الرهون واردة على محلات تجارية تشمل على براءات الاختراع أو رخص أو علامات أو رسوم أو نماذج.

ب- الكتابة العرفية:

أورد المشرع الجزائري استثناء للقاعدة الرسمية في القانون الخاص بالنقد والقرض فأجاز أن تتم عملية رهن المحل التجاري لصالح البنوك والمؤسسات المالية بموجب عقد عرفي وهذا ما نصت عليه المادة 123 من القانون 03-11 المتعلق بالنقد والقرض.

وكما تجدر الإشارة إلى أنه يجب أن يتوفر العقد العرفي على مجموعة من الشروط وهي:

---

[1]-كركادن فريد ، العمليات الواردة على المحل التجارية غير الناقلة للملكية، مرجع سابق، ص 157.

[2]-الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص في إعطائها هذه الصبغة، انظر المادة 3 من القانون رقم 06-02 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق لـ 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج. ر، عدد 14 بتاريخ 8 مارس 2006.

[3]-حسين محمد، الوجيز في الملكية الفكرية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص 255.

- **وجود الكتابة:** بمعنى أن يتم إفراغ محتوى ما تم الاتفاق عليه بين المدين الراهن (مالك المحل التجاري) والدائن المرتهن (البنك أو المؤسسات المالية) في محرر دون تدخل الموثق في إعداده.
- **التوقيع:** هو الشرط المهم والجوهري في العقد العرفي لأنه هو الذي يتضمن إقرار الموقع لما هو مدون في السند ودليل مادي على حصول الرضا في إنشائه، ويكون هذا الأخير بإمضاء الشخص بنفسه، أيضًا بالختم أو بصمة الأصابع، ويشترط أن يشمل هذا التوقيع اسم الموقع ولقبه كاملين، كما أنه لا يلزم أن يكون بالاسم المثبت بشهادة الميلاد، وإنما اسم الشهرة أو الاسم الذي اعتاد التوقيع به يكفي[1].
- **أن يكون الدائن المرتهن بنكًا أو مؤسسة مالية:** اشترط المشرع الجزائري في نص المادة 123 فقرة 1 من الأمر رقم 03-11، أن يكون الدائن المرتهن بنكًا[2] أو مؤسسة مالية، أما إذا كان أطرافه غير هذه الأطراف فلا يقع الاعتراف بالعقد العرفي.

ثانيا: الشهر.

لا يكفي لانعقاد الرهن الحيازي للمحل التجاري بصفة كاملة الكتابة الرسمية فقط، وإنما يشترط إضافة إلى ذلك إلزامية استكمال إجراءات الشهر من قيد التصرف في سجل خاص لدى المركز الوطني للسجل التجاري والواقع بدائرته المحل التجاري وإعلانه في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، إضافة إلى هذا إذا كان المحل التجاري يتضمن حقوق الملكية الصناعية، يستوجب المشرع قيدها لدى المعهد الوطني الجزائري للملكية الصناعية، وهذا من أجل إعلام الغير بالوضعية القانونية للتاجر الذي يتعاملون معه[3].

---

[1]-كركادن فريد، العمليات الواردة على المحل التجارية غير الناقلة للملكية، مرجع سابق، ص 165.

[2]-يقصد بالبنوك التجارية التي تقوم بصفة معتادة بقبول ودائع تدفع عند الطلب أو لآجال محددة وتزاول عمليات التمويل الداخلي والخارجي، نقلا عن كركادن فريد، مرجع نفسه، ص 166.

[3]-خطال سعيد، الرهن الحيازي للمحل التجاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون خاص، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق، 2023، ص 31.

اشترط المشرع الجزائري في المادتين 120و121 من القانون التجاري قيد الرهن من خلال اتباع إجراءات قيد الرهن للمحل التجاري. فيجب الالتزام بهذا القيد في أجل شهر من تاريخ العقد التأسيسي، وهذا ما جاءت به المادة 121 من القانون التجاري إذ نصت على أنه **«يجب إجراء القيد خلال 30 يوما من تاريخ العقد التأسيسي تحت طائلة البطلان»** اضافة إلى قيد الرهن للمحل التجاري في المركز الوطني للسجل التجاري ولدى المعهد الوطني الجزائري للملكية الصناعية إذا شملت عملية الرهن الحيازي عناصر الملكية الصناعية. فإنه يجب على التاجر كشخص طبيعي أو معنوي إتمام إجراءات الإشهار القانونية على عملية رهن المحل التجاري[1].

يعد شهر رهن المحل التجاري أمرًا إلزاميًا حتى يتمكن الغير من العلم بما يثقل المحل من رهون أو حق عيني آخر[2]، والقيد في السجل التجاري كنقل الحيازة في المنقول العادي هو شرط سريان الرهن على الغير كما هو أيضًا شرط سريان امتياز البائع على الغير. فبفضل هذا القيد يستطيع الغير، رغم استمرار المدين الراهن في حيازته واستثماره للمحل التجاري، أن يحصل من مكتب السجل المختص على صورة رسمية للقيود المثبتة في السجل سواء عن رهن أو عن امتياز البائع، فإذا لم تكن هناك قيود، أعطى مكتب السجل شهادة بعدم وجود قيود[3].

المبحث الثاني:

آثار عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري وانقضائه.

عند استيفاء الشروط اللازمة لصحة انعقاد العقد المتمثلة في الشروط الشكلية والموضوعية لابد أن يترتب على هذا العقد آثار في غاية الأهمية سواء بالنسبة للدائن المرتهن

---

[1]– راجع المادة 121 من الامر رقم 75–59 سالف الذكر.

[2]–حمادة محمد أنور، التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري، (البيع، الرهن، التأجير) ، دار الفكر الجامعي، مصر، 2001، ص 62.

[3]–علي البارودي، محمد السيد القفي، القانون التجاري، (الأعمال التجارية، التجار، الأموال التجارية، الشركات التجارية)، ديوان المطبوعات الجامعية، مصر، 2008، ص 121.

أو بالنسبة للمدين الراهن أو بالنسبة للغير **(المطلب الأول)**، لتبقى بعده طرق انقضاء عقد الرهن الحيازي **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول:

آثار عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري بالنسبة لأطراف العقد والغير.

إن رهن المحل التجاري بمجرد انعقاده صحيحاً يترتب عليه آثار معينة سواء بالنسبة للمدين الراهن أو للدائن المرتهن **(الفرع الأول)**، أو حق بالنسبة للغير ينشأ حقاً عينياً بالنسبة للدائن المرتهن وينشأ التزامات في ذمة المدين الراهن **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول:

آثار عقد الرهن الحيازي بالنسبة للمتعاقدين.

يرتب عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري كغيره من العقود التزامات على عاتق المدين الراهن والدائن المرتهن من أجل تحقيق الغرض المقصود من وراء إبرام هذا العقد، وعليه سنرى **(أولاً)** آثار عقد الرهن بالنسبة للمدين الراهن و**(ثانياً)** آثار عقد الرهن بالنسبة للدائن المرتهن[1].

أولا: بالنسبة للمدين الراهن.

طبقاً لنص الفقرة الثانية من المادة 118 من القانون التجاري الجزائري، لا يترتب على رهن المحل التجاري أن تنتقل حيازته إلى الدائن بل يظل المحل التجاري في حيازة المدين الراهن حتى يتمكن من الاستمرار في استغلاله، وفي مقابل ذلك وضع المشرع ضمانات لحماية الدائن المرتهن وذلك بإلزام المدين الراهن بالمحافظة على الأموال المرهونة وفرض عليه عقوبات جنائية في حالة إقدامه على إتلافها أو اختلاسها أو إفسادها بأي طريقة تؤدي إلى إنقاص أو

[1]–بن عودة محمد الصادق ، أحكام رهن المحلّ التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016، ص 43.

تعطيل حقوق الدائن المرتهن (المادة 167 من القانون التجاري الجزائري)[1] وعليه، سنتعرض إلى الالتزامات التي تقع على عاتق المدين الراهن كما سنرى الحقوق التي منحها له المشرع.

1- التزامات المدين الراهن

أ-التزام المدين الراهن بالحفاظ على المحل التجاري:

بالنظر إلى المادة 953 من القانون المدني الجزائري من الفصل الثاني المتعلق بآثار الرهن الحيازي ومن القسم الأول الخاص بالتزامات الراهن، التي تنص على: "**يضمن الراهن سلامة الرهن ونفاذه وليس له أن يأتي عملاً ينقص من قيمة الشيء المرهون أو يحول دون استعمال الدائن لحقوقه المستمدة من العقد، والدائن المرتهن، في حالة الاستعجال، أن يتخذ على نفقة الراهن كل الوسائل التي تلزم للمحافظة على الشيء المرهون**".

يستخلص من نص المادة أن المشرع الجزائري حفاظًا على المحل التجاري من أن يقوم المدين الراهن عن قصد بالإضرار بالمحل التجاري من خلال عدم محافظته على المقومات التي يشملها الرهن وافسادها عمدا، حدد التزاما على عاتقه و الذي هو واجب المحافظة على مقومات المحل المرهون في حالة جيدة، بالإضافة إلى ذلك لا يمكن له المطالبة بأي تعويض أو مقابل مالي مقابل هذه الخدمة دون حق المدين في المطالبة بذلك، وينبغي للمدين الراهن الحفاظ على الممتلكات المرهونة وصيانتها بعناية معتدلة وفقًا لطبيعتها دون أن يخرج عن حقوق الدائن المرتهن ويجب عليه اتخاذ الإجراءات اللازمة والضرورية للحفاظ عليها ويعني هذا التزام المدين بمواظبة العناية وليس تحقيق نتيجة محددة.

وبناء على المادة 167 من القانون التجاري الجزائري، فإنه إذا خالف المدين الراهن التزامه بالعناية الواجبة أو قام باختلاس أو تلف الممتلكات المرهونة يمكن توقيع عقوبات جنائية

[1]-محرز أحمد، مرجع سابق، ص 224.

عليه مما يعكس جدية النظام في حماية حقوق الدائن المرتهن ومنع أي تصرفات غير مشروعة من جانب المدين[1].

وبموجب نص المادة 124 من القانون التجاري الجزائري يتعين على المدين الراهن إخطار الدائنين المرتهنين المسجلين في المحل التجاري بنسخ عقد الإيجار بالتراضي ولا يصبح هذا الأخير نهائيًا إلا بعد مرور شهر من تاريخ الإخطار وخلال هذه الفترة يحق لكل دائن مرتهن أن يطلب بيع المحل التجاري في مزاد علني بالفعل[2].

وفقًا للمادة 154 من القانون التجاري الجزائري يجب على المدين الراهن الحفاظ على المعدات والأدوات والمهمات التي تم رهنها وصيانتها بحيث لا تتلف أو تفقد قيمتها وذلك لحماية حقوق الدائن المرتهن.

أي معارضة لنص هذه المادة أعلاه يؤدي إلى توقيع عقوبة التي نص عليها المشرع الجزائري في المادة 376 من قانون العقوبات الجزائري، بحيث أقرت هذه المادة أن العقوبة لجريمة إساءة الائتمان هي الحبس من ثلاثة أشهر الى ثلاث سنوات، كما يضاف عليها غرامة مالية من 500 إلى 20000 دينار جزائري[3].

ب-التزام المدين الراهن بإخطار الدائن المرتهن عند نقل المحل التجاري

يشكل مركز المحل التجاري خطرًا كبيرًا على حقوق الدائنين المرتهنين، قد يؤدي ذلك إلى تقليل قيمة المحل وتأثيره على العلاقة مع العملاء، لذا من الضروري أن يكون الدائن المرتهن على علم بموقع المحل التجاري المرهون لاتخاذ الإجراءات اللازمة في حال الحاجة إلى تنفيذ الرهن[4].

---

[1]-راجع نص المادة 167 من الامر رقم 75-59، سالف الذكر.

[2]-راجع نص المادة 124 من القانون نفسه.

[3]-راجع نص المادة 154 من القانون نفسه.

[4]-سلمان زهرة، رهن المحل التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة ، 2014، ص 44-43.

والجدير بالذكر أنه في حالة نقل المحل التجاري تصبح الديون المقيدة مستحقة الأداء بحكم القانون إذا لم يقم مالك المحل التجاري بإبلاغ الدائنين المقيدين في المحل المختار خلال 15 يومًا قبل النقل وعن طريق غير قضائي عن رغبته في نقل المحل التجاري وعن المركز الجديد الذي يريد أن يقيم فيه، ويجب على البائع أو الدائن المرتهن في خلال 30 يومًا التالية لعلمه بالنقل أن يعمل على التنصيص بهامش القيد على المركز الجديد الذي انتقل إليه المحل التجاري والعمل كذلك[1].

إذا تم نقله إلى دائرة اختصاص أخرى يتم نقل قيده الأول في تاريخه الأصلي، يسجل في مصلحة المركز الوطني للسجل التجاري التي نقل إليها وبيان مركزه الجديد.

وفي حالة إهمال الإجراءات المقررة في الفقرة السابقة يمكن أن يسقط حق امتياز الدائن المقيد إذا ثبت أنه تسبب بتقصيره في إلحاق الضرر لغير المتعاقدين الذين وقع تغليطهم في الوقوف على الحالة القانونية للمحل التجاري.

ان نقل المحل التجاري دون موافقة البائع أو الدائنين المرتهنين يمكن أن يترتب عليه استحقاق ديونهم مما ينتج عنه انخفاض قيمة المحل التجاري.

يمكن لقيد الرهن الحيازي أن يجعل الديون السابقة التي يكون موضوعها استغلال المحل التجاري في حالة الأجل[2]، كما تصبح الديون مستحقة الأداء بحكم القانون اذا لم يقم مالك المحل التجاري بإبلاغ الدائنين المقيدين خلال اجل 15 يوم قبل إعلانه عن رغبته في نقل المحل التجاري الى مكان اخر.

ج-التزام المدين الراهن بضمان سلامة الرهن:

استثنى المشرع الجزائري حالة رهن المحل التجاري وجاء بقاعدة مختلفة عن القواعد العامة في القانون المدني، وفي هذه الحالة تبقى حيازة المحل التجاري المرهون تحت حيازة

[1]-زايدي خالد، المحل التجاري والتصرفات الواردة عليه ورهنه، دار الخلدونية، الجزائر، 2016، ص 43.

[2]- زايدي خالد، المرجع نفسه، ص 44.

المدين الراهن ولا تنتقل إلى الدائن المتهم وهذا يعكس الاعتبارات الخاصة بطبيعة وظيفة المحل التجاري، وتأثير نقل حيازته على العملية التجارية[1].

وبناء على هذا يجب على المدين الراهن أن يقوم بجميع الإجراءات الضرورية للحفاظ على سلامة المحل المرهون، وبالتالي يتعهد بعدم القيام بأي أعمال تؤثر سلبًا على حقوق الدائن مما يضمن للدائن المرتهن الحصول على الفوائد التي تخولها له حقوق الرهن،[2] ويتجسد ضمان المدين الراهن في ضمان عدم التعرض وضمان الاستحقاق.

1-ضمان عدم التعرض.

ضمان سلامة الرهن يهدف إلى حماية البائع من أي مطالبات مادية أو قانونية تقلل من قيمة الضمان الذي يحصل عليه الرهن لصالح الدائن، هذا ما تنص عليه المادة 898 من القانون المدني الجزائري، فالراهن يضمن جميع أفعاله المادية والقانونية، إيجابية كانت أم سلبية، فيلتزم المدين بالمحافظة على سلامة عناصر المحل التجاري المشمولة في عقد الرهن لكل عنصر حسب طبيعته. وكذلك نصت المادة 371 من القانون المدني أن المشرع ألزم الدائن بضمان عدم التعرض للمدين في انتفاعه بالعين المرهونة، وذلك بضمان عدم التعرض القانوني والمادي الصادر من المدين نفسه، وكذا التعرض القانوني الصادر من الغير[3]، والذي من شأنه المساس بحقوق الدائن على المحل التجاري أو على العناصر الواردة في عقد الرهن[4].

[1]-خطال سعيد، مرجع سابق، ص 40.

[2]-كركادن فريد، العمليات الواردة على المحل التجاري غير الناقلة للملكية، مرجع سابق، ص 75.

[3]- راجع نص المادة 898 من الامر رقم 75-58، سالف الذكر.

[4]-السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 306.

2-ضمان الاستحقاق:

يقصد بضمان الاستحقاق التزام البائع بتعويض المشتري عما أصابه من ضرر بسبب المبيع، ويرجع المشتري على البائع بضمان الاستحقاق إما بدعوى فرعية (تدخل البائع في الدعوى)، وإما بدعوى أصلية يرفعها المشتري بعد ثبوت الاستحقاق.

مضمون التزام المدين الراهن هو ضمان سلامة الرهن بالامتناع عن التعرض الشخصي للدائن المرتهن، وكذلك فالمدين الراهن ملزم بضمان تعرض الغير بحيث أوجب عليه أن يدفع كل ادعاء لأي معترض حتى تكون العين المرهونة خالية من حقوق الغير، وإلا كان مخلًا بالتزامه ووجب عليه الضمان[1].

3-حقوق المدين الراهن:

قبل التعديلات التي أدخلها المشرع الفرنسي لم يكن هناك رهن حيازي للمحل التجاري إلا بموجب القانون العام من خلال نزع الحيازة، مما جعل الرهن غير ممارس بشكل شائع لأنه كان يتعرض التاجر لخطر فقدان حيازته للمحل، بعد التعديلات منح المشرع ضمانًا للتجار بخصوص صلاحيتهم من خلال الحفاظ على حيازتهم لها[2].

فرغم خضوع المحل التجاري لرهن إلا أن المدين الراهن يبقى متمتعًا بمجموعة من الحقوق إذ يستبقي الراهن حيازته للمحل التجاري مما يسمح له بالاستمرار في الاشتغال رغم الرهن[3] بحيث يظل المالك مستمرًا في امتلاك واستغلال المؤسسة التجارية شريطة الحفاظ على جميع عناصرها.

---

[1]-خطال سعيد، مرجع سابق، ص 41.

[2]-قماش سلوى، اسعون كنزة، مرجع سابق، ص 28.

[3]-شادلي نور الدين، المحل التجاري، (الأعمال التجارية، التاجر المحل التجاري)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 164.

إذ تنص المادة 118 فقرة 2 من القانون التجاري الجزائري على أنه لا يخول رهن المحل التجاري للدائن المرتهن الحق في التنازل عنه مقابل ما له من ديون وتسديدًا لها، كما يمكن للتاجر أن يلتزم بنقل المحل التجاري من مكان إلى آخر.

ثانيا: بالنسبة للدائن المرتهن.

يرتب عقد رهن المحل التجاري بالنسبة للدائن المرتهن آثارًا وكذلك بالنسبة للمدين الراهن، إذ يرتب عقد الرهن الالتزامات على عاتق المدين الراهن، كما يمنح القانون له حقوقا.

1-التزامات الدائن المرتهن.

يعطي عقد الرهن الحيازي للمالك المحل التجاري حق رهن المحل كضمان لدينه وبالتالي يكون لديه مركز أقوى من المركز الذي يمتلكه المدين الراهن، تلك الحالة قد تؤدي إلى أن يكون للدائن المرتهن القدرة على فرض شروطه أو تحديدها على الطرف الآخر، لذلك وضع المشرع مجموعة من الالتزامات على الدائن المرتهن والتي تعد في الوقت ذاته ضمانات للمدين الراهن.

من بين أهم هذه الالتزامات بطلان شرط تملك المحل في حال عدم الوفاء بالدين وبطلان بيع المحل دون اتباع الإجراءات المطلوبة بالإضافة إلى التزام الدائن المرتهن بتسجيل عملية الرهن وابلاغه بالتحذير[1].

أ- بطلان شرط ملك المحل التجاري عند عدم الوفاء بالدين:

يتسبب أي اتفاق يمنح الدائن المرتهن الحق في الحصول على الملكية في حال عدم استيفاء الدين في وقت انتهاء مدته في إلغاء هذا الاتفاق بطريقة مطلقة نظراً لتعارضه م

[1]- سلمان زهرة، مرجع سابق، ص 48.

النظام العام وهذا هو شرط التملك عند عدم الوفاء وذلك تطبيقاً للمادة 903 فقرة 1 من القانون المدني الجزائري[1].

الغاية من تحديد بطلان هذا النوع من الاتفاقات هي حماية المدين الراهن إذ يعتبر عقد الرهن عادة مبرماً في ظروف تستدعي حاجة ملحة للائتمان، وبالتالي يمكن للدائن استغلال هذه الحاجة لفرض اتفاقات تضر بالمدين وبالتالي تعمل المادة 118 فقرة 2 من القانون التجاري، على حماية المدين الراهن من هذا النوع من الاستغلال[2].

أ-بطلان بيع المحل دون اتباع الإجراءات المطلوبة:

يعتبر شرط بيع المحل التجاري المرهون دون الإجراءات القانونية باطلاً إذ يشبه شرط تملك المحل التجاري المرهون عند عدم الوفاء، وصورته أن يتفق الدائن المرهون مع المدين الراهن عند حلول أجل الدين وعدم الوفاء به، يجوز بيع المحل التجاري المرهون بالممارسة أو بأي طريقة كانت دون اتباع الإجراءات التي فرضها القانون في البيوع الجبرية.

تظهر الحكمة من بطلان هذا الشرط في حماية الراهن، وذلك لأنه يخشى أن يستغل الدائن المرهون حاجته إلى الائتمان أو يفرض عليه هذه الشروط، ويترتب على ذلك حرمان الراهن من الحماية التي كفلها له القانون[3].

ب-التزام الدائن المرتهن بالقيد:

تنص المادة 123 فقرة 2 من القانون التجاري الجزائري على أنه «**يجب على البائع أو الدائن المرهون في خلال 30 يوماً التالية لعلمه بالنقل أن يعمل على التنصيص بهامش**

---

[1]- تنص المادة 903 / 1 من القانون المدني، على أنه:« **يكون باطلاً كل اتفاق يجعل للدائن الحق عند عدم استيفاء الدين وقت حلول أجله في أن يتملك العقار المرهون في نظير ثمن معلوم أياً كان أو في أن يبيعه دون مراعاة للإجراءات التي فرضها القانون ولو كان هذا الاتفاق قد أبرم بعد الرهن**»

[2]- تنص المادة 118 / 2 من القانون التجاري، على أنه« **لا ينتقل رهن المحل التجاري للدائن المرتهن الحق في التنازل له عنه مقابل ما له من ديون وتسديداً لها**»

[3]-سلمان زهرة، مرجع سابق، ص 49.

القيد على المركز الجديد الذي انتقل إليه المحل التجاري والعمل كذلك إذ تم نقله إلى دائرة اختصاص محكمة أخرى على شكل قيده الأول في تاريخه الأصلي بسجل المحكمة التي نقل إليها وبيان مركزه الجديد».

نستنتج أن الدائن المرهون يلتزم بعد تبليغه من طرف مالك المحل التجاري بعملية نقله لمحله التجاري المرهون داخل نفس دائرة اختصاص المحكمة التي يقع فيها المحل التجاري المرهون، أن يسعى إلى التنصيص بهامش القيد على المركز الجديد الذي انتقل إليه المحل التجاري، أما إذا كانت عملية النقل خارج دائرة اختصاص المحكمة التي كان يتواجد فيها المحل التجاري المرهون، فإنه يلتزم في هذه الحالة بنقل قيده الأول في تاريخه الأصلي بسجل المحكمة التي نقل إليها ويبين مركزه الجديد، وهذا للحيلولة دون ترك المدين الراهن يهرب أو يعمل على تهريب أو إخفاء محله التجاري المرهون لتضليل دائنيه عن مركزه الحقيقي وعدم تمكينهم من تتبع ذلك المحل، حيث أن هذا القيد ما هو إلا صورة حقيقية تصور وتصنف لنا موقع مركز المحل التجاري المرهون.

كما ألزم المشرع الدائن المرتهن القيام بهذا القيد خلال 30 يومًا التالية لعلمه بالنقل ورتب جزاء على إهمال القيام بهذا الإجراء وهو إمكانية سقوط حق امتياز الدائن المقيد إذا ثبت أنه تسبب بتقصيره في إلحاق الضرر بغير المتعاقدين الذين وقع تغليطهم في الوقوف على الحالة القانونية للمحل التجاري المرهون[1].

ج-الالتزام بالإنذار:

للدائن المرتهن الحق في المطالبة ببيع المحل التجاري المشمول بالرهن لاستيفاء حقوقه وذلك مهما تحددت الأسباب سواء كانت بسبب نقل المحل التجاري دون إخطارهم بعملية النقل أو برفضه لتلك العملية بعد إخطارهم أو عدم احترام بنود عقد الإيجار كعدم دفع بدل الإيجار

[1]-كاركادن فريد، أحكام الرهن الحيازي للمحل التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، قسم قانون خاص ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2012، ص 83.

أو التصرف في المحل التجاري أو أحد عناصره التي يشتمل عليها عقد الرهن، ما من شأنه الإضرار بحقوق الدائن والإنقاص منها، غير أن المشرع ألزمه بالقيام بإجراء مهم وهو إنذار ذلك المحل التجاري المرهون والدائنين المقيدين قبل صدور الحكم الذي أمر بالبيع وذلك في محلات الإقامة المختارة منهم في قيودهم وذلك قبل 15 يومًا على الأقل من البيع، وذلك من أجل اطلاعهم على دفتر الشروط وبيان اعتراضاتهم أو ملاحظاتهم وحضورهم مرسى المزاد إذا رغبوا في ذلك وهذا حسب نص المادة 127 فقرة 1 من القانون التجاري الجزائري[1].

2-حقوق الدائن المرتهن:

يتمتع الدائن المرتهن المقيد حسب الأصول المقررة قانونًا بحقوق معينة[2]، غير أنه ونظرًا لطبيعة المحل التجاري، فإن قيمته قابلة للنقصان أو الزيادة، حيث أن سوء الاستغلال للمحل من طرف المدين قد ينقص من قيمتها وينقص بذلك من ضمان الدائن.

لهذا خول المشرع الدائن المرتهن حق الأولوية في استيفاء دينه وله حق التتبع المحل التجاري أينما وجد ولا يجوز للغير التمسك بحيازته على المتجر فقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية تطبق على المحل التجاري كونها مال منقول معنوي[3].

أ-حق الأفضلية:

يعتبر تقرير الأولوية للدائن المرتهن أحد الخطوات القانونية في استيفاء حقوق الدائنين المختلفين في حالة بيع المحل التجاري يحدد هذا التقرير ترتيب أولوية الدائنين في استلام حقوقهم من ثمن بيع المحل، فإذا حل أجل الدين ولم يستوف الدائن المرتهن حقه فله أن ينفذ

[1] -راجع نص المادة 1/127 من الامر رقم 75-59، سالف الذكر، انظر أيضا فريد كاركادن، أحكام الرهن الحيازي للمحل التجاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 84.

[2]- مقدم مبروك، مرجع سابق، ص 79.

[3]- قماش سلوى، اسعون كنزة، مرجع سابق، ص 30.

على المحل المرهون وأن يستوفي كل المبالغ التي تضمنها الرهن بالأولوية على غيره من الدائنين ذوي الامتياز التالين له في المرتبة[1].

يتطلب بيع المحل التجاري بأمر من المحكمة وفقًا للطلب الدائن المرتهن ويكون هذا الطلب بعد أن يقوم الدائن بإرسال إشعار للمدين الراهن بضرورة سداد المبالغ المستحقة خلال فترة محددة، وإذا لم يتم ذلك يمكن للدائن أن يلجأ إلى المحكمة للحصول على أمر ببيع المحل. الشيء المهم الذي يجب الإشارة إليه هو أنه عندما يكون هناك دائن مرتهن يمتلك امتيازًا مقيدًا بالعقد، فإنه يحتفظ بالأولوية على الدائنين المرتهنين الآخرين والدائنين العاديين فيما يتعلق بتوزيع ثمن بيع المحل التجاري، هذا يرجع إلى أن عقد الامتياز ينتج آثاره من تاريخ عقد البيع ويحتسب تاريخ قيده في ترتيب الدائنين[2].

ب-حق التتبع:

للدائن المرتهن أن يتتبع المحل التجاري المرهون في اية يد يكون إذا خرج من ملك المدين[3]، أي يمكن للدائن المرتهن تتبع المحل التجاري في أيدي الحائزين الجدد بغض النظر عن حسن نيتهم أو عدمها، حيث أن قواعد الملكية العادية قد لا تنطبق على المحل التجاري هذا يعني أن الحائز الجديد للمحل التجاري لا يمكنه استخدام حجج الملكية لتصدي لمحاولات التنفيذ عليه غير أنه يمكن تطبيق هذه القاعدة والاحتجاج بها إذا ما تم التصرف في جزء من العناصر المادية وانتقلت فعلًا إلى المتصرف اليه.

وفي حالة تصرف الراهن في إحدى العناصر المعنوية التي كانت قيد رهن فإنه يمكن للدائن المرتهن تتبعه ويكون الرهن نافذًا في مواجهة المتصرف إليه.

---

[1]-فضيل نادية، مرجع سابق، ص 115.

[2]-مقدم مبروك، مرجع سابق، ص 79.

[3]-مصطفى كمال طه، مرجع سابق، ص 78.

النقطة المهمة هنا هي أن المتصرف الذي يُخول إليه المحل التجاري عن طريق تصرف الرهن يمكن حماية نفسه من ملاحقات الدائنين المدينين الذين تثقل ديونهم للمحل التجاري بتبليغهم جميعا بمحل إقامتهم المختار منهم في قيودهم خلال 30 يوما من الإنذار بدفع المبلغ له من أنه مستعد لتسديد كافة الديون، وإلا سقط حقه وهذا ما أكدته المادة 132 من القانون التجاري الجزائري.

يخول القانون للدائن المرتهن طلب بيع المحل التجاري بالمزاد العلني ويعرض رفع الثمن المقدم من المشتري بمقدار العشر ليصبح الثمن الأساسي الجديد ويلتزم الدائن المرتهن بتوقيع طلبه وإبلاغه إلى المشتري والمدين الراهن بالحضور أمام محكمة موقع المحل التجاري وبعد الشروع بالمزايدة يصبح المشتري كحارس بحكم القانون له حق القيام بأعمال الإدارة، فقط ويعد الدائن المرتهن مستفيدا من المزايدة ما لم يتدخل شخص آخر ويرسو عليه المزاد[1].

الفرع الثاني:

أثار عقد الرهن الحيازي بالنسبة للغير.

يقصد بالغير هنا الأجانب عن عقد الرهن وهم الدائنين العاديين ومرتبي العقار الذي به المحل التجاري.

أولا: أثار عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري بالنسبة للدائنين العاديين.

يعطي قيد رهن المحل تجاري للدائن المرتهن حق الأولوية في استيفاء حقه من ثمن المحل، كما سبق ذكره وبذلك يصبح سارياً في مواجهة الغير، فالدائنين المرتهنين أولى من الدائنين العاديين[2]، وكثيراً ما يضر رهن المحل التجاري بالدائنين العاديين، كون الدائن المرتهن

[1]–راجع نص المادة 132 من الامر رقم 75–59 ، سالف الذكر.

[2]–شريقي نسرين، الأعمال التجارية (التاجر المحل التجاري)، دار بلقيس، الجزائر، 2013، ص 84.

له الأفضلية في استيفاء حقه بالكامل من ناتج بيع المحل التجاري، وذلك حتى ولو كانت حقوق الدائنين العاديين ناشئة قبل الدائن المرتهن[1].

تقضي الفقرة 5 من المادة 123 من القانون التجاري الجزائري بأن قيد الرهن الحيازي يمكن أن يجمل الديون السابقة عليها والتي يكون موضوعها استغلال المحل التجاري كحالة الأجل، هذه يتضح أنه من حق الدائنين العاديين السابقين على قيد ارهن[2]، إذا توفرت الشروط الآتية:

- أن يكون تاريخ نشأة الدين سابقًا على تاريخ قيد رهن المحل التجاري، لأن في قيده تحقيق للإعلان وترتيب لحجيته في مواجهة الغير.

-أن يكون الدين متصلاً باستغلال المحل التجاري المرهون، كأن يكون ثمن بضاعة.

- أن يلحق ضرر نتيجة لرهن المحل التجاري[3].

إذا اجتمعت هذه الشروط، فإن الدائن العادي يستطيع أن يطلب من المحكمة الحكم بسقوط الأجل، وتخضع هذه المسألة للسلطات التقديرية لقاضي الموضوع[4].

ثانيا: آثار عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري بالنسبة لمؤجر العقار.

يعتبر عنصر الحق في الإيجار جزءًا أساسيًا من عقار المحل التجاري، وبالتالي لمؤجر العقار الذي به المحل التجاري موضوع قيد الرهن الحق في رفض تجديد الإيجار أو طلب فسخ عقد إيجار العقار مع المدين الراهن، وهذا الحق مرتبط بعنصر الحق في الإيجار، وبالتالي في استعمال المؤجر مالك العقار لحقه في نسخ أو رفض تجديد الإيجار تأثير مباشر

---

[1]–صحراوي ميساء، زبيري سميرة، رهن المحل التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج، 2022، ص49.

[2]–محرز أحمد، مرجع سابق، ص 228.

[3]–حمادوش أنيسة، ملكية القاعدة التجارية بين الاستغلال والتصرف، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون التنمية العقارية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، ص 199.

[4]–عمورة عمارة، مرجع سابق، ص 213.

على المحل التجاري، هذا ما جعل المشرع يلزم قانونًا المؤجر بإبلاغ الدائنين في المحل التجاري المختار والمعين في قيد كل واحد منهم، حتى يمكنهم من استعمال حقهم في الحفاظ على عنصر الإيجار بدفع الإيجار، وهذا ما نصت عليه المادة 124 من القانون التجاري[1].

لا يجوز أن يصدر حكم الفسخ قبل شهر من الإخطار، كما لا يصبح الفسخ بالتراضي أو بحكم القانون نهائيًا، إلا بعد شهر من تاريخ إخطار الدائن المقيد، قصد المشرع بذلك مراعاة مصلحة الدائن المرتهن الذي قد يرغب في دفع قيمة الإيجار لمنع النسخ أو يقرر ما إذا كان في الفسخ ضرر عليه يؤدي إلى إضعاف ائتمانه فيطالب بسقوط الأجل واستفاء الدين[2].

المطلب الثاني:

انقضاء الرهن الحيازي للمحل التجاري.

يُنشأ عقد الرهن بمقتضى عقد بين المدين الراهن والدائن المرتهن، فهو عقد كغيره من العقود العامة، فهو ينقضي بالأسباب التي تنقضي بها العقود عموماً، حيث إن الرهن يرتبط مصيره بالدين الذي يتضمنه، فإذا انقضى الدين انقضى الرهن، لم يتطرق المشرع الجزائري إلى هذه النقطة في القانون التجاري بأحكام خاصة بانقضاء رهن المحل التجاري، لذا وجب الرجوع إلى القانون المدني للمادتين 964 و965 من القانون المدني الجزائري لمعرفة أسباب انقضاء رهن المحل التجاري.

ومنه ينقضي الدين بصفة تبعية إذا انقضى الدين، كما أن التلازم بين الدين والرهن قد ينفك أحياناً ويحدث ذلك عندما ينقضي الرهن على الرغم من بقاء الدين، وهنا يكون الرهن قد انقضى بصفة أصلية[3].

---

[1]–راجع نص المادة 124 من الامر رقم 75–59، سالف الذكر.

[2]–القليوبي سميحة، شرح العقود التجارية، (الوكالات التجارية، السمسرة والرهن)، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، مصر، 1992، ص 278.

[3]–بن مشيش أمينة، مرجع سابق، ص 81.

تتعدد وتختلف الأسباب المؤدية إلى انقضاء رهن المحل التجاري وفق القاعدة التجارية، فهي لا تقتصر على سبب واحد وإنما عدة أسباب، كما سبق وأن أشرت إليها في الفقرة الأولى، وعليه سأقسم هذا الفرع إلى **(أولا)** انقضاء رهن القاعدة التجارية بصفة أصلية، **(ثانياً)** انقضاء رهن القاعدة التجارية بصفة تبعية.

الفرع الأول:

انقضاء رهن المحل التجاري بصفة أصلية.

ذكر المشرع الجزائري في نص المادة 965 الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري حالات انقضاء الرهن بصفة أصلية والتي سنتطرق إليها كالآتي[1]:

- بيع المحل التجاري المرهون بالمزاد العلني(أولا).
- انقضاء الرهن بالتنازل(ثانيا).
- انقضاء الرهن بهلاك الشيء المرهون(ثالثا).
- عدم تجديد القيد أو بطلانه(رابعا).
- اتحاد الذمتين(خامسا).

أولا: بيع المحل التجاري المرهون بالمزاد العلني.

لا يخول رهن المحل التجاري للدائن المرتهن حق التصرف في مباشرة المحل التجاري موضوع قيد الرهن في حالة عدم حصوله على ديونه من المدين الراهن ملك المحل التجاري عند استحقاقه، بل يجب إذا ما أراد استيفاء حقوقه اتباع الإجراءات القانونية المطلوبة للتنفيذ

---

[1]–تنص المادة 965 من القانون المدني على انه: « **ينقضي أيضًا حق الرهن الحيازي بأحد الأسباب التالية إذا تنازل الدائن المرتهن عن هذا الحق على أنه يجوز أن يحصل التنازل ضمنًا بتخلي الدائن باختياره عن الشيء المرهون أو من موافقته على التصرف فيه دون تحفظ، غير أنه إذا كان الشيء مثقلًا بحق تقرر لمصلحة الغير فإن تنازل الدائن لا ينفذ في حق هذا الغير إلا برضائه.**

إذا اجتمع حق الرهن الحيازي مع حق الملكية في يد شخص واحد.

إذا هلك الشيء أو انقضى الحق المرهون».

على المحل، وهذا بتقديم طلب إلى رئيس المحكمة المختصة لاستصدار إذن ببيع المحل التجاري، وهذا بعد توجيه إنذار بالدفع للمدين الراهن والحائز من الغير[1]، ومنه يتحصل الدائن على أمر يؤذن له ببيع المحل التجاري، وهذا بعد مرور 30 يوما من تاريخ توجيه الإنذار للمدين الراهن الذي لم يستجب، وهذا ما أكدته المادة 116 من القانون التجاري الجزائري[2].

يلتزم القاضي المصدر للأمر بتطبيق الفقرات 5، 6، 7، 8 من المادة 125 من القانون التجاري، أن يعين عند الاقتضاء متصرفا مؤقتا لإدارة المتجر ويحدد السعر الافتتاحي المطروح للمزايدة العلنية، وقبل حلول أجل عملية البيع بـ 15 يوما، يقوم الدائن بتبليغ الدائنين المرتهنين أو العاديين والمدين بمطالبته للبيع بأن يطلعوا على دفتر الشروط لتمكينهم من تقديم اعتراضاتهم وحضور المزاد العلني إذا رغبوا في ذلك[3].

يتم البيع بعد عشرة أيام على الأقل من لصق الإعلانات المتضمنة بيانات عملية البيع، كما تلصق وجوبا على باب المحكمة وباب البلدية وكذلك باب الضابط العمومي المكلف بالبيع، كما يجب أيضا نشر الإعلانات بالبيع قبل عشرة أيام من عملية البيع بنشرة الإعلانات القانونية الرسمية، فضلا عن النشر بالجريدة الوطنية أو المحلية المختصة بالإعلانات القانونية[4].

كما يفصل عند الاقتضاء رئيس المحكمة للمكان التابع للدائرة التي يجري فيها استغلال المتجر في أوجه الطعن ببطلان إجراءات البيع السابقة لمرسى المزاد وفي المصاريف، ويجب

---

[1]–مقدم مبروك، مرجع سابق، ص 82.

[2]–تنص المادة 126 من القانون التجاري على انه:« **يجوز كذلك للبائع وللدائن المرتهن والمقيد دينهما على المحل التجاري أن يحصل على أمر ببيع المحل التجاري الذي يضمن الرهن وذلك بعد 30 يوما من الإنذار بالدفع المبلغ للمدين والحائز من الغير، إذا كان له محل والباقي بدون جدوى**»

[3]– راجع نص المادة 125 من الامر رقم 75–59، سالف الذكر.

[4]–مقدم مبروك، مرجع سابق، ص 83.

تقديم أوجه البطلان قبل مرسى المزاد بثمانية أيام على الأقل تحت طائلة سقوط الحق في القيام بها ويصدر حكم الرئيس في نفس المهلة[1].

وإذا لم ينفذ من رسى عليه المزاد العلني شراء كل المزايدة فإنه يُنذر، وإذا لم يستجب تعاد المزايدة خلال 20 يوماً وفق الإجراءات المذكورة سابقاً، يلتزم هنا الذي لم يستجب للمزايدة الأولى بدفع الفارق بين المزايدتين وكذا مصاريف المزايدة الأولى، وتحصل هذه المبالغ من طرف القائم بالتنفيذ محافظ البيع، مع العلم أنه لا يمكن للذي رسا عليه المزاد في المزايدة الأولى أن يستفيد من منافع المزايدة الثانية[2].

يتحقق هذا الغرض إذا تخطى الدائن المرتهن بإرادته عن حيازة المال المرهون وقام بتسليمه إلى المدين الراهن برضاه، بحيث يقوم مقامه الوفاء بالدين المضمون بالرهن، وكما أُشير في الفقرة أعلاه، تنازل الدائن عن حقه يكون صريحاً أو ضمنياً دون شرط قبول الراهن.

وقد نص المشرع الجزائري في نص المادة 952 من القانون المدني الجزائري على أنه إذا رجع المرهون إلى حيازة الراهن انقضى الرهن، إلا إذا أثبت الدائن المرتهن أن الرجوع كان بسبب لا يقصد به انقضاء الرهن، كل هذا دون إخلال بحقوق الغير[3].

ثانيا: انقضاء الرهن بالتنازل.

التنازل عن الدين أو إبراء المدين الراهن منه يؤدي إلى انقضاء الرهن تبعًا إلى انقضاء الدين نفسه. والنزول إلى مرتبة الدائن الآخر يؤدي إلى تغيير في مراتب الدائنين المرتهنين على نفس المال المرهون، في حين النزول عن حق الرهن فإنه يؤدي إلى انقضاء الرهن مع بقاء الالتزام، وعندئذ يتحول الدائن المرتهن إلى دائن عادي بشرط أن يكون المتنازل أهلاً

[1]–عمورة عمار، مرجع سابق، ص 214.

[2]–مقدم مبروك، مرجع سابق، ص 84.

[3]–تنص المادة 952 من القانون المدني سالف الذكر :« إذا **رجع المرهون إلى حيازة الراهن انقضى الرهن، إلا إذا أثبت الدائن المرتهن أن الرجوع كان بسبب لا يقصد به انقضاء الرهن، كل هذا دون إخلال بحقوق الغير**».

للتصرف في حق موثق بالرهن، والتنازل قد يكون صريحاً أو ضمنياً، فلا يشترط أي شكل خاص، والكتابة لا تلزم فيه إلا لإثباته وفق القواعد العامة، كما يكون النزول في الرهن بإرادة الدائن وحده دون الحاجة إلى قبول الراهن أو الحائز[1].

ثالثا: انقضاء الرهن بهلاك الشيء المرهون.

تتعرض القاعدة التجارية المرهونة للهلاك ماديا أو قانونيا، سواء كان بخطأ المدين الراهن أو خطأ الدائن المرتهن أو خطأ أجنبي، ففي هذه الحالة ينقضي حق رهن القاعدة التجارية بزوال محل الراهن بصفة أصلية ومستقلة عن الدين المضمون لأن هذا الأخير يبقى دينا شخصيا رغم زوال الرهن[2].

حسب ما جاء في النص المادة 965 فقرة 3 من القانون المدني الجزائري[3]، وإعمالا بهذا النص يشترط أن يكون الهلاك كليا ويكون ضامنا لكل الدين تطبيقا لقاعدة عدم التجزئة في الرهن، وقد ينشأ هذا الهلاك من العناصر المادية للمحل أو قد يكون الهلاك معنويا، ومثال ذلك لو سحب امتياز معنوي للشركة، وفي كل الأحوال، فإن حق الدائن يثقل إلى مبلغ التعويض الذي تقوم شركة التأمين بدفعه على المحل التجاري في حالة تأمينه، بحيث يكون للدائن على المبالغ الناشئة عن التأمين إذا تحقق سبب استحقاقه مثل الهلاك أو الحرق أو السرقة.

ويفهم من هذا السبب انقضاء رهن بها لكن المحل هو حدوث تلف أو ضرر يعيب بالممتلكات محل الرهن مما قد يؤدي إلى التأثير السلبي عليها وإنقاص من قيمتها، وفي هذا الشرط انقضاء الرهن بها لك الشيء أو المال المرهون يجب أن يكون موضوع لها كليا وإذا

---

[1] –بن مشيش امينة، مرجع سابق، ص 84–85.

[2]–صدقي وهيبة، قفاف إيمان، التصرفات غير ناقلة للملكية الواردة على المحل التجاري، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي الأغواط، 2022، ص 62.

[3]–تنص المادة 965/ 1 من القانون المدني سالف الذكر على انه: « **ينقضي أيضا الرهن الحيازي بأحد الأسباب التالية: إذا هلك الشيء المرهون، أو انقضاء الحق المرهون**».

حدث تلف أو ضرر جزئي للمحل المرهون فلا ينقضي الرهن في هذه الحالة بل يبقى الجزء المتبقي من المال المرهون الذي لم يصبه هلاك ضامنا لكل الدين[1].

رابعا: انقضاء الرهن لعدم تجديد القيد أو بطلانه.

تم الإشارة سابقًا أنه من أجل نفاذ عقد رهن المحل التجاري لابد ومن اللازم قيده ويكون ذلك بسجل يخصص لهذا الغرض ويكون بمكتب السجل التجاري الذي يوجد بدائرته المحل المرهون، ويجب أن يكون القيد خلال 30 يومًا من تاريخ العقد وإلا يعد تحت طائلة البطلان[2].

بحيث أن حق الدائن ينقضي بانقضاء الدين المضمون أو التنازل عن الرهن أو بالتنفيذ على المحل وبيعه بالمزاد العلني، فإنه ينقضي كذلك لعدم القيد ولعدم تجديده في مواعيده المقررة له[3].

خامسا: انقضاء الرهن لاتحاد الذمتين.

يعتبر اتحاد الذمة سبب من أسباب انقضاء الرهن بصفة أصلية ويتحقق ذلك إذا صار الدائن مالكًا للمحل المرهون أو إذا آل حق الرهن إلى المدين الراهن[4].

ينقضي الرهن باتحاد الذمة إذا اجتمع حق الرهن مع حق الملكية في يد شخص واحد، كما يجتمع هذان الحقان في يد دائن الحيازة إذا ما اشترى المرتهن العين المرهونة فيصبح مالكًا لحق الرهن الحيازي وللعين نفسها وبالتالي تتحد الذمة وينقضي حق الرهن الحيازي. يجتمع هذان الحقان في يد مالك العين حيازة إذا ما اشترى المالك الدين المضمون بحق رهن الحيازة فيصبح مالكًا لحق الرهن الحيازي مع ملكيته للعين، وبالتالي تتحد الذمة وينقضي حق الرهن الحيازي، كما يمكن أن يجتمع هذان الحقان في يد أجنبي إذا ما اشترى هذا الأجنبي

[1]–خطال سعيد، مرجع سابق، ص58

[2]–بن مشيش أمينة، مرجع سابق، ص 85.

[3]–صحراوي ميساء، زبيري سميرة، مرجع سابق، ص 54.

[4]–صبري السعدي محمد، الواضح في شرح القانون المدني، (التأمينات العينية)، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 274.

ملكية العين المرهونة واشترى الدين المضمون بالرهن، فيصبح الأجنبي مالكًا لحق الرهن الحيازي وللعين نفسها وبالتالي تتحد الذمة وينقضي حق الرهن الحيازي[1].

يتعلق اتحاد الذمة بإلحاق عنصر فقط من عناصر الذمة إلى ذمة أخرى، كما قد يتحقق اتحاد ذمة بدون القضاء على الرهن ذاته ويحدث ذلك عندما يكون من انتقلت إليه ملكية الشيء عن طريق الشراء للدين المضمون بالرهن كالكفيل العيني مثلا قد استبقى العين المشترات وهو الدين، ولو كان هو الراهن تحقيقا لمصلحة قانونية في استبقائه إلى أن يود بيع هذا الدين الذي اشتراه بالضمان الذي يكفله، لكن إذا زالت ملكية هذا المشتري لسبب من الأسباب أو البطلان يزول اتحاد الذمة بأثر رجعي ويعود الرهن إلى صاحبه بمرتبته الأصلية دون الإخلال بحقوق الغير حسن النية، التي ترتبت في الفترة التي حدث فيها اتحاد الذمة طبقا للقواعد العامة، فيكون في هذه الحالة اتحاد ذمة بشكل مؤقت[2].

الفرع الثاني:

انقضاء رهن المحل التجاري بصفة تبعية.

يلتزم التاجر برهن محله التجاري للحصول على قرض لمواصلة استغلال محله التجاري وبالتالي فمصير هذا الرهن مرتبط بمصير الدين، ومنه إذا انقضى الرهن تبعيا.

كما ان أي سبب يؤدي الى انقضاء الدين يؤدي الى انقضاء الرهن والأسباب التي ينقضي بها الدين المضمون هي نفسها أسباب انقضاء الالتزام وهذا ما أكده المشرع الجزائري حول انقضاء الرهن الحيازي في نص المادة 964 من القانون المدني الجزائري[3].

1–بن مشيش امينة، مرجع سابق، ص 66.

2–سلمان زهرة، مرجع سابق، ص 60.

3– تنص المادة 964 من القانون المدني سالف الذكر على انه: **ينقضي حق الرهن الحيازي بانقضاء الدين المضمون يعود معه اذا زال السبب الذي انقضى به الدين، دون الاخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية قد كسبها قانون في الفترة ما بين انقضاء الحق و عودته".**

ومنه اذا حل اجل الدين ولم يفي به المدين الراهن بما عليه كان على الدائن المرتهن الحجز على أموال المدين الموجودة لديه او عند الغير، وهذا ما جاء في نص المادة681 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 15 فيفري 2008 المتضمن ق.ا.م.ا " **اذا كان الحجر تنفيذيا يتعلق بمنقولات مادية او سندات مالية او اسهم او حصص الأرباح المستحقة ولم يحصل الوفاء بأصل الدين والمصاريف خلال عشرة (10) التالية للتبليغ الرسمي للحجر الى المحجور عليه، تباع الأموال المحجورة وفقا لإجراءات بيع المنقول المنصوص عليها في هذا القانون**"[1].

ونجد كذلك ان الم.ج أشار الى التعويض في نص المادة 899 من القانون المدني الجزائري الذي يقدمه الراهن المخطئ، اما اذا حدث الهلاك بسبب خطا الدائن او الغير، فمن له صلة بهلاك المال المرهون يكون مسؤولا عليه بالتعويض طبقا للقواعد العامة، فكل شخص مسؤول عن أخطائه وتصرفاته[2].

اما اذا وقع الهلاك بقوة قاهرة او حادث فجائي او سبب مجهول فهنا ينبغي التمييز بين حالة وقوع الهلاك تحت حيازة المرتهن ففي هذه الحالة وبمجرد هلاك الشيء بين يديه تقام قرينة قاطعة عليه بانه مخطئ باعتباره ملزم بالمحافظة على الشيء المرهون، ولا يتخلص من المسؤولية الا بقطع العلاقة السببية، كأن يثبت بان الهلاك وقع بفعل القوة القاهرة مثلا[3].

ومن هنا نذكر الأسباب التالية:

[1]- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية العدد 21، الصادرة في 23 أفريل 2008 معدل بالقانون 13-22 مؤرخ في 12جوان2022، جريدة رسمية عدد 48، الصادرة في 25 فيفري 2022.

[2]- خطال سعيد، مرجع سابق، ص 59، راجع نص المادة 899 من القانون المدني سالف الذكر.

[3]-سلمان زهرة، مرجع سابق، ص 61.

أولا: الوفاء.

حسب المادة 964 من القانون المدني الجزائري تنص على ما يلي: «**ينقضي حق الرهن الحيازي بانقضاء الدين المضمون ويعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين دون الإخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية قد كسبها قانونًا في الفترة ما بين انقضاء الحق وعودته**».

في الأصل، للدائن حبس المال المرهون تحت يده حتى يستوفي دينه كاملًا، وعلى ذلك فإن المدين ملزم بالوفاء بالدين في تاريخ استحقاقه، فإن فعل ذلك يحق له استرداد المحل المرهون ووضع يده عليه وحيازته.

يمكن القول إن انقضاء الدين المضمون عن طريق الوفاء تتبع فيه القواعد العامة المقررة في الوفاء الديون، ولصحة الوفاء يشترط أن يصدر من مالك الشيء الذي يتم الوفاء به والوفاء مع الحلول يجعل الموفي محل الدائن المرتهن في الرهن إلا أن يدعى دون الحاجة إلى عرض حقيقي[1].

وقد يختلف شكل الوفاء إلى الوفاء بأداء عوض وتجديد.

- **الوفاء بأداء العوض:** ويقصد به الوفاء بالمقابل، الأصل أن يقوم المدين بالوفاء بعين ما التزم به وذلك طبقًا لعلاقة المديونية التي تربطه بالدائن[2]، وهو الوفاء الذي يستبدل فيه الدائن الأداء الأصلي بأداء آخر يقدمه له المدين الراهن، مثل أن يكون المدين ملتزمًا بدفع مبلغ مالي فيقدم بدلاً عنه عقارًا أو منقولاً، أو يكون ملتزمًا بتسليم عقار أو منقول وهذا يدفع مقابل الالتزام الأصلي وهو مبلغ من المال[3].

---

[1]–بن مشيش امينة، مرجع سابق، ص 82.

[2]–سناء سعيد محمد طه، الوفاء بمقابل، دراسة مقارنة، رسالة استكمال الحصول على درجة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين، 2011، ص 07.

[3]–بن عودة محمد الصادق، مرجع سابق، ص 76.

- **التجديد:** هو اتفاق مشترك بين طرفي الالتزام على إنهاء الالتزام القائم بينهما مقابل إنشاء التزام آخر جديد بينهما فيحل هذا الالتزام الجديد محل الالتزام القديم، أي أن هذا الاستبدال يكون سبب انقضاء الالتزام وفي نفس الوقت مصدر لنشوء الالتزام، وهو في الحالتين تصرف قانوني. ويتميز الدين الجديد عن الدين القديم إما بتغير الدين وإما بتغير المدين أو بتغير الدائن[1]، "بمعنى آخر استبدال الدين القديم وبالتالي فهو دين جديد ويترتب عليه انقضاء الدين بتوابعه. أما التأمينات التي تكمل الالتزام الأصلي فلا يمكن أن تنتقل إلى الالتزام الجديد إلا بنص القانون أو باتفاق أو بناء ظروف تظهر أن نية المتعاقدين قد انصرفت نحو ذلك[2].

ثانيا: المقاصة.

في هذا العنصر يكون الدائن مدين المدين في نفس الوقت، أي أن كل منهما دائن ومدين للآخر، فإذا توفرت شروط المقاصة بمعنى اتحاد الدائنين في النوع والجودة وكل منهما خال من النزاع مستحق الأداء وصالح للمقابلة به أمام القضاء، انقضى كل من الدينين بمقدار أقل منهما، وأما إذا كانا متساويين انقضى كل من الدينين بالمقاصة وبالتالي أنقذ الرهن الضامن لكل منهما بالتبعية، والمقاصة أداة فعالة للوفاء السريع والمبسط[3].

[1]–كركدان فريد، العمليات الواردة على المحل التجاري غير الناقلة للملكية، مرجع سابق، ص 260.

[2]–بن عودة محمد الصادق، مرجع سابق، ص 76–77.

[3]– بن مشيش أمينة، مرجع سابق، ص 83 .

الفصل الثاني:

عقد التسيير الحر للمحل التجاري

يعتبر المحل التجاري مالا منقولاً معنوياً، ويقع على هذا المحل تصرف قانوني وهو التسيير الحر ففي هذا العقد هناك علاقة تربط التاجر بالعملاء والمميزات الشخصية له وعوامل أخرى، وقيمته تتأثر بالعوامل المختلفة مثل موقع المحل والعنوان والأجهزة المستخدمة وغيرها، وهذه العوامل يمكن أن تؤثر على جاذبية المحل وقيمته في السوق، وهذا ما يؤدي إلى القول إن المحل التجاري له قيمة ذاتية لأنه قابل للفصل عن الشخص الذي يستعمله.

يلجأ بعض أصحاب المحلات في بعض الأحيان إلى تأجير استغلال محلاتهم التجارية بالكامل لأشخاص آخرين الذين يديرونها باسمهم ولحسابهم الخاص مقابل أجر متفق عليه، ويتم ذلك بموجب عقد يعرف "بإدارة حرة للمحل التجاري" أو "تأجير استغلال المحل التجاري".

وبناءً على ما سبق، فالبحث في عقد التسيير الحر للمحل التجاري يستوجب تحديد مفهوم هذا العقد وطبيعته القانونية والتطرق لشروط تكوينه **(المبحث الأول)**، ثم التعرض للآثار المترتبة عن هذا العقد وكذا أسباب انقضائه **(المبحث الثاني)**.

المبحث الأول:

مفهوم عقد التسيير الحر للمحل التجاري.

الأصل أن مالك المحل التجاري هو الذي يقوم باستغلال محله لكن قد يعهد عملية الاستغلال إلى شخص آخر من الغير، فنكون بصدد عقد إيجار التسيير أو التسيير الحر وكون هذا العقد ذو طبيعة خاصة يتميز عن غيره من العقود، مما يستوجب الوقوف على تحديد تعريفه وطبيعته القانونية **(المطلب الأول)** فضلًا عن ذلك أن عقد تأجير تسيير كسائر العقود الأخرى يستوجب لانعقاده بشكل صحيح توفر شروط موضوعية واخرى شكلية **(المطلب الثاني)**[1].

[1]–بن ميهوب دهية، صادق دانية، العمليات القانونية الواردة على المحل التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017–2018، ص 38.

المطلب الأول:

إنشاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري.

يتضمن قانون التجارة في الجزائر بعض الأحكام المتعلقة بعقد التسيير الحر لكنه لم يعطي جميع الجوانب وبموجب مبدأ الرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني، يمكن ملئ الفجوات في القوانين التجارية بتطبيق تلك القواعد ولتوضيح مضمون هذا العقد لابد من تعريفه **(الفرع الأول)** وتحديد طبيعته القانونية **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول:

تعريف عقد التسيير الحر للمحل التجاري.

نظم المشرع الجزائري عقد التسيير الحر للمحل التجاري في الباب الثالث من القانون التجاري تحت عنوان التسيير الحر او ما يسمى بتأجير التسيير وذلك من نص المادة 203 إلى نص المادة 214 من القانون التجاري الجزائري، حيث عرفه في الفقرة الأولى من المادة 203 من القانون التجاري الجزائري بأنه «**...كل عقد أو اتفاق يتنازل بواسطتها المالك أو المستغل لمحل تجاري عن كل جزء من التأجير لمسير بقصد استغلاله على عهدته**».

يتضح من التعريف أعلاه أن عقد التسيير الحر هو عقد إيجار حقيقي يعرف أيضا بعقد الإدارة الحرة حيث يقوم المستأجر بإدارة المحل التجاري لصالحه الشخصي وباسمه الخاص يتحمل المستأجر جميع الأعباء المتعلقة بالتشغيل والإدارة دون تدخل من مالك المحل وهذا ما يمنحه حرية عامة في التسيير دون رقابة أو إشراف[1] قد يتم تأجير جزء من المحل،

[1]–زراوي صالح فرحة، 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 285.

كما يحدث في تأجير أقسام المحلات أو ورش العمل في المصانع وذلك بموجب اتفاق متفق عليه بين الطرفين[1].

يستنتج من البحث عن عقد التسيير الحر في القانون الفرنسي أن المشرع قد نص بوضوح على إمكانية تأجير المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية، بالمقابل في القانون التجاري الجزائري يتعامل المشرع مع المؤسسات ذات الطابع الحرفي بشكل محدود، حيث يُشار إليها فقط في الفقرة الثانية من المادة 205 التي تتعلق بامتياز المستأجر للحصول على صفة تاجر أو حرفي في حالة تأجير مؤسسة ذات طابع حرفي.

القضاء الجزائري لم يتناول تعريف عقد التسيير الحر بشكل صحيح، بل استخدم مصطلحات مختلفة في قراراته المتعلقة بالقضايا المتعلقة بهذا النوع من العقود، فقد اعتمد على مصطلحات مثل الأصل التجاري أو عقد تأجير التسيير أو عقد التسيير الحر والتي تشير جميعها إلى نوع معين من العقود يشبه عقد إيجار القاعدة التجارية.

يستخلص مما سبق أن تعريف عقد التسيير الحر هو ذلك العقد الذي بمقتضاه يتنازل مالك المحل التجاري بصفته مؤجرًا عن حقه في استغلال محله التجاري كليًا أو جزئيًا للمستأجر المسير، مع احتفاظه بحق الملكية خلال مدة محددة مقابل بدل الإيجار[2].

الفرع الثاني:

الطبيعة القانونية لعقد التسيير الحر للمحل التجاري.

يعتبر تأجير تسيير الحر من التصرفات القانونية الهامة التي ترد على المحل التجاري[3]، فهذا العقد جوهره إيجار لمنقول ويتضمن بعض سمات عقد الإيجار، إلا أنه في الواقع ليس

[1]–فضيل نادية، مرجع سابق، ص.132.

[2]–حسون فاطمة، التسيير الحر للمحل التجاري في ظل القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2023، ص 19.

[3]–مقدم مبروك، مرجع سابق، ص 68.

إيجاراً عادياً لأن محله المتجر، باعتباره منقول معنوي يضم جملة من العناصر تشكل بمجموعها المحل التجاري كوحدة قائمة بذاتها، ومن أهم عناصره المعنوية عنصر الاتصال بالعملاء، فبدونه لا يمكن القول بوجود عقد تأجير التسيير الحر[1].

فالطبيعة القانونية لعقد تأجير التسيير هي أنه عقد يتنازل بمقتضاه مالك المحل التجاري كلياً عن استغلال المحل لفائدة المستأجر، الذي يستغل المحل التجاري باعتباره تاجراً لحسابه الخاص يتحمل أخطاء ونتائج استغلاله مع دفع بدل الإيجار للمؤجر، كما يلتزم المؤجر بتسليم المحل التجاري بكافة العناصر التي اتفقا عليها في العقد لكي يتمكن من استغلال المحل وفقاً لطبيعة النشاط المخصص له[2].

حددت المادة 203 طبيعة عقد تأجير التسيير على عنصرين، فهو من جهة إيجار لمال منقول وهو المحل التجاري، إذ أن طبيعة الشيء محل عقد تأجير التسيير والذي هو مال منقول معنوي تجعله يخضع لمقتضيات الخاصة الواردة بالقانون التجاري والقواعد العامة المتعلقة بالإيجار ولا تطبق عليه القواعد الخاصة بإيجار العقارات المقام فيها المحل التجاري ومن جهة أخرى، فإن المسير للمحل التجاري يتمتع باستقلالية في استغلال المحل، حيث يستغله باسمه ولحسابه الخاص ويستفيد من أرباحه ويتحمل خسائره بعيداً عن أي تبعية لمالكه[3].

تحدثت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 18 مارس 1995 عن تمييز التسيير الحر عن إيجار العقارات مؤكدة على خصوصية النظام القانوني لتسيير المحل كوسيلة لممارسة

---

[1]–طراد إسماعيل، النظام القانوني لعقد تأجير تسيير المحل التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2008، ص 44.

[2]–قماش سلوى، اسعون كنزة، مرجع سابق، ص67.

[3]–عمورة عمار، مرجع سابق، ص 241–242.

التجارة، بحيث أكدت على أن التنبيه بالإخلاء يطبق فقط في حالات إيجار المحلات المخصصة بالاستغلال التجاري وليس في حالات التسيير الحر للمحل التجاري[1].

يتمتع عقد تأجير التسيير **بخصائصه** الفريدة التي تجعله مختلفاً عن العقود الأخرى ومن هذه الخصائص ما يأتي:

1-عقد تأجير تسيير المحل التجاري عقد شكلي.

الأصل أن العقود رضائية أي أنها تنعقد بمجرد تطابق إرادتي المتعاقدين، فالرضا وحده كافٍ لإبرام العقد دون حاجة إلى إفراغه في شكل معين[2]، وتتوافق هذه الفطرة مع متطلبات التجارة لتسهيل عملية التمييز بين المعاملات والعقود التجارية، حيث يقوم التجار بإبرام عدة عقود يومياً، وبناء على ذلك فقد قرر المشرع التجاري في المادة 30 من قانون التجارة الخاصة، حرية الإثبات في المواد التجارية معترفاً بالكفاءة العالية لنظم الائتمان والتعاملات المتكررة بين التجار، مما يؤدي إلى ثقة متبادلة تغني عن الشكلية.

يمكن أن يواجه هذا المبدأ استثناءات نتيجة للاحتجاجات الخاصة لبعض العقود سواء بسبب مكانها أو الآثار والعلاقات التي تنشأ عنها، لهذا السبب فإن المشرع قد فرض إفراغ عقد التسيير بشكل رسمي لتحقيق هذه الاستثناءات التي تكون ضرورية في بعض الحالات، فنص المشرع الجزائري في المادة 203 من القانون التجاري الجزائري: «...**ويحرر كل عقد تسيير في شكل رسمي**...» وتتفق هذه المادة مع النص العام الذي نص عليه القانون المدني في المادة 324 مكرر 1 «**زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي،**

[1]-العريني محمد فريد، محمدين جلال وفاء، الأعمال التجارية، المحل التجاري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1995، ص 336.

[2]-دحماني لطيفة، الشكلية في مادة العقود المدنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2003، ص 01.

يجب تحت طائلة البطلان تحرير... عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي...»[1].

وفقا لهذين النصين، يعتبر عقد تأجير التسيير عقداً شكلياً، حيث لا يكفي اتفاق الأطراف على إبرام العقد بل يُطالب بإفراغ هذا التصرف في شكل رسمي، حيث تكون الكتابة أحد أركان العقد الضرورية لإبرامه ويمكن أن يؤدي إهمال هذا الشرط إلى بطلان العقد.

2-عقد تأجير تسيير المحل التجاري من عقود الاعتبار الشخصي.

بالإضافة إلى الطابع الشكلي لعقد تأجير التسيير يعتبر هذا العقد من العقود التي تقوم على الاعتبار الشخصي بالنسبة للمستأجر، فتكون مقومات المتعاقد الشخصية محلاً للاعتبار في عقد إيجار التسيير، حيث لا يؤجر المؤجر المحل التجاري إلى أي شخص إلا إذا توفرت لدى المستأجر الثقة والاطمئنان[2]، كما يأخذ بعين الاعتبار نشاطه الشخصي وكفاءته المهنية.

يخضع عقد التسيير الحر لأحكام خاصة تختلف عن تلك التي يخضع لها عقد الإيجار العادي وتعتبر هذه الخاصية أساسية بالنسبة لهذا العقد، ومن مظاهر هذه الخصوصية أنها مقصورة على الاعتبار الشخصي للتسيير الحر الذي يلعب دوراً بارزاً في هذا العقد وتعتبر هذه المظاهر محلاً للاعتبار فيها، على خلاف مالك المحل التجاري الذي لا يوجد لديه محل الاعتبار الشخصي بالنسبة للعقد بشكل عام بحيث يستمر العقد في حالة وفاته أو تنتقل ملكية المحل التجاري للغير بالبيع أو بسبب من أسباب انتقال الملكية[3].

3-عقد تأجير تسيير من العقود الواردة على المحل التجاري.

لا تنتقل ملكية المحل التجاري إلى المستأجر المسير في حالة عقد تأجير التسيير بل يبقى الملك للمؤجر الذي أنشأ المحل التجاري الذي يعتبر مالاً منقولاً معنوياً على خلاف

---

[1] -طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 47.

[2]-علي حسن يونس، المحل التجاري، دار الفكر العربي، مصر، 1974، ص 326.

[3]-حسون فاطمة، مرجع سابق، ص 18.

العلاقة بين التاجر المستأجر للعقار في عقود الإيجارات الأخرى، حيث تكون العين المؤجرة في العقار نفسه[1].

4-عقد تأجير تسيير المحل التجاري من العقود الزمنية.

يعتبر عقد تسيير المحل التجاري عقدًا مدته معينة، حيث يرتبط تنفيذه عند مدة زمنية محددة، وبالتالي فإن منفعة المحل التجاري لا تُمنح للمستأجر إلا لفترة معينة فقط، وهذا يختلف عن عقد البيع، حيث تنتقل فيه ملكية الشيء بشكل نهائي إلى المشتري دون تقييد زمني، وطالما كان عقد إيجار التسيير من عقود المدة، فإنه لا يمكن الحصول على المنفعة كلها فور انعقاد العقد، وإنما يلزم الزمن ليتم الحصول عليها لذلك، إذا فُسخ عقد إيجار تسيير أو أُبطل، فإنه لا يمكن إنكار الآثار التي تترتب على العقد قبل الفسخ أو الإبطال، فهي آثار 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 مُنحت للمستأجر المسير بدون تحديد مدة زمنية معينة، فبدون هذه الأخيرة ليس هناك إيجار[2].

المطلب الثاني:

شروط صحة انعقاد عقد التسيير الحر للمحل التجاري.

يترتب على كل عقد من العقود التجارية قبل أن يكتمل من حيث أركانه حقوقا ويفرض التزامات لابد من أن تتوفر فيه كل الشروط اللازمة لانعقاده، وهذه الشروط هي المحددة قانونا في القواعد العامة من جهة باعتبارها قواعده هي الشريعة العامة، التي يتم اللجوء إليها عند عدم وجود نص، في القانون التجاري[3].

---

[1]-بن غانم علي، الوجيز في القانون التجاري و قانون الأعمال، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 206.

[2]-طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 308.

[3] -عمورة عمار، مرجع سابق، ص 242.

يبرم عقد التسيير الحر للمحل التجاري صحيحا إذا توفرت فيه الشروط الموضوعة العامة والخاصة **(الفرع الأول)** إضافة للشروط الشكلية المتمثلة في الكتابة الرسمية وإجراءات النشر، التي تلعب دورا أساسيا في حماية حقوق ذوي الشأن في هذا العقد **(الفرع الثاني)**[1].

الفرع الأول:

الشروط الموضوعية لعقد التسيير الحر للمحل التجاري.

إنّ عقد تأجير تسيير المحل التجاري يخضع لشروط موضوعية عامة (أولا) جاء بها القانون المدني، كونه يعتبر من عقود إيجار الأشياء، وإلى شروط موضوعية خاصة (ثانيا) جاء بها القانون التجاري، كون المحل التجاري مال منقول معنوي ذو طبيعة تجارية خاصة[2].

أولاً: الشروط الموضوعية العامة.

يلزم لانعقاد عقد إيجار التسيير الحر من محل تجاري توفر ثلاثة أركان هي الرضا والأهلية المحل والسبب.

1-الرضا:

يكون التراضي مهماً في عقد الإيجار، حيث يجب أن يكون هناك اتفاق متبادل وواضح بين المؤجر والمستأجر بشأن الشروط، بما في ذلك طبيعة العقد، وشروط الإيجار، وفترة الإيجار، والأجرة، وتعتبر هذه الأخيرة عناصرًا جوهرية يجب أن يحصل التراضي فيها.

يجب أن يكون الرضا صحيحًا، خاليًا من العيوب المنصوص عليها في الشريعة العامة، أي الغلط، التدليس، الإكراه[3].

---

[1] -مقدم مبروك، مرجع سابق، ص 89.

[2]-المرجع، نفسه، ص 89-90.

[3]-صادقي وهيبة، قفاف ايمان، مرجع سابق، ص 73.

كما يجب أن يكون الطرفان في العقد أهلين لتلك الصفة المنصوص عليها في العقد، وهذا يشمل القدرة القانونية والشرعية على القيام بالتزامات العقد، في حالة تأجير محل تجاري[1]، يسمى هذا أيضًا بأهلية الأداء (capacité d'exercice) أي صلاحية الشخص لمباشرة التصرفات القانونية على الوجه الذي يعتد به القانون، أيًا كان نوع التصرف، ولا ريب أن هذه الأهلية مناطة التمييز، أي أن الشخص لابد أن يتبين تصرفه ما إذا كان نافعًا أم به ضرر، وهي تختلف عن أهلية الوجوب التي هي صلاحية الشخص لأن يكتسب حقوقًا ويتحمل التزامات، وهي ترتبط بالشخصية القانونية ولذلك، تثبت لكل إنسان منذ ولادته حياً حتى وفاته، والاختلاف هو أنها لا ترتبط بالتمييز[2].

والملاحظ أن المشرع لم يتطرق إلى الأهمية التجارية، مما يجعلنا نعود إلى القواعد العامة[3].

2-المحل:

المحل في العقد هو موضوع العقد أي العملية القانونية المتفق على تنفيذها في عقد التسيير الحر المتمثل في المحل التجاري والأجرة، ويخضع محل عقد الإيجار في هذا الخصوص إلى القواعد العامة التي تشترط أن يكون معينًا أو قابلاً للتعيين، وأن يكون موجودًا أو قابلاً للوجود. ويضاف شرط آخر تستلزمه طبيعة عقد الإيجار هو أن يكون الشيء محل الإيجار غير قابل للاستهلاك حتى يمكن رده، إذ يلزم المستأجر برد ذات الشيء المؤجر في نهاية عقد الإيجار[4].

---

[1]-زراوي صالح فرحة، مرجع سابق، ص 288.

[2]-محمد منصور أمجد، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2007، ص 93.

[3]-راجع المادة 40 من الامر 75-58 سالف الذكر .

1-القليوبي سميحة، المحل التجاري (بيع المحل التجاري، رهنه، تأجير استغلاله)، الطبعة الرابعة، دار النهضة العربية مصر،2011، ص 468.

3-السبب:

إلى جانب ركن الرضا والأهلية والمحل يوجد كذلك ركن السبب ويشترط في هذا الأخير أن يكون مشروعاً وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة، وغياب هذا الركن الأخير أو أي ركن من أركان السابقة يؤدي بالعقد إلى البطلان، هذا ما أكدته المادة 97 من القانون المدني الجزائري[1].

ثانيًا: الشروط الموضوعية الخاصة.

بالإضافة إلى الشروط الموضوعية العامة التي يجب توافرها في أي عقد، فإن عقد تأجير تسيير المحل التجاري يتطلب شروطًا خاصة جاء بها القانون التجاري، المتمثلة في:

1-الشروط الخاصة بالمؤجر.

لقد وضع المشرع شروطًا خاصة بالشخص المؤجر نصت عليها المادة 205 من القانون التجاري بقولها: «**يجب على الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يمنحون إيجار التسيير أن يكونوا قد مارسوا التجارة أو امتهنوا الحرفة لمدة خمس سنوات، أو مارسوا لنفس المدة أعمال مسير أو مدير تجاري أو تقني، واستغلوا لمدة سنتين على الأقل المتجر الخاصة بالتسيير**».

يتضح من هذا النص أن المشرع قد خصَّ فئتين من المؤجرين، أشخاص طبيعيين أو معنويين، ويجب أن يكون الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يؤجر محله قد مارس التجارة أو امتهن حرفة لمدة خمس سنوات، أو يكون قد مارس لنفس المدة أعمال مسير أو مدير تجاري أو تقني، كما يشترط أن يكون قد استغل المحل التجاري لمدة سنتين على الأقل[2]، وعليه سأوضح أكثر هذه الشروط السالفة الذكر أعلاه.

---

[1]-تنص المادة 97 من القانون المدني، «**إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو الآداب العامة، يكون مكان العقد باطلاً**».

[2]-سحري فضيلة، أساسيات القانون التجاري الجزائري، طبعة سبتمبر، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2019، ص 155.

- **ممارسة التجارة أو ممارسة المهنة لمدة خمس سنوات**

يهدف هذا الشرط إلى تحديد من يحق لهم استئجار المحلات التجارية، حيث يشترط أن يكون المستأجر يمارس التجارة أو الحرفة لمدة خمس سنوات بهدف منع المضاربين وتفادي تأجير المحلات للأشخاص ليس لديهم الخبرة في هذا المجال، كما لا يشترط أن تكون خمس سنوات متتالية أو سابقة على تأجير الاستغلال مباشرة، كما لا يشترط أن تكون صفة المؤجر تاجرًا فقط أو حرفيًا، هذا فيما يخص الحالة الأولى، أما الحالة الثانية فهي شرط ممارسة أعمال مسير أو مدير تجاري أو تقني لمدة خمس سنوات[1].

- **استغلال المحل الخاص بالتسيير لمدة سنتين على الأقل.**

تنص المادة 205 من القانون التجاري على الزامية هذا الشرط بقولها « **يجب على الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يمنحون إيجار التسيير... أن يكونوا استغلوا لمدة سنتين على الأقل المتجر الخاص بالتسيير**» يفرض هذا النص شرطًا يتعلق بالاستخدام الشخصي للمحل التجاري من قبل المستأجر لمدة معينة، وتمنح السلطة للمحكمة لتقدير حالات عدم الامتثال مثل إصابة صاحب المحل بمرض خطير كواحدة من الأسباب المبررة لعدم استخدام المحل شخصيًا، وهذا ما أكده المادة 206 من القانون التجاري الجزائري التي تنص على أنه: «**يجوز أن تلغى أو تخفض المهلة المنصوص عليها في المادة 205 بموجب أمر من رئيس المحكمة بناء على مجرد طلب من المعني بالأمر، وبعد الاستماع إلى النيابة العامة وخاصة إذا أثبت هذا الأخير بأنه يتعذر عليه أن يستغل متجره شخصيًا أو بواسطة مندوبين عنه**».

[1]–حسون فاطمة، مرجع سابق، ص 23.

2-الشروط الخاصة بالمستأجر:

هي نفس الشروط الواجب توافرها في الشخص حتى يكتسب صفة التاجر، يجب أن يباشر المستأجر الأعمال التجارية على وجه الاحتراف ويتخذها مهنة معتادة له، وأن يكون أهلاً للممارسة هذه الأعمال، ويشترط فيه أيضًا أن يقيد نفسه في السجل التجاري.

يتعين على المستأجر المسير طبقًا للمادة 204 من القانون التجاري أن يشير في عناوين فواتيره ورسائله وطلبات البضاعة والوثائق المصرفية والتعريفات أو النشرات وكذلك في عناوين جميع الأوراق الموقعة من طرفه أو باسمه، رقم تسجيله في السجل التجاري ومقر المحكمة التي سجل لديها وصفته كمستأجر مسير للمحل التجاري، زيادة على الاسم والصفة والعنوان ورقم التسجيل التجاري لمؤجر المحل التجاري.

وتجدر بناء الإشارة إلى أن المشرع طبقًا لنص المادة 203 من القانون التجاري الجزائري أخضع عقد التسيير الحر للشروط الشكلية الرسمية وللنشر والقيد في السجل التجاري[1].

الفرع الثاني:

الشروط الشكلية لعقد التسيير الحر للمحل التجاري.

أعطى المشرع للشروط الشكلية لعقد تأجير التسيير أهمية كبيرة ورتب على عدم احترامها البطلان والمشرع الجزائري بهذا الحكم يكون قد أعطى حماية كافية للغير المتعاملين مع كل من المسير ومالك المحل التجاري، وعليه سنتناوله في هذا الفرع كل من الكتابة الرسمية **(أولا)**، الشهر **(ثانيا)**، النشر **(ثالثا)**.

[1]-حسون فاطمة، مرجع سابق، ص 98-99.

أولاً: الكتابة الرسمية.

تتميز التجارة بالسرعة والائتمان وهذا ما جعل العقود التجارية بعيدة عن الرسمية لكن خروجاً عن هذا الأصل اشترط المشرع الجزائري لإبرام عقد التسيير الحر إلى جانب الشروط الموضوعية شروط شكلية التي من بينها الكتابة الرسمية[1]، يقصد بها إفراغ عقد في شكل محرر مكتوب لدى الموثق وفق الإجراءات الشكلية المحددة قانوناً[2].

لذا ألزم المشرع الجزائري كتابة عقد تأجير التسيير في شكل رسمي هذا لكونها تكتسي أهمية بحيث أنها تمكن أطراف العقد من الاحتجاج به في مواجهة الغير بالأخص دائني المستأجر المسير، الذي تكون حجة في مواجهة هؤلاء الدائنين.

نستنتج أساس اشتراط المشرع لرسمية من نص المادة 203 /3 من القانون التجاري الجزائري التي تنص على أنه «**ويحرر كل عقد تسيير في شكل رسمي...**».

وقد أكدت المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري على هذا المبدأ التي تنص «**يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية العقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عناصر من عناصرها...في شكل رسمي...**».

وهذا ما أكده القرار الصادر عن الغرف المجتمعة تحت رقم 136156 المؤرخ في 18 فبراير[3] 1991 وبالرجوع إلى القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق نجد أنه أضفى صفة الضابط العمومي على الموثق وخوله جزء من

---

[1]-لقد اهتمت الشريعة الإسلامية الغراء بتوثيق المعاملات فأوجبت كتابة العقود، وذلك اعترافًا منها بأهميتها، مصداقا لقوله تبارك وتعالى: "**يا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُبْ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ...**» سورة البقرة الآية 282.

[2]-كاركادن فريد، العمليات الواردة على المحل التجاري غير ناقلة للملكية، مرجع سابق، ص 395.

[3]-قرار المحكمة العليا المجتمعة رقم 136156 ، المؤرخ في 18 فيفري 1991، المجلة القضائية، عدد 1، سنة 1997 ص 10.

صلاحية السلطة العامة وهي تحرير العقود الرسمية، الذي عرفته المادة 3 منه، حيث خول له القانون صلاحيات ومهام وذلك طبقاً للمادة 10 منه[1].

ثانيًا: الشهر.

تنص المادة 203 فقرة 3 من قانون التجاري الجزائري على أنه يجب شهر عقد التسيير الحر خلال 15 يومًا من تاريخ إبرامه على شكل مستخرج أو إعلان في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية.

حددت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 16-136 المؤرخ في 25 أبريل 2016 كيفيات ومصاريف إدراج الإعلانات القانونية في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، التي حددت مضمون النشرة الرسمية للإعلانات القانونية من بينها تأجير التسيير.

نصت المادة 3 من نفس المرسوم أن النشر يتم على مستوى المركز الوطني لسجل التجاري الذي يتولى النشرة ونشرها[2].

الهدف الرئيسي للإعلان القانوني الإلزامي للأشخاص الطبيعيين هو توفير معلومات مهمة مثل حالة وأهلية التاجر، عنوان المؤسسة، للاستغلال الفعلي للتجارة، وملكية القاعدة التجارية، وذلك لضمان شفافية الأنشطة التجارية وحماية حقوق المستهلكين والأطراف الأخرى[3].

ويتضح من نص المادة 4/203 من القانون التجاري الجزائري، ان المشرع قد ألزم مؤجر المحل التجاري بتسجيل نفسه في السجل التجاري أو يغير تقييده الشخصي بالتنصيص صراحة

[1]-راجع نص المادة 23 من القانون رقم 06-02، المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق.

[2]-راجع نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 16-136 المؤرخ في 25 أبريل 2016، الذي يحدد كيفيات ومصاريف إدراج الإعلانات القانونية في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، الجريدة الرسمية العدد 27 صادرة في 4 ماي 2016.

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

على وضع المحل التجاري رهن التسيير الحر، وألزم المشرع الطرف الثاني في عقد تأجير التسيير وهو المستأجر المسير بتقييد نفسه في السجل التجاري، لأنه يكتسب صفة التاجر بمجرد إبرام عقد تأجير التسيير، زيادةً على ذلك، يشير في كل من عناوينه وفواتيره ورسائله وطلبات البضاعة والوثائق المصرفية والتعريفات والنشرات وجميع عناوينه والأوراق الموقعة باسمه، رقم تسجيله في السجل التجاري ومقر المحكمة التي سُجلت لديها وصفته كمستأجر مسير للمحل التجاري على الاسم و الصفة و العنوان و رقم التسجيل لمؤجر المحل التجاري[1].

كما ألزم المشرع الجزائري طرفي عقد التسيير الحر بنشره في الجريدة المختصة بالإعلانات القانونية خلال 15 يومًا من تاريخ إبرامه، وهذا تطبيقًا للمادة 3/203 من القانون التجاري الجزائري، إضافةً إلى نشر العقد في النشرة الرسمية.

المبحث الثاني:

الآثار المترتبة عن انعقاد التسيير الحر للمحل التجاري وانقضائه.

يرتب عقد تأجير التسيير آثارًا كغيره من العقود، وذلك بحكم العلاقة التي تنشأ في هذا العقد والحقوق والالتزامات المتقابلة سواء بين الأطراف أو حتى الغير الأجنبي، فعقد التسيير الحر هو اتفاقية تسمح للمستأجر بإدارة المحل التجاري لصالحه الخاص، وهو يتحمل المسؤولية الكاملة عن نتائج الاستغلال سواء كانت ربحًا أو خسارة، فيتعامل مع عملاء المحل ويبرم عقود توريد مع التجار فيصبح مدينا بشأنها، وهو ما قد يكسب الغير حق من الحقوق بمقتضى عقد تأجير التسيير، وملكية المحل تبقى في ذمة المؤجر أما المسير، فما هو إلا مستأجر للمحل التجاري[2].

[1] راجع نص المادة 203 من الامر رقم 75-59، سالف الذكر، انظر أيضا عمورة عمار، مرجع سابق، ص 245.

[2]-حساني طارق، بهلول عبد الكريم، المحل التجاري والتصرفات الواردة عليه في القانون الجزائري، تخصص علاقات مهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت 2017، ص 64.

تتعدى آثار عقد تأجير تسيير إلى دائن المتعاقدين الذين نشأت حقوقهم نتيجة تعاملهم مع المستأجر المسير ومؤجر المحل التجاري، وكذا إلى مؤجر العقار وإلى مشتري المحل التجاري في حال تنازل مؤجره بالبيع، ويعتبر عند تأجير عقد تأجير تسيير عقدًا زمنيًا يمكن له أن ينتهي بصورة طبيعية أو لأسباب أخرى قد تطرأ عليه[1]

تناول هذا المبحث الآثار المترتبة عن انعقاد التسيير الحر للمحل التجاري بالنسبة للأطراف العقد وبالنسبة للغير **(المطلب الأول)** وأهم الاسباب التي تؤدي إلى انقضاء هذا العقد **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول:

الآثار المترتبة عن انعقاد التسيير الحر للمحل التجاري بالنسبة لأطراف العقد والغير.

يتضمن عقد التسيير الحر التزامات متبادلة بين المؤجر مالك المحل التجاري المستأجر المسير باعتباره عقدا ملزما لجانبين، 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.

تطرقنا إلى آثار عقد التسيير الحر للمحل التجاري بالنسبة للأطراف المتعاقدين **(الفرع الأول)** وآثار هذا العقد بالنسبة للغير **(الفرع الثاني)**.

[1]–طراد إسماعيل، مرجع سابق، ص 110.

الفرع الأول:

آثار عقد التسيير الحر للمحل التجاري بالنسبة لأطراف العقد.

لابد من الرجوع إلى القواعد العامة لدراسة آثار عقد التسيير الحر، طالما المشرع لم يحدد الالتزامات والحقوق ضمن نصوص خاصة بهذا العقد وبما أن عقد التسيير الحر من العقود الملزمة لجانبين كما سبق ذكره، فإنه ينشأ عدة التزامات متبادلة في ذمة طرفي العقد وهذا ما يؤدي لتناول آثار التسيير الحر بالنسبة للمؤجر **(أولا)** ثم آثار هذا العقد بالنسبة للمستأجرة **(ثانيا)**[1].

أولاً: بالنسبة للمؤجّر مالك المحلّ التجاري.

يتحمل المؤجّر مجموعة من الالتزامات الأساسية في عقد التسيير الحر، التي تتمثل في:

1-الالتزام بتسليم المحلّ التجاري:

يلتزم المؤجّر بتسليم المحلّ التجاري إلى المستأجر، نظرًا لطبيعته كمنقول معنوي، فإنّ عملية التسليم تتم حسب طبيعة عنصر من عناصره، خاصةً إذا تعلّق الأمر بالعملاء أو بعلامة تجارية[2].

يعتبر التسليم من أهم الالتزامات التي يرتبها عقد تأجير التسيير، ويشمل التسليم بطبيعة الحال كل العناصر المعنوية والمعدات والبضائع حسب المتفق عليه، وفقًا لما تقضي المادة 476 من القانون المدني الجزائري[3]، وبعد أن يقوم المؤجّر بتنفيذ التزامه وتسليم المحلّ التجاري للمستأجر بحالة جيدة، يجب عليه أن يترك جميع العناصر المادية والمعنوية المتفق عليها

---

[1]-حسون فاطمة، مرجع سابق، ص 42.

[2]-سحري فضيلة ، مرجع سابق، ص 163، 162.

[3]-انظر قرار المحكمة العليا، الغرفة البحرية والتجارية، قرار رقم 97405 المؤرخ في 22 نوفمبر 1992، (قضية ب-د ضد أ. م) المجلة القضائية، العدد 3، سنة 1993، ص 176.

تحت تصرف المستأجر، لكي يتمكّن المستأجر من استغلال المحلّ والاستفادة منه، ومن ثم الاندفاع به كما هو متفق عليه في العقد[1].

يبقى إيجار العقار للمسير الحر في إطار الملكية التجارية للملك، ولا يدخل ضمن عملية التسليم الخاصة بتسليم المحلّ التجاري للمستأجر[2].

عند عدم تنفيذ المؤجّر لالتزامه بتسليم المحلّ التجاري للمستأجر، الحق في اتخاذ إجراءات قانونية، يمكن للمستأجر أن يلجأ إلى القضاء لطلب الترخيص بتسليم المحلّ التجاري، طالما لا يوجد مانع قانوني يمنع ذلك، وإذا كان هذا غير ممكن، يمكن للمستأجر أن يقوم بفسخ عقد الإيجار واللجوء إلى الإجراءات القانونية اللازمة لتعويض عن الخسائر التي تكبدها بسبب عدم تنفيذ المؤجّر لالتزامه.

2-الالتزام بصيانة المحل التجاري:

يلتزم المؤجر كذلك بصيانة المحل التجاري حتى يكون قابل للاستخدام والاستفادة منه بشكل جيد يشمل ذلك القيام بالترميمات الضرورية وخاصة صيانة المعدات والمكان المؤجر فيه في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة بعد إعطائه مهلة معقولة، و بعد اعتماد الأعذار القانونية يحق للمستأجر اللجوء إلى المحكمة للحصول على إذن بتنفيذ الصيانة الضرورية على نفقة وحساب المؤجر وهذا ما قضت به المادة 480 من القانون المدني الجزائري، كما نصت كذلك المادة 479 من القانون المدني على أن المؤجر ملزم بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم وذلك بقيامه بترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار دون الترميمات الخاصة بالمستأجر، كما تجدر الإشارة إلى أنه

[1]-راجع نص المادة 476 من الامر 75-58، سالف الذكر.

[2]-عمورة عمار، مرجع سابق، ص 247.

من الصعب الحديث عن واجب صيانة مال معنوي لا يعتبر سوى فكرة مجردة ليس لها وجود مادي في حد ذاتها[1].

3-التزام المؤجر بالضمان:

أ-الالتزام بضمان التعرض:

وهو التعرض الصادر من المؤجر نفسه أو من الغير لأنه من بين التزامات المؤجر أن يضمن للمستأجر عدم التعرض له عند شروعه في استغلال المحل التجاري، بحيث إن هذا الالتزام يضمن للمستأجر انتفاعًا هادئًا وكاملاً حسب المواد مثل 483 إلى 487 من القانون المدني الجزائري ويمتد هذا الضمان إلى كل تعرض مبني على سبب قانوني بادعاء أجنبي متعلق بالمحل المؤجر ويتعارض مع حق المستأجر بموجب عقد إيجار التسيير الحرّ[2].

ب-ضمان التعرض الشخصي:

تمنع المادة 483 فقرة 1 على أنه يجب على المؤجر بالامتناع عن كل تعرض للمستأجر يعيق انتفاعه بالعين المؤجرة لأنه ضامن لأفعاله الشخصية ومن أمثلة هذا التعرض أن يغير المؤجر من طبيعة العين المؤجرة ...الخ[3].

ج-ضمان التعرض الصادر عن الغير:

أوجب القانون على المؤجر ضمان التعرض الصادر من الغير، حيث نكون أمام هذا التعرض في حال ما ادعى الغير بحق على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر وقد

---

[1] -عمورة عمار، مرجع سابق، ص 247.

[2]-راجع المواد مثل 463 إلى 487 من الامر رقم 75-58، سالف الذكر، انظر أيضًا تلوم حورية، يحياوي صليحة، إيجار المحل التجاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015، ص 29.

[3]-السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 290-289.

يكون ذلك عن طريق رفع دعوى ضد المستأجر، يطلب في هذه الأخيرة (الدعوى) بإخلاء المحل التجاري ويشترط لقيام هذا التعرض القانوني ما يلي:

- أن يصدر التعرض من شخص أجنبي حيث أوجبت المادتين 483 و484 من القانون المدني على المؤجر ضمان التعرض الصادر من الغير أن يدعي شخص أجنبي بحق يتعلق بالعين المؤجرة يتعارض مع المستأجر في الانتفاع بالمحل.
- أن يقع التعرض فعلاً ويستند في ذلك الغير على سبب قانوني كالاستيلاء على المحل مدعياً حق الملكية.
- أن يتم التعرض أثناء فترة الإيجار أي خلال انتفاع المستأجر[1].

د- ضمان العيوب الخفية:

لا يضمن المؤجر العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها وإنما يكون مسؤولاً عن عدم وجود الصفات التي عهد بها صراحة أو خلو المحل التجاري من صفات ضرورية للاستفادة منه ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك، ولكن لا يضمن العيوب التي علم بها المستأجر أو كان هذا الأخير على علم بها ولكنه سكت ومتى وجد عيب يجد معه الضمان، فللمستأجر طلب فسخ العقد أو انقاص بدل الإيجار أو إصلاح العيب على نفقة المؤجر ما لم يكن باهظاً عليه و متى لحق المستأجر ضرر من العيب عليه بمطالبة المؤجر بالتعويض ما لم يدفع المؤجر بدليل على أنه كان يجهل وجود العيب[2].

4-التزام المؤجر بعدم منافسة المسير الحر:

الهدف من هذا الالتزام حماية حقوق المستأجر المسير ومنع المالك أو البائع من التعدي على حقوقه، يعتبر إدراج شرط عدم المنافسة في عقد بيع المحل التجاري خطوة عملية لتطبيق هذا الالتزام، حيث يمنع البائع من ممارسة نشاط تجاري أو صناعي يكون مماثلاً للنشاط الذي

[1]- راجع نص المادتين 483 و484 من الامر رقم 75-58، سالف الذكر.

[2]-مرزوق ياسمين، الإيجار التجاري على ضوء التشريع والقضاء التجاري، مذكرة نهاية الدراسة، شهادة الماستر تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021، ص 65.

يمارسه المستأجر المسير للمحل التجاري المباع، ويهدف ذلك إلى منع استقطاب زبائن المحل المستغل من المستأجر المسير وبالتالي حماية حقوق المستأجر ومنع حرمانه من التعامل مع هؤلاء الزبائن.

هناك تطبيق آخر في علاقة رب العمل بمستخدميه، حيث يلتزم العامل اتجاه رب العمل بعدم منافسته بعد انتهاء علاقة العمل التي كانت تربطهما، وذلك سواء بالاشتغال لحساب رب عمل منافس أو عن طريق إنشاء مقاولة يكون الهدف منها منافسة رب عمله السابق[1].

5-التزام المؤجر سواء بتسجيل نفسه في السجل التجاري أو تعديل قيده الشخصي:

تنص المادة 4/203 من القانون التجاري الجزائري على أن المؤجر المالك ملزم بتسجيل نفسه في السجل التجاري أو تعديل قيده عندما يبرم عقد تأجير التسيير مع بيان صراحة بتأجير التسيير، والهدف من هذا الإجراء هو إخبار الغير والدائنين من أجل حمايتهم وعدم وقوعهم في لبس حول وضعية المحل التجاري ويلتزم طرفي عقد تأجير التسيير في أجل 15 يوماً من تاريخه على شكل مستخرج[2].

6-التزام مؤجر المحل التجاري بتجديد إيجار العقار:

ترتبط حياة المحل التجاري ارتباطاً وثيقاً بعملية تجديد إيجار العقار الذي يستغل فيه المحل التجاري ويعتبر التجديد التزام يقع على عاتق مالك المحل التجاري، فعدم تجديد أو تمديد إيجار العقار محل الاستغلال يعني زوال المحل التجاري وبالتالي انقضاء عقد التسيير الحر اكتسب حق الإيجار أهميته كونه من أهم عناصر المحل التجاري وانعدامه يعني أن عقد تأجير التسيير يصبح بدون محل والامتناع عن تجديد الإيجار الذي يشتغل فيه المحل التجاري

[1]-عمورة عمار، مرجع سابق، ص 248.

[2]-راجع نص المادة 203 من الامر 75-59، سالف الذكر.

فالمسؤول هنا هو مالك العقار، بحيث يحق للمسير المطالبة بالتعويض عن المدة الباقية المحددة في عقد تأجير التسيير، خاصة إذا كان السبب يرجع لخطأ المالك[1].

ثانيًا: بالنسبة للمستأجر المسير.

1-الالتزام باستغلال المحل التجاري:

يفرض عقد تأجير التسيير على المسير مسؤولية التعامل مع المحل التجاري، كما لو كان يملكه شخصيا، أي بالحفاظ على زبائن المحل من خلال تلبية رغباتهم وتجنب أي شيء يمكن أن يؤثر سلبا على سمعة المحل، تكمن أهمية الاستغلال في المحافظة على نجاح المحل وجلب العملاء مما يؤدي إلى حماية مصالح المسير المالك، حيث يتوجب الحفاظ على استمرارية الاستغلال للحفاظ على نجاح المحل التجاري.

يتعين على المسير الالتزام بشروط الاستغلال، حيث يمنع المسير الحر تغيير نشاط المحل التجاري دون موافقة المالك لتفادي فقدان العملاء، كما يتوجب عليه أخذ موافقة المالك قبل إضافة وسائل إنتاج جديدة لتجنب الأذى للمحل وعدم القيام بأنشطة تكميلية أو تابعة دون موافقة المالك لتفادي تأثيرها على العملاء، ويجب عليه عدم منافسة المحل المستغل مثل تحويل عملاء المحل إلى محل آخر يملكه[2].

2-اكتساب المسير لصفة التاجر:

يكتسب المسير صفة التاجر بمجرد إتمامه لعقد تأجير التسيير بموجب القانون، مما يجعله ملتزما بجميع الالتزامات التي تنطوي عليها هذه الصفة.

يشترط في المسير الحر أن يكون لديه الأهلية التجارية وأن يخضع لالتزامات التاجر بموجبها، حتى ولو لم يكن يمتلك هذه الصفة قبل إبرام عقد تأجير التسيير، أما بالنسبة للأشخاص الذين يكتسبون صفة التاجر قبل عقد تأجير التسيير، فإن العقد يعتبر توسيعا

[1]-عمورة عمار، مرجع سابق، ص 249.

[2]-عمورة عمار، المرجع نفسه، ص 250.

لنشاطهم التجاري الحالي، ويلزم المسير الحر بذكر اسمه ورقم تسجيله وصفته كمسير في جميع الوثائق المتعلقة بنشاطه التجاري، وهذا يساهم في توضيح العلاقة التجارية بينه وبين المحل التجاري[1].

3-الالتزام بدفع بدل الإيجار:

يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار نظير استغلاله للمحل التجاري وعادة ما يتم تحديد الإيجار بمبلغ نقدي، ما لم يتم الاتفاق على شيء آخر خلاف ذلك ولا يجوز لأي من الطرفين طلب زيادة أو نقص في الإيجار، كما لا يجوز للقاضي التدخل لتعديله.

هناك عدة طرق لتحديد بدل الايجار فقد يحدد على أساس اتفاق الطرفين وأساس نسبة الأرباح او رقم الاعمال، على ان يتم الوفاء بالأجرة في الميعاد المتفق عليه، يجب على المستأجر ان يقوم بدفع الايجار في المواعيد المتفق عليها، فاذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببدل الايجار في المواعيد المعمول بها في الجهة[2]

وتجدر الإشارة إلى أنه ورد استثناء في المادة 213 من القانون التجاري الجزائري التي تقر على أنه يحق لكل طرف في عقد تأجير التسيير أن يطلب إعادة النظر في بدل الإيجار كل ثلاث سنوات أمام المحكمة المختصة التي تقع في دائرة اختصاص المحل التجاري[3].

[1]-عمورة عمار، مرجع سابق، ص 251.

[2]-محرز احمد، مرجع سابق، ص 337.

[3]-حمادة محمد انور، مرجع سابق، ص 96.

الفرع الثاني:

آثار عقد تأجير التسيير الحر للمحل التجاري بالنسبة للغير.

إن عقد تأجير التسيير لا يرتب آثارًا على أطراف العقد فقط، بل يمتد إلى غير أطرافه، حيث قد يكتسب الغير بعض الحقوق بمناسبة تنفيذ هذا العقد، وتتمثل أهم هذه الآثار فيما يلي:

أولاً: آثار عقد تأجير التسيير بالنسبة للدائنين.

1-بالنسبة لدائني المؤجر.

يمكن الاحتجاج بعملية إيجار تسيير المحل التجاري ضد دائني المؤجر، ولو كانوا مقيدين قانونًا، ولهذا قد يتعرض دائن المؤجر لخطر إذا أساء المستأجر المسير استغلال المحل، وإذا فقد هذا الأخير عنصرًا من عناصره بحيث أنهم يتعرضون في هذه الحالة إلى انخفاض قيمة ضمانهم، الأمر الذي استلزم حمايتهم[1].

منح المشرع الجزائري لدائني المؤجر حق رفع الدعوى إلى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها المحل التجاري خلال مهلة ثلاثة أشهر ابتداءً من تاريخ نشر العقد في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، وذلك تحت طائلة سقوط الحق، كما يجب للمحكمة أن تقضي بأن ديون مؤجر المحل المتعلقة باستغلاله أصبحت حالة الأداء فورًا، إذا رأت أن تأجير المحل سيعرض تحصيل الديون إلى الخطر[2].

2-بالنسبة لدائني المستأجر:

هناك نوعان من الدائنين، فرّق المشرع بينهما دائني المستأجر عند بداية مرحلة العقد لمدة ستة أشهر من تاريخ النشر ودائني المستأجر بعد هذه المدة.

---

[1]-كركادن فريد، العمليات الواردة على المحل التجاري غير ناقلة للملكية، مرجع سابق، ص 474-475.

[2]-سحري فضيلة، مرجع سابق، ص 164.

فبالنسبة لدائني المستأجر المسير الذين تنشأ ديونهم في المرحلة الأولى من بداية عقد تأجير التسيير ولمدة ستة أشهر من تاريخ نشر عقد تأجير التسيير في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، يكون فيها المؤجر مالك المحل التجاري مسؤولًا بالتضامن مع المستأجر المسير على الديون التي ترتبت عن استغلال المحل التجاري نتيجة عقد تأجير التسيير، وذلك حماية للدائنين الذين ما زالوا يظنون أنهم يتعاملون مع مالك المحل التجاري وليس مع مستأجر مسير، وذلك يعود لعدم نشر عقد تأجير التسيير في الأجل المحدد قانونًا، وهذا ما أكدته المادة 209 من القانون التجاري الجزائري.

أما دائني المستأجر المسير بعد نشر عقد تأجير التسيير وانتهاء مدة ستة أشهر المنصوص عليها في المادة الثالثة المذكورة، فإنه يحق لهم مطالبة بديونهم من المستأجر المسير المدين الأصلي، وفي حالة انتهاء عقد التأجير، فإن ديونهم تصبح واجبة الأداء فورًا، وهذا ما أكدته المادة 211 من القانون التجاري الجزائري[1].

ثانيًا: بالنسبة لمؤجر العقار.

يختلف عقد تأجير العقار من عقد تأجير تسيير المحل التجاري، حيث إن عقد تأجير العقار خاص بمزاولة التاجر لتجارته فيه، أما عن عقد تأجير تسيير المحل التجاري فهو عبارة عن عقد بين مالك المحل التجاري (المؤجر) والمستأجر المسير، والمقصود بالمحل التجاري هنا المال المنقول المعنوي أي القاعدة التجارية، ومن حيث تحليلنا لهذه العلاقات نلاحظ أن مالك العقار والمستأجر المسير لا تربطهما أي علاقة[2]، والإشكال الذي يثور في هذه الحالة هو حين انتهاء عقد إيجار العقار وعقد التسيير الجاري لم ينته بعد، هل يحق للمستأجر أن يطلب تجديد الإيجار مباشرة من مالك العقار أم لا؟[3].

[1] –راجع نص المادتين 209 و 211 من الامر رقم 75–59، سالف ذكر، انظر أيضا مقدم مبروك، مرجع سابق، ص 97.

[2]–كركادن فريد، العمليات الواردة على المحل التجاري غير الناقلة للملكية، مرجع سابق، ص 479.

[3]–فضيل نادية، مرجع سابق، ص 151.

لم ينص القانون التجاري على مثل هذه الحالات، غير أن المنطق القانوني يقتضي أن يكون طلب تجديد العقد على عاتق المؤجر مالك المحل التجاري كونه ما زال محتفظًا بحق الإيجار ويتمسك بحقه في استرداد عقاره في هذه الحالة، يرجع المستأجر المسير على المؤجر بدعوى التعويض عن الإخلاء الاضطراري المؤسس على بنود العقد والشريعة العامة في عدم تنفيذ بنود العقد الملزمة للجانبين، وتخلف المؤجر عن التزام عدم التعرض سواء بنفسه أو من الغير للمستأجر المسير في استغلال المحل التجاري والانتفاع به مدة التعاقد، وينتهي عقد إيجار التسيير حسب الاتفاق المنصوص عليه[1].

ثالثًا: بالنسبة لمشتري المحل التجاري.

مثل ما يحق لصاحب المحل التجاري تأجير محله يحق له أيضا التصرف فيه إما ببيعه أو هبته أو رهنه أو إجراء أي تصرف قانوني عليه، كما يحق لدائني صاحب هذا المحل التنفيذ على المحل التجاري وبيعه عن طريق المزاد العلني بواسطة المحكمة وتنتقل ملكية المحل إلى الراسي عليه المزاد[2]، لذا فهل يستطيع المستأجر المسير الاحتجاج بعقد تأجير التسيير على المشتري أو الراسي عليه المزاد أو غيره؟[3]

بالرجوع إلى القواعد العامة نجد أن المادة 469 مكرر ثلاثة من القانون المدني تنص على ما يلي: «**إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إراديا أو جبرا إلى شخص آخر فيكون عقد الإيجار نافذا في حق هذا الشخص**».

بناء على هذا النص يكون عقد الإيجار نافذا في مواجهة المالك الجديد للمحل ولو لم يكن قد استلم المحل التجاري ولم يمارس استغلاله بعد، لكن يشترط أن يكون الإيجار حاصلا قبل وقوع التصرف الناقل للملكية، فإذا حدث الإيجار بعد ذلك يكون قد ورد على مال غير

[1]–مقدم مبروك، مرجع سابق، ص 95.

[2]–فضيل نادية، مرجع سابق، ص 152.

[3]–طراد اسماعيل، مرجع سابق، ص 150.

مملوك للغير، فلا يحتج به على مالكه لكن يكون لمالك الجديد للمحل التجاري الرجوع على المالك الأصلي من أجل ضمان الأعباء التي لم تكن محل اعتبار للمتعاقدين وقت التعاقد ويكون للمالك الجديد أن يطالب إما بإنقاص القيمة أو بفسخ البيع أو بتعويض الضرر الذي أصابه تطبيقا للقواعد العامة[1].

المطلب الثاني:

انقضاء عقد تأجير تسيير المحل التجاري.

يقصد بانقضاء العقد إزالة الرابطة العقدية التي تجمع بين طرفيه فهو انقطاع الصلة القانونية بين الدائن والمدين بمقتضى أحد الأسباب المنصوص عليها قانوناً[2]، فينقضي عقد التسيير بانقضاء المدة التي أبرم من أجلها فالأمر واضح، إذ لا بد من أن ينتهي إذا انقضت مدته وهذا يعني أن عقد التسيير يبرم لمدة محددة، مما يفيد أن عقد التسيير من العقود المحددة المدة[3]، غير أنه توجد أسباب أخرى لانقضاء هذا العقد، فهناك أسباب عامة أي كقاعدة عامة ينقضي عقد تسيير عقد تأجير التسيير الحر لأسباب انقضاء عقود تأجير الأشياء، كما خص المشرع أسباب خاصة نظراً للطابع الشخصي لهذا العقد وطبيعة المحل المؤجر وعلى هذا الأساس سيتم التطرق في هذا المطلب إلى الأسباب العامة لانقضاء عقد تأجير التسيير **(الفرع الأول)** والأسباب الخاصة لانقضاء هذا العقد **(الفرع الثاني)**.

[1]– طراد سماعيل، مرجع سابق، ص 152–153.

[2]–ايت منصور كمال، عقد التسيير آلية لخصخصة المؤسسة العامة ذات الطابع الاقتصادي، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2009، ص 272.

[3]–ربحي أمحمد، عقد التسيير في القانون المقارن، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 22.

الفرع الأول:

الأسباب العامة لانقضاء عقد تأجير التسيير.

وفقاً للقواعد العامة يمكن أن ينتهي عقد التسيير الحر بعدة أسباب مثل انتهاء المدة المحددة في العقد أو بتحقق الشرط الفاسخ أو بفسخ العقد أو بطلانه، كما يمكن أن ينتهي بسبب هلاك المحل التجاري أو بسبب اتحاد ذمة المتعاقدين.

أولاً: انقضاء العقد لانتهاء المدة المحددة له.

عندما ينتهي عقد التسيير الحر بانتهاء المدة المحددة له قد يستمر المستأجر في استغلال المحل التجاري والاستفادة منه بدون تجديد رسمي للعقد، مما يؤدي في بعض الأحيان إلى تجديد الضمني للعقد، حيث يستمر العقد بشروطه الأساسية بعد انتهاء مدته المحددة إذا لم يتم توقيع عقد جديد أو تقديم إشعار بعدم التجديد من أي من الطرفين[1]، وعليه سنرى كلتا الحالتين، حالة تحديد الأجل وحالة عدم تحديد الأجل.

1-حالة تحديد الأجل:

طبقاً لأحكام المادة 469 فقرة 1 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه: «**ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء**»

من خلال هذا النص يتبين أنه في حالة التسيير الحر في عقد تأجير محل تجاري، أن المدة المحددة في العقد تكفي بحد ذاتها لانقضاء العقد دون الحاجة لأي إجراء إضافي مثل توجيه تنبيه بالإخلاء، وهذا لكون المدة المحددة في عقد تأجير التسيير تعتبر من العناصر الجوهرية لعقد الإيجار، ولم يشترط المشرع الجزائري اتفاق طرفي العقد عليها صراحة وإنما أوجب عدم اختلافهما بشأن تحديدها[2].

[1] -حسون فاطمة، مرجع سابق، ص 62.

[2] - المرجع نفسه، ص 62.

ينتهي عقد إيجار استغلال المحل بانتهاء المدة المتفق عليها ويجب على الأطراف احترام شروط العقد بما في ذلك المدة المحددة للإيجار، ولا يمكن لأي طرف من الأطراف إنهاء العقد بمفرده قبل انتهاء المدة المحددة، إلا إذا كانت هناك شروط خاصة محددة في العقد تسمح بذلك، وإلا فإن إنهاء العقد قبل الموعد المحدد يعني تحمل المسؤولية من الطرف الذي يقوم بهذا الإجراء[1].

2-عدم تحديد الأجل في عقد التسيير الحر:

يفترض في هذه الحالة أن يكون عقد التسيير الحر لمحل تجاري لمدة محددة، ولكن في بعض الحالات يمكن لأحد الأطراف إنهاء العقد بموافقة الطرف الآخر وفقاً للشروط المنصوص عليها في العقد وهذا طبقاً للنص المادة 106 من القانون المدني الجزائري، غير أن المشرع أجاز ذلك في بعض العقود دون الإضرار بحقوق الغير، والإلغاء بالإرادة المنفردة لا ينتج أثره القانوني إلا بالنسبة للمستقبل، وهذا ما نصت به المادة 469 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري التي سبق أن أشرنا إليها.

يتم تحديد مدة معينة للعقد في بعض عقود المحلات التجارية، ويمكن لأحد الأطراف إنهاء العقد بانتهاء هذه المدة، وإذا لم يُبدِ المؤجر اعتراضاً وترك المستأجر يواصل استخدام المحل بعد انتهاء المدة، فإن العقد يتجدد بصفة ضمنية، فلا يمكن للمستأجر المسير التمسك بحق البقاء في الأماكن[2].

إذا استمر المستأجر في استخدام المحل دون موافقة المؤجر بعد انتهاء عقد الإيجار، فيعتبر كمغتصب للمحل التجاري وليس كمستأجر، يمكن للمؤجر أن يتخذ إجراءات قانونية

[1]-فضيل نادية، مرجع سابق، ص 153.

[2]-زواوي صالح فرحة، مرجع سابق، ص 366.

لإخراج المستأجر واستعادة محله، إذ لا بد للمستأجر من البقاء في العين كما أنه بالرغم من كونه تاجراً إلا أنه لا يكتسب حقاً مباشراً لتجديد الإيجار تجاه مالك العقار المؤجر[1].

ثانيًا: انقضاء عقد تأجير التسيير بتحقق الشرط الفاسخ.

إذا تم الاتفاق مقدما بين مالك المحل التجاري والمسير الحر بتحقق شرط معين كبيع المحل التجاري مثلا، فإن هذا العقد يعتبر مفسوخا إذا تحقق الشرط المتفق عليه، فتطبق نفس أحكام انتهاء مدة العقد مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة الشرط **(أن يكون مشروعا)** ووجوب كون صيغته قاطعة في الدلالة على وقوع الشرط حتما ومن تلقاء نفسه لمجرد تحققه، وبذلك فإن الفسخ هنا مقرر بفترة الاتفاق ما دام أن العقد شريعة المتعاقدين ولا يحتاج إلى تقريره من قبل المحكمة، التي عليها فقط أن تتأكد من واقعة تحقق الشرط الفاسخ[2].

ثالثًا: انقضاء عقد تأجير التسيير بالفسخ أو البطلان.

الفسخ هو انحلال العقد وتلاشيه بناء على طلب أحد طرفيه بسبب إخلال الطرف الآخر ببعض التزاماته وذلك بعدما نشأ العقد صحيحا، وهذا خلاف للعقد الباطل الذي لا يعتبر موجودا من الناحية القانونية، وقد ينتهي عقد تأجير التسيير في حالة الفسخ سواء كان هذا الفسخ باتفاق الطرفين أو عن طريق القضاء لأي سبب من أسباب الفسخ، وهو جزاء يقع في أي وقت تحقق فيه موجب الفسخ ولا يتقيد بمدة معينة، ومن الأمثلة الموجبة للفسخ أن يعمد المؤجر إلى تعكير صفو حيازة المحل التجاري للمسير أو حرمانه من المزايا التي كان من حقه أن يعول عليها، وكذا إذا ما تم انتزاعه منه بفعل السلطة أو من أجل المصلحة العامة، كما يكون الفسخ أيضا بطلب من المؤجر إذا أخل المسير الحر بالتزامه، كاستعمال المستأجر الشيء في غير ما أعد له بسبب طبيعته أو بمقتضى الاتفاق كتغيير وجه الاستعمال من نشاط إلى آخر غير الذي كان يمارسه المالك، تحويله لعمل مدني أو مهني يترتب عنه تغيير العملاء

[1]–حسون فاطمة، مرجع سابق، ص 63.

[2]–عمورة عمار، مرجع سابق، ص 257.

وغيره من عناصر المحل التجاري، أو إذا أهمل الشيء المستأجر على نحو يسبب ضررا كبيرا، أو إذا لم يؤد ثمن الإيجار الذي حل أجله[1].

وعليه، نصت المادة 119 فقرة 1 من القانون المدني الجزائري على أنه «**في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يفي أحد المتعاقدين بالتزاماته جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره للمدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في حالتين إذا اقتضى الحال ذلك**» وتنص المادة 120 من القانون المدني الجزائري على أنه «**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 الإعذار الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين**».

تتوافق المادة 9 من قانون عقد التسيير التي تنص على أنه «**يمكن فسخ عقد التسيير لعدم احترام الالتزامات المتبادلة، وهذا ما يسمى قانونا بالفسخ الاتفاقي والذي يقع بمجرد إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته**»، وهو ما يتماشى مع القواعد العامة لنظرية فسخ العقد طبقا للقانون المدني الجزائري[2].

رابعًا: انقضاء عقد تأجير التسيير بسبب هلاك المحل التجاري.

يتميز عقد تأجير التسيير باعتباره عقد إيجار بأنه عقد مستمر يمتد من الزمن وتتحدد بموجب ذلك التزامات الطرفين بدليل أن المؤجر ملزم بتمكين المسير الحر من استغلال محله التجاري طيلة مدة العقد وأن المسير الحر ملزم بدفع الأجرة خلال نفس المدة، فإذا استحال على المؤجر لسبب أجنبي توفير هذا الانتفاع كأن يتعرض المحل التجاري لنقص ملموس أو تضرر بسبب من أسباب الهلاك، فإن التزام مؤجر المحل يصبح بغير محل التزام المسير

[1]–عمورة عمار، مرجع سابق، ص 285.

[2]–بختي فاطمة، عقد التسيير في القانون المدني الجزائري، مقارنة، أطروحة مقدمة للحصول على شهادة دكتوراه، تخصص القانون المقارن للعقود وقانون الاستهلاك، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بن أحمد 2، وهران، 2023، ص 151.

الحر دون سبب وبالتالي ينفسخ العقد من تلقاء نفسه وتشمل مقتضيات الهلاك كل حالات التلف والتغيير الناتج بفعل الطبيعة أو حادث فجائي أو فعل الغير[1].

خامسًا: انقضاء عقد إيجار تسيير باتحاد الذمة.

توصلنا فيما سبق إلى أن عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري ينقضي باتحاد ذمة كذلك عقد إيجار التسيير ينقضي بنفس السبب، بحيث أن كل ما اجتمعت صفة المؤجر والمستأجر في شخص واحد كلما أدى ذلك إلى انقضاء العقد ويحدث ذلك إذا ورث أحدهما الآخر وهو الوارث الوحيد أو إذا نقل المؤجر حقه على المحل التجاري إلى المستأجر المسير أيًا كان هذا الحق، فإذا كان المؤجر مالكًا للمحل التجاري وباعه للمستأجر المسير تحقق اتحاد الذمة.

غير أنه هناك حالات أخرى ينقضي بها عقد إيجار التسيير كالوصية، فإذا قام المؤجر وهو مالك المحل التجاري بوصية مفادها أن ملكية محله التجاري تؤول إلى المستأجر المسير، فإن عقد إيجار التسيير ينقضي بمجرد وفاة الموصي وتنفيذ الوصية، بحيث تتحد في الشخص الواحد صفة الدائن والمدين (أي المالك والمستأجر المسير)، نفس الأمر فيما يخص الهبة فإذا قام المالك وهو المؤجر بهبة محله التجاري للمستأجر المسير انقضى عقد إيجار التسيير باتحاد الذمة أي الدائن والمدين شخص واحد[2].

[1]–عمورة عمار، مرجع سابق، ص 258.

[2]–طراد سماعيل، مرجع سابق، ص 493.

الفرع الثاني:

الأسباب الخاصة لانقضاء عقد تأجير التسيير.

بالإضافة إلى الأسباب العامة لانقضاء عقد التسيير الحر، هناك أسباب خاصة تتعلق بشخصية المستأجر المسير التي لها محل اعتبار في هذا العقد، ألا وهي وفاة المستأجر المسير، ونقص أهليته أو فقدانها، أو إفلاسه.

أولاً: وفاة المستأجر المسير.

الأصل أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهي العقد، بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى ورثته، وهذا طبقًا للقواعد العامة حيث تنص في هذا الشأن المادة 510 الفقرة 1 من القانون المدني الجزائري[1]، لكن بما أن عقد إيجار التسيير من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي، فالعقد ينقضي بمجرد وفاة المستأجر، وهذا خلافًا لما نصت عليه المادة السالفة الذكر أعلاه، وبناءً عليه، فلا يحق لورثة المستأجر الاستمرار في استغلال وتسيير المحل التجاري[2].

ويمثل الاعتبار الشخصي أهمية خاصة في نطاق نظرية العقد، وتظهر هذه الأهمية حيث يتمسك الدائن بضرورة قيام المدين بالتنفيذ بنفسه. ويعني الاعتبار الشخصي في العقد أن شخصية المتعاقد دعت إلى رضا المتعاقد معه، أي الاعتداد بشخصية المتعاقد أو بصفة من صفاته، ويطلق عليها الاعتداد المنفرد[3].

---

[1] –طراد سماعيل، مرجع سابق، ص 166.

[2] –تنص المادة 510 /1 من القانون المدني سالف الذكر على أنه « **لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر**».

[3] –ايت منصور كمال، عقد التسيير ، دار بلقيس، الجزائر، د.س.ن، ص 15–16.

ثانيًا: نقص أهلية المستأجر المسير او فقدانها.

ينتهي عقد الإيجار بالتسيير أو التسيير الحر في حالة ما إذا أصيب المستأجر بفقد أو نقص في الأهلية أو بصدور حكم يقضي بشهر إفلاسه، بل إذا كان نقص الأهلية أو فقدانها قد حل بالمؤجر لتسيير أو حتى وفاة هذا الأخير أو إفلاسه، لا أثر له على عقد الإيجار بالتسيير لأن شخصه ليس محل اعتبار في عقد التسيير الحر[1].

ثالثًا: صدور حكم إفلاس المستأجر.

يعتمد عقد التسيير الحر بشكل كبير على الاعتبار الشخصي للمستأجر، وبالتالي في حالة إفلاس المستأجر ينتهي العقد تلقائيًا دون الحاجة لإجراءات إضافية، هذا يعني أن المؤجر يمكنه استرداد محله التجاري والبدء في البحث عن مستأجر جديد.

إضافة إلى أنه لا ضرر على المؤجر المفلس والدائنين من استمرار عقد التأجير لأن المستأجر سيقوم بدفع الثمن المتفق عليه، وعدم وجود أي مبرر لفسخ عقد الإيجار الحر[2].

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

إفلاس المؤجر لا يؤدي إلى انقضاء عقد التسيير الحر لأن هذا النوع من العقود يقوم على أساس الاعتبار الشخصي للمستأجر دون المؤجر، فإفلاس المؤجر لا يؤثر على استمرارية عقد التسيير الحر، كما أنه ليس له تأثير على حقوق جماعة الدائنين نظرًا لقيام المستأجر المسير بدفع أجرة الاستغلال للمحل التجاري، وهذا ما يزيد الضمان العام للدائنين[3].

---

[1]–فضيل نادية، مرجع سابق، ص 156.

[2]–القليوبي سميحة، المحل التجاري، مرجع سابق، ص 599.

[3]–جيلالي زهيرة، عبد القادر تيسي، تأجير المحل التجاري، دراسة مقارنة، دار الراية للنشر والتوزيع، الأردن، 2011، ص 243.

خاتمة

يكتسي المحل التجاري أهمية بالغة في الحياة التجارية ولما له من أهمية فقد تميز بعناية بالغة من المشرع الجزائري وذلك بتنظيمه لأحكام خاصة له التي حصرها في المواد 78 الى 214 من القانون التجاري.

وكما سبق توضيحه ان المحل التجاري عبارة عن مال منقول معنوي يضم مجموعة من العناصر المادية والمعنوية وتعد هذه الاخيرة العمود الذي يقوم عليه المحل التجاري فمن دون العناصر المعنوية لا وجود للمحل التجاري وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 213 من القانون التجاري الجزائري.

ترد على المحل التجاري عدة تصرفات من بيع ورهن وايجار الامر الذي أدى بالمشرع الى تنظيم هذه التصرفات في نصوص قانونية ولعل من اهم التصرفات التي ترد عليه الرهن الحيازي للمحل التجاري الذي له دور هام في الميدان التجاري بحيث يشمل احكام خاصة.

فعقد الرهن الحيازي للمحل التجاري، هو عبارة عن تقديم المدين الراهن محله التجاري كضمان لاستيفاء الدين الذي اقترضه من الدائن المرتهن سواء كان شخص طبيعي أو معنوي كالبنك ويلجئ التاجر للقيام بهذا التصرف كونه مضطر لذلك ففي حال ما اذا أراد توسيع او تطوير محله التجاري ولم يكن في حوزته أي شيء يحفز المقرض على اقراضه مبلغا معينا فلا مجال له الا ان يقد محله التجاري نفسه الذي أراد التوسيع منه بالاحتفاظ على الحيازة الفعلية للمحل وهذه الخاصية من مميزات هذا العقد كونه مالا منقولا.

وفي حالة عدم وفاء المدين الراهن لدينه في تاريخ استحقاقه، يمكن للدائن المرتهن بيع المحل بالمزاد العلني دون أن يتمكن الدائنون الذين يتلونه في المرتبة من منافسته.

كما يرد على المحل التجاري تصرف اخر لا يقل أهمية عن عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري الذي هو عقد تأجير التسيير الحر للمحل التجاري الذي يهدف لإعطاء فرصة للأشخاص الذين يريدون مزاولة التجارة والتطوير من المجال الاقتصادي.

وعليه توصلنا الى جملة من النتائج التي تلخص لنا اهم النقاط التي يحتويها كل من عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري وعقد تأجير تسيير المحل التجاري التي هي:

– لقيام الرهن يجب على الراهن والمرتهن التقيد بالشروط الموضوعية التي تعتبر جوهرية لصحة انعقاد هذا العقد ألا وهي (التراضي، المحل، السبب) مع استكمال الشروط الشكلية أيضًا، إلى جانب الشروط الموضوعية، في الشكلية خاصية جوهرية ومهمة، فمن دونها يعتبر العقد باطلًا.

– اشترط المشرع الجزائري الرسمية وذلك بإفراغ العقد في قالب رسمي لدى الموثق واستكمال الإجراءات التي تلي هذه المرحلة، ألا وهي قيد الرهن في السجل العمومي لدائرة اختصاص موقع المحل التجاري، كما يتم نشره في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية.

– كما توصلت إلى أن لعقد الرهن الحيازي للمحل التجاري خصائص أخرى غير الشكلية التي سبق ذكرها أعلاه، نذكر أهمها أنه :

عقد يرد على مال منقول معنوي، فلابد لهذه العملية أن تكون شاملة على العناصر المعنوية: (عنصر الاتصال بالعملاء وعنصر السمعة التجارية)، بمعنى لو اقتصرت هذه العملية على العناصر المادية فقط (السلع والبضائع) فلا نكون بصدد عملية واقعة على المحل التجاري وإنما بعملية واقعة على العناصر المادية فقط.

– كما ان من أهم ما يميز هذا العقد أنه عقد غير ناقل للملكية ولا للحيازة، كونه لا يؤدي إلى نقل ملكية المال المرهون من المدين الراهن إلى الدائن المرتهن، وإنما يظل المالك محتفظًا بملكيته وحيازته، فالقاعدة العامة التي تقضي بأن حيازة المنقول سند الملكية لا يمكن أن تطبق في مثل هذا العقد لأن الغرض من هذا الحكم هو تخلي المدين الراهن عن حيازة محله، بالتالي يستحيل للتاجر الاستمرار في استغلال محله التجاري الأمر الذي يتناقض مع الهدف الذي من أجله رهن التاجر محله والذي هو التطوير والتوسيع من محله التجاري ونشاطه التجاري.

– تأجير تسيير المحل التجاري عبارة عن وسيلة يلجا اليها المؤجر لمدة معينة من الزمن.

– نظرا لأهمية عقد تأجير التسيير حرص المشرع على وضع أحكام خاصة في عدة مواد من القانون التجاري الجزائري وذلك في المواد 203 إلى 214، كما ترك المشرع المجال لتطبيق القواعد العامة في حال ما إذا لم يكن هناك حكم خاص منصوص عليه في القانون التجاري.

– تتمثل الطبيعة القانونية لعقد تأجير التسيير في أنه عقد بمقتضاه يتنازل مؤجر المحل التجاري كلياً او جزئيا عن استغلال المحل لصالح المستأجر المسير، الذي يستغل المحل التجاري باعتباره تاجراً لحسابه الخاص، بحيث يتحمل أخطاءه ونتائج استغلاله مقابل دفع بدل الإيجار للمؤجر، كما يلتزم المؤجر بتسليم كافة العناصر المتفق عليها في العقد والتي بطبيعتها يمكن للمستأجر أن يباشر استغلاله للمحل.

–ينعقد تأجير التسيير بشكل صحيح حين تستكمل جميع الشروط المتطلبة لصحة انعقاده الموضوعية منها والشكلية.

– يعتبر التعاقد في عقد التسيير الحر عملا تجاريا بحسب الشكل بالنسبة للمؤجر و المستأجر أيا كانت صفتهم قبل التعاقد، وذلك لان المشرع اضفى الصفة التجارية على كل العمليات الواردة على المحلات التجارية و ذلك من خلال المادة 03 من القانون التجاري الجزائري.

– يترتب عن عقد تأجير تسيير المحل التجاري وعقد الرهن الحيازي اثار بالنسبة لاطراف العقد من التزامات تقع على كل طرف وحقوق يكتسبونها كما ينقضي هذان العقدان بالأسباب التي ينقضي بها كل عقد.

كتوصيات يمكن اقتراح ما يأتي:

- يجب على القضاء الجزائري أن يوحد اجتهاداته حول المسائل التي تباينت بشأنه احكامه بدرجاته المختلفة، وأن يحاول خلق اجتهاد قضائي تجاري وإعطائه دور فعال في تفسير نصوص وأحكام ق.ت.ج وإيجاد حلول في حال إغفاله لها.
- من المستحسن ان يقوم المشرع الجزائري بتوضيح طبيعة العقدين، وكذلك إعادة صياغة الالفاظ الواردة في ق.ت.ج لإنها مرفقة بالغموض.

قائمة المراجع

القرآن الكريم.

سورة البقرة، الآية 282.

أولا: الكتب

1-**أيت منصور كمال**، عقد التسيير، دار بلقيس، الجزائر، 2012.

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

3-**جيلالي زهيرة**، عبد القادر قيسي، تأجير المحل التجاري، دراسة مقارنة، دار الراية للنشر والتوزيع، الأردن، 2011.

4-**زايدي خالد**، المحل التجاري والتصرفات الواردة عليه (إيجاره بيعه ورهنه)، دار الخلدونية، الجزائر، 2016.

5-**زراوي صالح فرحة**، الكامل في القانون التجاري، المحل التجاري والحقوق الفكرية، القسم الأول، دار الخلدونية، الجزائر، 2001.

6-**السعدي محمد صبري**، الواضح في شرح القانون المدني (التأمينات العينية)، دار هومة، الجزائر، 2010.

7-**سلطان أنور**، الموجز في النظرية العامة للالتزام، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1996.

8-السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني نظرية الالتزام بوجه عام، دار إحياء التراث العربي، لبنان، دون سنة النشر.

9-**الشاذلي نور الدين**، المحل التجاري، الأعمال التجارية، التاجر، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.

10-**شريفي نسرين**، الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، دار بلقيس، الجزائر، 2013.

11-**العريني محمد فريد ومحمدين جلال وفاء**، الأعمال التجارية المحل التجاري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1998.

12-**علي البارودي ومحمد السيد الفقي**، القانون التجاري (الأعمال التجارية، التجارة، الأموال التجارية، الشركات التجارية)، ديوان المطبوعات الجامعية، مصر، 2008.

13-**علي حسن يونس**، المحل التجاري، دار الفكر العربي، مصر، 1994.

14-**عمورة عمار**، العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري، دار الخلدونية، 2009، الجزائر.

15-**الفتلاوي سمير جميل حسين**، العقود التجارية الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.

16-**فضيل نادية**، النظام القانوني للمحل التجاري، المحل التجاري والعمليات الواردة عليه، الجزء الأول والثاني، دار هومة، الجزائر، 2011.

17-**فوزي محمد سامي**، شرح القانون التجاري الجزء الأول، مكتبة دار الثقافة، عمان، 2002.

18-**القليوبي سميحة**، شرح العقود التجارية، الوكالات التجارية، التوزيع، السمسرة، الرهن التجاري، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، مصر، 1992.

19-**القليوبي سميحة**، المحل التجاري (بيع المحل التجاري، رهنه، تأجيره)، دار النهضة العربية، مصر، 2011.

20-**مبروك مقدم**، المحل التجاري، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، 2011.

21-**محرز أحمد**، القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1980.

22-**محمد أنور حمادة**، التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري (البيع، الرهن، التأجير)، دار الفكر الجامعي، مصر، 2001.

23-**محمد منصور أمجد**، النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2007.

24-**مصطفى كمال طه**، العقود التجارية، دار الفكرة الجامعي، مصر، 2005.

25-**المنزلاوي عباس حلمي**، القانون التجاري الأعمال التجارية والتجارة المحل التجاري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1987.

ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية

أ-رسائل الدكتوراه

1-**أيت منصور كمال**، عقد التسيير آلية لخصوصية المؤسسة العامة ذات الطابع الاقتصادي، رسالة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2009.

2-**بختي فاطمة**، عقد التسيير في القانون المدني الجزائري مقارنة، أطروحة مقدمة للحصول على شهادة دكتوراه، تخصص القانون المقارن للعقود وقانون الاستهلاك، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بن أحمد 2، وهران، 2023.

3-**ربحي محمد**، عقد التسيير في القانون المقارن، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.

4-**كركادن فريد**، العمليات الواردة على المحل التجاري غير الناقلة للملكية، أطروحة مكملة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس، بلعباس، 2019.

ب-مذكرات الماجستير

1-**حمادوش أنيسة**، ملكية القاعدة التجارية بين الاستغلال والتصرف، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون التنمية العقارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2003.

2-**طراد إسماعيل**، النظام القانوني لعقد تأجير تسيير المحل التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2008.

3-**دحماني لطيفة**، الشكلية في مادة العقود المدنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2003.

4-**سناء سعيد محمد طه**، الوفاء بمقابل دراسة مقارنة، رسالة استكمال الحصول على درجة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين، 2011.

5-**كركادن فريد**، أحكام الرهن الحيازي للمحل التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2012.

ج-مذكرات الماستر

1-**بن عودة محمد الصادق**، أحكام رهن المحل التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خيضر، بسكرة، 2015-2016.

2-**بن موهوب هدية**، دانية صادق، العمليات القانونية الواردة على المحل التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017-2018.

3-**تولوم حورية ويحياوي صليحة**، إيجار المحل التجاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015.

4-**حسون فاطمة**، التسيير الحر للمحل التجاري في ظل القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2023.

5-**خطال سعيد**، الرهن الحيازي للمحل التجاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2023.

6-**سلمان زهرة**، رهن المحل التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي أمحند أوالحاج، البويرة، 2013-2014.

7-**صادقي وهيبة وقفاف إيمان**، التصرفات غير الناقلة للملكية الواردة على المحل التجاري، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، 2021-2022.

8-**صحراوي ميساء وزبيري سميرة**، رهن المحل التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج، 2021-2022.

9-**صريك أحلام**، التصرفات الواردة على المحل التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2018-2019.

10-**الصغير أحمد، المشري خالدي**، رهن المحل التجاري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي. 2016-2017.

11-**قماش سلوى** واسعون **كنزة**، العمليات الواردة على المحل التجاري غير الناقلة للملكية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2013-2014.

12-**مرزوق ياسمين**، الإيجار التجاري على ضوء التشريع والقضاء التجاري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021.

ثالثا: المقالات العلمية.

1-**مولاي لمين محمد**، "**بطلان العقد ضمن احكام القانون المدني**"، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 10 / العدد 01، النعامة، 2024، ص ص 50-67.

رابعا: النصوص القانونية.

أ-النصوص التشريعية.

1-أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

2-أمر رقم 75-59، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري الجزائري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 101، الصادر بتاريخ 19 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

3-قانون رقم 06-02، مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14، الصادر بتاريخ 8 مارس 2006، يعدل للقانون رقم 88-27، مؤرخ في 12 جوان 1988، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد28 الصادرة في 13 جوان 1988.

4-قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أفريل معدل بالقانون رقم 13-22، مؤرخ في 12 جوان 2022، جريدة رسمية عدد 48، الصادرة في 25 فيفري 2022.

ب-المراسيم التنفيذية.

1-مرسوم تنفيذي رقم 16-136، مؤرخ في 25 أبريل 2016، يحدد كيفيات ومصاريف إدراج الإشهارات القانونية في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية، العدد27، الصادر في 4 مايو 2016.

خامسا: الاجتهاد القضائي.

1-قرار الغرفة التجارية البحرية رقم 97405، مؤرخ في 22 نوفمبر 1992، المجلة القضائية، عدد 03، سنة 1993.

2-قرار المحكمة العليا "الغرف المجتمعة" رقم 1361156، مؤرخ في 18 فيفري 1997، المجلة القضائية، عدد01، سنة 1997.

الـفـهرس

مقدمة.....01

الفصل الأول: عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري.....05

المبحث الأول: مفهوم عقد رهن المحل التجاري 06

المطلب الأول: تعريف عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري وخصائصه.....07

الفرع الأول: تعريف عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري.....07

الفرع الثاني: خصائص عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري.....08

أولاً: عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري ذو صفة تجارية.....08

ثانياً: عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري يرد على مال منقول معنوي.....09

ثالثا: عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري لا ينقل الملكية ولا الحيازة.....09

المطلب الثاني: شروط انعقاد الرهن الحيازي للمحل التجاري.....10

الفرع الأول: الشروط الموضوعية لعقد الرهن الحيازي للمحل التجاري.....10

أولاً: الشروط الموضوعية العامة.....10

ثانيا: الشروط الموضوعية الخاصة.....13

الفرع الثاني: الشروط الشكلية لعقد الرهن الحيازي للمحل التجاري.....17

أولا: الكتابة.....17

ثانيا: الشهر.....19

المبحث الثاني: آثار عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري وانقضائه.....20

المطلب الأول: آثار عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري بالنسبة لأطراف العقد والغير....21

الفرع الأول: آثار عقد الرهن الحيازي بالنسبة للمتعاقدين.....21

أولا: بالنسبة للمدين الراهن.....21

ثانيا: بالنسبة للدائن المرتهن.....27

الفرع الثاني: اثار عقد الرهن الحيازي بالنسبة للغير.....32

أولا: أثار عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري بالنسبة للدائنين العاديين.....32

ثانيا: آثار عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري بالنسبة لمؤجر العقار.....32

المطلب الثاني: انقضاء الرهن الحيازي للمحل التجاري.....34

الفرع الأول: انقضاء رهن المحل التجاري بصفة أصلية.....35

أولا: بيع المحل التجاري المرهون بالمزاد العلني.....35

ثانيا: انقضاء الرهن بالتنازل.....37

ثالثا: انقضاء الرهن بهلاك الشيء المرهون.....38

رابعا: انقضاء الرهن لعدم تجديد القيد أو بطلانه.....39

خامسا: انقضاء الرهن لاتحاد الذمتين.....39

الفرع الثاني: انقضاء رهن المحل التجاري بصفة تبعية.....40

أولا: الوفاء.....42

ثانيا: المقاصة.....43

الفصل الثاني: عقد التسيير الحر للمحل التجاري.....44

المبحث الأول: مفهوم عقد التسيير الحر للمحل التجاري.....45

المطلب الأول: إنشاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري.....46

الفرع الأول: تعريف عقد التسيير الحر للمحل التجاري.....46

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد التسيير الحر للمحل التجاري.....47

المطلب الثاني: شروط صحة انعقاد عقد التسيير الحر للمحل التجاري.....51

الفرع الأول: الشروط الموضوعية لعقد التسيير الحر للمحل التجاري.....52

أولا: الشروط الموضوعية العامة.....52

ثانيا: الشروط الموضوعية الخاصة 54

الفرع الثاني: الشروط الشكلية لعقد التسيير الحر للمحل التجاري.....56

أولا: الكتابة الرسمية.....57

ثانيا: الشهر.....58

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن انعقاد التسيير الحر للمحل التجاري وانقضائه.....59

المطلب الأول: الآثار المترتبة عن انعقاد التسيير الحر للمحل التجاري بالنسبة لأطراف العقد والغير.....60

الفرع الأول: آثار عقد التسيير الحر للمحل التجاري بالنسبة لأطراف العقد.....61

أولا: بالنسبة للمؤجّر مالك المحلّ التجار.....61

ثانيا: بالنسبة للمستأجر المسير.....66

الفرع الثاني: آثار عقد تأجير التسيير الحر للمحل التجاري بالنسبة للغير.....68

أولا: آثار عقد تأجير التسيير بالنسبة للدائنين.....68

ثانيًا: بالنسبة لمؤجر العقار.....69

ثالثا: بالنسبة لمشتري المحل التجاري.....70

المطلب الثاني: انقضاء عقد تأجير تسيير المحل التجاري.....71

الفرع الأول: الأسباب العامة لانقضاء عقد تأجير التسيير.....72

أولاً: انقضاء العقد لانتهاء المدة المحددة له.....72

ثانيا: انقضاء عقد تأجير التسيير بتحقق الشرط الفاسخ.....74

ثالثا: انقضاء عقد تأجير التسيير بالفسخ أو البطلان.....74

رابعا: انقضاء عقد تأجير التسيير بسبب هلاك المحل التجاري.....75

خامسًا: انقضاء عقد إيجار تسيير باتحاد الذمة.....76

الفرع الثاني: الأسباب الخاصة لانقضاء عقد تأجير التسيير.....77

أولاً: وفاة المستأجر المسير.....77

ثانيا: نقص أهلية المستأجر المسير او فقدانها.....78

ثالثا: صدور حكم إفلاس المستأجر.....78

خاتمة.....79

قائمة المراجع.....84

الفهرس.....92