الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
وزارة التكوين والتعليم المهنيين
Ministère de la Formation et de l'Enseignement Professionnels

Centre National de l'Enseignement Professionnel à Distance (CNEPD)

المركز الوطني للتعليم المهني عن بعد (م.و.ت.م.ب)

درس في القانون التجاري

السلسلة رقم 03

المحل التجاري

تعني دراسة المحل التجاري التعرض للوسائل القانونية التي يتمتع بها التاجر أثناء ممارسة نشاطه المهني.

يمكن للمحل التجاري، المتضمن لعدة عناصر و التي منها: البضاعة، المنقولات والمعدات، العلامات التجارية، نماذج الصنع، حقوق الملكية و الفنية أو الأدبية وعنوان المحل، و سمعته التجارية و أخيرا الزبائن، أن يكون بصفة كلية أو جزئية موضوع عمليات تجارية متعددة، مثل البيع، تأجير إدارته، محل عقد إيجار و رهن و كذا تقديمه كحصة في الشركة.

ويشكل من ناحية أخرى، ضمانا و وسيلة معتبرة تسمح للتاجر بطلب القرض مقابل رهنه من أجل تنمية نشاطه وترقيته.

كما يمكنه أن يمثل قيمة حقيقية تسمح للتاجر بأن يكون شريكا في شركة تجارية بتقديمه كحصة فيها.

خطة الدرس:

I- بيع المحل التجاري

1- قواعد القانون المدني المتعلقة ببيع المحل التجاري
2- القواعد المميزة في القانون التجاري

II- رهن المحل التجاري

1- مفهوم الرهن
2- شروط رهن المحل التجاري
3- أثار الرهن

III- عقد تأجير تسيير المحل التجاري

IV- تقديم المحل التجاري كحصة في الشركة

1- ماذا نقصد بالحصة ؟
2- حماية دائني المحل المقدم كسهم في الشركة

V- الإيجارات التجارية

1- مفهوم الإيجار التجاري
2- نبذة تاريخية عن الملكية التجارية
3- التنظيم الحالي الخاص بالإيجارات التجارية
4- بدل الإيجار التجاري
5- انقضاء و تجديد عقد الإيجار التجاري
6- حق الاسترداد
7- تخصص الإيجار التجاري

- الخاتمة
- تطبيق

قلم الجزائر | WWW.DZPEN.COM

ما معنى المحل التجاري ؟

لم يتضمن القانون التجاري تعريفا للمحل التجاري و المتضمن لمائة و ستة و ثلاثون مادة (136)، هي تلك المحصورة بين المادتين 78 إلى 214.

تطلق تسمية المحل التجاري على الهيئة أو المؤسسة التي يستغلها التاجر لممارسة نشاطه التجاري. يكوّن المحل التجاري مجموعة متوازنة موحدة و تشمل عدة عناصر (المادة 78).

و من بين هذه العناصر، هنالك ما تسمى بالعناصر المادية (المرئية) مثل: الأموال المنقولة المخصصة لممارسة النشاط و المعدات الآلات و البضائع و غير مادية (معنوية) مثل العملاء و الشهرة (مدى القدرة على جلب الزبائن نظرا لموقع المحل التجاري) و كذا حق الإيجار في حالة ما إذا كان التاجر مستأجرا للمحلات المتواجد بها مؤسسته.

كما ترتبط بالمحل التجاري عناصر أخرى ملحقة تتمثل:

- الاسم التجاري والذي يمكن أن يكون اسما مستعارا (خاطئا) أو اسم العائلة (حقيقيا)؛
- العنوان الذي تستغل به الشركة نشاطها؛
- علامة الصنع أو العلامة التجارية؛
- أحيانا أخرى نجد حقوق استغلال مؤلف أدبي و فني (فيما يخص مقاولات استغلال الملاهي).

كما نجد المحل التجاري بشموليته، يعتبر مالا معنويا في الذمة المالية لشخص ما (شخص طبيعي) أو مؤسسة (شخص معنوي).

و ابتداء من تكوينه، يمكن أن يكون المحل التجاري موضوع خمسة عقود: البيع، الرهن، التسيير الحر، المساهمة في رأس مال الشركة، الإيجار التجاري (المادة 97 من القانون التجاري).

I- بيع المحل التجاري :

تنص المادة 79 من القانون التجاري على الكيفية والشروط الخاصة ببيع المحل التجاري.

إن التنازل (البيع) عن المحل التجاري، يمكن أن ينصب حسب الحالات على كل أو جزء من العناصر المكونة للمحل التجاري.

غير أن الشهرة و الزبائن اللذان يعتبران من أهم العناصر، لا بد أن يشملها كل عقد بيع لمحل تجاري من جهة. من جهة أخرى، يجب إثباته بعقد رسمي و إلا كان باطلا و غير مطابق للقانون.

1- قواعد القانون المدني في مجال بيع المحل التجاري:

ينجم عن البيع في القانون المدني نقل ملكية الشيء المباع الذي يجب تسليمه (المادة 351 من القانون المدني).

1.1- تسليم ونقل الملكية:

على غرار كل البائعيين، نجد البائع لمحل تجاري ملزما بتسليم وضمان المحل المباع، وعليه فإن نقل الملكية يتم آليا كأثر مباشر للإتفاق المبرم بين الطرفين والقائم على أساس التراضي.

إن نقل الملكية في مواجهة الغير يكون خاضعا للقواعد الخاصة المطبقة على كل عنصر، و من ثم كان الإشهار الخاص لنقل العلاقات التجارية، النماذج و براءات الاختراع واجب الاحترام في كل الحالات.

أما فيما يخص العناصر المادية، فإن المشتري يعتبر مالكا حسن النية اذا ما تم عقد البيع حسب الشروط المنصوص عليها في المواد 351 و ما بعدها من القانون المدني الجزائري.

2.1 - الضمان من حق الإستحقاق و العيوب الخفية (غير المصرح بها):

إن التاجر الذي يبيع محله التجاري، يلتزم بضمان الاستحقاق و العيوب الخفية، و يقصد بضمان الاستحقاق عدم لجوء البائع إلى أي عمل من شأنه

أن يجلب الزبائن من المشتري كفتح مؤسسة تجارية بجانب المؤسسة المباعة من شأنها منافسة هذه الأخيرة لا سيما جلب زبائنه القدماء.

إن العيوب الخفية إذا لم يتم اكتشافها من قبل المالك الجديد أثناء عملية الشراء، فان اكتشافها لاحقا يعد سببا كافيا للمطالبة بتخفيض السعر أو إلغاء البيع بتاتا.

يعود للمحكمة الفصل في الدعوى المقدمة من المالك الجديد الذي يكون قد اكتشف وجود عيوب كانت خفية.

تجدر الإشارة من ناحية أخرى، أن المشترى لا يسأل عن الديون التجارية التي تقع على عبء البائع وقت التنازل عن المحل التجاري.

2- القواعد الخاصة للقانون التجاري:

1.2- شروط البيع:

يضع القانون التجاري الجزائري في مادته 79 التزام أساسي لكل عملية تتعلق بنقل ملكية أو جزء من المحل التجاري، هذا الإلتزام يخص إثبات نقل الملكية الكلية أوالجزئية للمحل التجاري بعقد رسمي وإلا كان باطلا.

إن العقد الرسمي هو ذلك العقد المعد أمام موثق أو موظف وزاري مختص له صلاحية ترسيم العقود.

ينجم عن غياب العقد الرسمي بطلان كل عملية محلها انتقال الملكية بصفة كلية أو جزئية للمحل التجاري.

يجب على العقد الرسمي للبيع أن يظهر البيانات التالية:

- حالة المحل التجاري بالمقارنة مع الدائنين المحتملين للمالك؛
- اسم البائع السابق، تاريخ وطبيعة عقده الخاص بالملكية وثمن العناصر غير المادية، السلع والعتاد؛
- رقم الأعمال المنجزة خلال السنوات الثلاثة الأخيرة من الإستغلال؛
- الأرباح التجارية المنجزة خلال نفس الفترة...؛
- عقد الإيجار، تاريخه، مدته، اسم وعنوان المؤجر والمتنازل إذا ما وجد.

قلم الجزائر | WWW.DZPEN.COM

2.2- إجراءات حماية المشتري:

إذا عاين المكتسب (المشتري) نقص إحدى البيانات الإلزامية المنصوص عليها للمادة 79 من القانون التجاري، يكون بإمكانه طلب بطلان عملية البيع و يبقى البائع مسؤولا عن عدم دقة البيانات المدونة في العقد الرسمي(بيع المحل التجاري (المادة90).

و عليه فإنه يمكن للمشتري في حالة ما إذا لحق ضرر (ضرر، خسارة) من جراء عدم دقة البيانات:

- أن يطلب إلغاء عملية البيع و تعويضه عما لحقه من ضرر، بفعل المادة 376 من القانون المدني، الفقرة الأولى(01).
- أو الإحتفاظ بالمحل المشترى مع طلب التعويض عما لحقه من ضرر بفعل البائع حسب المادة 376 من القانون المدني الفقرة الثانية(02).

3.2- إجراءات حماية البائع :

هنالك حالات لا يكون فيها البائع مسؤولا عن العيوب التي يتضمنها المحل موضوع البيع.

- إذا ما تم إعلام المشتري بها وقت البيع؛
- العيوب ظاهرة وواضحة جدا ولكن المشتري لم يشر اليها، فاعتبر ذلك قبولا منه لموضوع البيع المادة 380 من القانون المدني

4.2- إجراءات حماية دائني البائع:

لقد ولى اهتماما كبيرا لحماية دائني البائع (المادتان 83،84) بحيث سمح لهم الاحتجاج بدفع ثمن المحل للبائع.

تتمثل معارضة الدفع في قيام المدينين بتبليغ المحكمة التجارية في مدة خمسة عشر (15) يوما الموالية لنشر الإشهار بالتنازل (البيع) في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية (نشرة النشاطات الاقتصادية) أو جرائد متخصصة في تسليم و نشر الإعلانات القانونية (مثل صحيفة المجاهد) أو جرائد متخصصة في تسليم ونشر الإعلانات القانونية (مثال صحيفة

المجاهد) بالمستحقات الواجبة على البائع لفائدتهم، وحرصهم على عدم استفادة البائع من منتوج بيعه.

ويتم النطق بقرار المعارضة من قبل رئيس المحكمة التجارية ، ويوجه منتوج البيع لتعويض دائني بائع المحل التجاري حسب الإجراءات القضائية، كما أن رفع اليد عن دعوى معارضة الدفع ينطق به رئيس المحكمة على طلب من البائع في حالة :

أ- إذا ما تم تعويض كل الدائنين؛

ب- إذا ما كانت الديون موضوع النزاع غير مثبتة، أي ليس هناك دليل على وجودها، أو مشكوك فيها...

5.2- <u>إشهار بيع المحل التجاري</u> :

تلزم المادة 83 من القانون التجاري كل مالك (مشتري) لمحل تجاري، بنشر نسخة من العقد الرسمي للبيع، أو الإشعار بالبيع في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية أو في كل جريدة مختصة بتسلم الإعلانات القانونية التي تخص نشاطات التجار و الشركات وذلك تحت طائلة الحكم ببطلان عملية البيع.

و يجب أن يتم الإعلان الأول خلال 15 يوما الموالية لعملية البيع، و يتم الإعلان الثاني بين اليوم الثامن و الخامس عشر التي تلي الإعلان الأول.

إن شهر البيع هو عبارة عن إجراء يمكن المعارضين المحتملين لعملية البيع، بالتقدم إلى رئيس المحكمة، و يقع عبء الاعتراض في دفع ثمن المحل التجاري للبائع على الدائنين حتى يتسنى لهم القيام بإجراء تحصيل ديونهم. إن إجراء النشر هذا يمثل وسيلة لحماية مصالح دائني بائع المحل التجاري.

II- رهن المحل التجاري :

1- تعريف الرهن:

كما سبقت الإشارة إليه، فإن قلة أو نقص النقود لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يشكل سببا من أسباب تضاؤل النشاط التجاري.

إن الحل العام قد ظهر بالموازاة لبداية تطبيق عملية القرض، و المتمثلة في البنوك حيث تمنح هاته الأخيرة المبالغ المالية للمتعاملين التجاريين والصناعيين لتساعدهم في تنمية نشاطاتهم، و عليه اعتبر القرض محركا للإقتصاد.

أما في الميدان التجاري فإن متطلبات النشاط في هذا القطاع قد جعلت من المحل التجاري وسيلة للقرض، و سمحت للتاجر بالاقتراض من عند مصرفه مقابل جعل بعض عناصر محله التجاري موضوع رهن حيازي دون زوال ملكية المحل الذي يبقى فقط كضمان حتى يحين تعويض الدين.

ففي إطار الرهن، يمثل المحل التجاري ضمانا دون زوال الحيازة، لأنه من غير المعقول تصور نزع حيازة البضاعة و المعدات من التاجر، حيث أنه في هذه الظروف لا يمكنه القيام بأي نشاط ويصبح القرض الممنوح له لا فائدة منه.

في حين أن ربة البيت التي تحصل على قرض أو سلفه من بنك ما في مقابل إيداع مالها من ذهب، فهي تنشئ ضمانا مع التنازل عن حيازة الذهب بحيث لا تسترده إلا بعد التعويض الكلي للمبلغ التي تحصلت عليه.

يمثل الرهن المنصوص عليه في القانون التجاري (المواد من 118 حتى 168) نوع من الرهون (دون أن يفقد الحيازة) التي ينشئها التاجر مع مختلف المتعاملين (بنوك، شركة، مؤسسة، أو تاجر آخر) الذين باستطاعتهم منحه قرضا. و ما تجدر الإشارة إليه هو أن القانون لم يعرف الرهن و اكتفى بالنص على شروطه الموضوعية و الشكلية.

أخيرا نشير إلى أن الرهن هو تقنية قرض اعترف بها رسميا لأول مرة في فرنسا بقانون مارس 1898.

2- شروط رهن المحل التجاري:

1.2- الشروط الموضوعية :

كقاعدة عامة يشتمل الرهن بصفة آلية على العناصر المعنوية للمؤسسة التجارية مثل العنوان، الاسم التجاري، الحق في الإيجار، الزبائن والشهرة التجارية (المادة 119 الفقرة الثانية من القانون التجاري). غير أنه وبشرط النص عليه في العقد التأسيسي ، يمكن أن يمتد الرهن ليشمل المعدات، الأثاث التجاري والآلات المستعملة لاستغلال المحل، الرخص، علامات الصنع و التجارة، الرسوم و النماذج الصناعية و حقوق الملكية الصناعية والأدبية والتقنية المرتبطة بالمحل التجاري (المادة 119).

من ناحية أخرى تبقى بضائع المحل التجاري و الديون المرتبطة عنها مستثناة. من موضوع الرهن، لأن البضائع كما سبقت الإشارة اليها هي موجهة للبيع و أن شموليتها من قبل الرهن معناه منع التاجر من ممارسة تجارته.

2.2- الشروط الشكلية:

تتمثل الشروط الشكلية في :

- تحرير وثيقة الرهن مع تثبيتها بعقد رسمي (المادة 120 من القانون التجاري) و تقييدها بالسجل العمومي الذي يمسك لدى كتابة المحكمة التي يتواجد فيها المحل التجاري المستغل؛
- وجوب إجراء القيد بالنسبة للرهن في صحيفة الإعلانات القانونية خلال ثلاثين (30) يوما من تاريخ العقد التأسيسي تحت طائلة البطلان (المادة 121 قانون تجاري).

إن هذا القيد يضمن الدين و كذا الفوائد الناجمة عن الرهن.

3- آثار الرهن:

يعطي رهن المحل التجاري للدائن (الذي منح القرض) حق الضمان على محل التاجر الذي أصبح مدينا (وقع عليه تسديد الدين).

وفي حالة بيع المحل التجاري موضوع الرهن، فإنه يمكن للمشتري اجتناب الرهن بواسطة عملية تطهيرية بأن يقدم للدائن قيمة الرهن، بمعنى مبلغ القرض الذي استفاد منه المالك السابق للمحل.

وفي حالة ما إذا لم يستطع المدين الذي شمله الرهن، تسديد دينه في الأجل المحدد اتجاه دائنه المرتهن ، وبعد مضي 8 أيام من انذاره مع عدم الاستجابة فإنه يمكن للمحكمة التجارية إصدار أمر ببيع المحل التجاري، بواسطة موظف عمومي مع إشراك دائني التاجر الذي أزيلت عنه حيازة المحل التجاري.

في مثل هذه الحالات، نجد أن ديون الخزينة العامة، مصاريف العدالة وأجور المستخدمين العاملين تسدد بالأفضلية وقبل أي دين آخر. (المادة 159 من القانون التجاري).

III- عقد تأجير تسيير المحل التجاري:(تنظمها المواد من 203 إلى غاية 214 من القانون التجاري).

يمكن للتاجر أن يستغل محله التجاري بنفسه، كما يمكن أن يستغله بواسطة آخر مقابل أجرة يتم الاتفاق عليها. و إلى جانب هذا النوع من الاستغلال هناك عقد التسيير الحر أو تاجير التسيير ، ففي ظل تأجير تسيير المحل التجاري يتنازل مالك المحل عن مؤسسته مقابل الحصول على مقابل مبلغ مالي يشبه إيجار مرتفع يقوم بدفعه المسير مقابل تمتعه بحق استغلال المحل موضوع العقد.

تعتبر الوضعية القانونية الناجمة عن هذين الشكلين في الإدارة (الاستغلال) جد مختلفة، ففي حالة التسيير مقابل الأجر، يحتفظ صاحب المحل بصفة التاجر و يبقى هو المسؤول الوحيد في مواجهة الغير. بينما في التسيير الحر فالمستأجر يستغل المحل بكل المخاطر والالتزامات بعد أن يصبح تاجرا ومسؤولا في مواجهة الغير (المادة 203 من القانون التجاري).

تكمن العيوب التي تنجم عن عقد تأجير التسيير، في نظر القانون، في استمرار المدة التعاقدية مما يؤدي إلى تنازل مخفي عن المحل التجاري فاتحا بذلك المجال أمام البائع و المشتري لعدم دفع مصاريف انتقال الملكية.

أما من بالنسبة للإشهار، كل عملية تأجير تسيير المحل تسبقها عملية إشهارية مع تطبيق نفس الإجراء بعد انتهاء عقد الاستئجار، ويتم ذلك في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية أو في كل الجرائد المختصة بنشر الإعلانات القانونية و يتم إنهاء عقد تأجير التسيير بنفس الإجراءات الخاصة بالإشهار (المادة 203).

يساعد الإشهار على تحديد التاريخ الذي يعتبر فيه المالك مسؤولا عن ديون المؤسسة والتاريخ الذي تبدأ فيه مسؤولية المسير.

ويقع على المؤجر عبء القيام بإجراء تعديل في السجل التجاري بإضافة عبارة موضوع تأجير التسيير طبقا للمادة 203 قانون تجاري.

أخيرا نشير إلى أن عقد تأجير التسيير المبرم بين المؤجر والمسير يجب أن يتخذ الشكل الرسمي (المادة 203) وينشر في فترة خمسة عشر يوما الموالية ، في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية للسماح لدائني المؤجر المتحملين بتقديم دعاوى الاعتراضات القانوني

IV- المحل التجاري كحصة في الشركة :

بين القانون التجاري في المادتين 83 و 117 كيفيات تقديم المحل التجاري كسهام (حصة) في الشركة و تنازل التاجر ما عن محله التجاري لصالح شركة تجارية، يخرج هذا المحل التجاري من ذمته (الشخص الطبيعي) و يدخل ضمن عناصر ذمة الشركة (الشخص المعنوي).

إن تقديم المحل التجاري في الشركة يشبه بيع المحل مع فرق في كون التاجر الذي يقدم المحل والذي يسمى بالمساهم لا يحصل على مبلغ مالي بقيمة حصته، و إنما على حصص في شركة من شأنها أن تساهم في زيادة رأس مال الشركة بقيمة المحل التجاري المقدم.

1- ماذا نقصد بالحصة؟

إن الحصة جزء من رأس المال الأولي (النقود والأموال الأخرى المقيمة نقدا) الضرورية لإنطلاق وسير الشركة.

أما الرأس المال التأسيسي أو التعديلي و الذي يقيم دوما نقدا، هو الذي يقدمه الشركاء و يضعونه تحت تصرف الشركة (ذلك الشخص المعنوي الذي تم تأسيسه).

على سبيل المثال: ثلاثة أشخاص (علي، سعيد و ليلى) قاموا بتأسيس شركة قدم فيها علي حصة 000 40 دج و سعيد شاحنة تقدر بـــ000 50 دج و ليلي قدمت المعمل والآلات بمقدار 000 100د.ج فإذا ما حددت قيمة الحصة الواحدة بـــ 000 1 د.ج نقول أن الحصص المكونة لرأسمال الشركة تنقسم كمايلي :

- علي يمتلك 40 حصة (40 × 1 000)؛
- سعيد يمتلك 50 حصة (50 × 1 000)؛
- ليلى تمتلك 100 حصة (100 × 1 000).

يسمح تقسيم الحصص بقسمة النتائج في نهاية كـــل دورة اســـتغلال طبقـــا لمساهمة كل شريك من الشركاء في هذا المثال ليلى تمتلك أغلبية الحصص في حين يمتلك علي الأقلية ، إن عدد الحصص العائدة لكل شـــريك، تمثـــل مساهمة كل واحد منهم في رأسمال الشركة.

2- <u>حماية دائني من المحل المقدم كسهم في الشركة</u>:

من المحتمل أن يلحق تقديم المحل التجاري كسهام في الشـــركة أضـــرار بالدائنين، ولهذا اشترط القانون خضوع كل محل مقدم لهذا الغرض، لـــنفس الشكليات الخاصة بالنشر، مثلما هو معمول به في عملية البيع (المادة 117).

ففي حالة ما إذا كان المحل التجاري المقدم يتعلق بشركة في طور التكوين فيكون النشر المقتضى لإحداث هذه الأخيرة كافيا (المادة 117 الفقرة أ).

أما إذا كان المحل التجاري المقدم يخص شركة مكونة مسبقا، فإن الحصـــة المقدمة في هذه الحالة يجب أن تكون محل نشر خاص مثل ما هو مقرر في القانون التجاري بالنسبة لبيع المحل التجاري.

على الدائنين المحتملين إعلام كتابة المحكمة بكل الاعتراضات وإذا تبين أن اعتراضات الدائنين مؤسسة و ترهق المحل التجاري المقدم كحصة ، فإنـــه يمكن للدائنين بعد تقديم سندات دينهم طلب إلغاء الشركة إذا ما كانـــت فـــي طور التكوين، أو طلب الغاء السهم إذا ما تعلق الأمر بتقديم المحل التجاري كإسهام في شركة مكونة مسبقا.

غير أنه في حالة عدم وجود معارضة أي أن الدائنين لم يطـــالبوا بإلغـــاء الشركة أو الحصة المقدمة، فإنه يقع على الشركة المستفيدة من هذا التقـــديم الوفاء بالديون المترتبة عن المحل التجاري بصفة تضامنية مع المقدم.

V- الإيجارات التجارية :

1- مفهوم الإيجار التجاري:

تخضع الإيجارات للمواد من 169 إلى 187مكرر1 من القانون التجـــاري غير أن هذا الأخير لا يقدم أي تعريف بشأنها.

إن الإيجار والذي هو مفرد لكلمة إيجارات، قد عرفه معجم لا روس بأنه:

"عقد بمقتضاه يتنازل عن الانتفاع بأموال منقولة أو عقارية مقابـــل ســـعر معين و مدة محددة " يمكن القول بأن الإيجار التجاري هو عقد بمقتضاه يتم التنازل لصالح شخص أو شركة عن حق الانتفاع بمحل تجاري من أجـــل استغلاله لأهداف تجارية لمدة محددة ومقابل ثمن محدد أيضا.

2- نبذة تاريخية حول الملكية التجارية:

إن الإيجار التجاري كما سبقت الإشارة إليه، هو من أهم عناصـــر المحـــل التجاري، فهو الذي يضمن استمرارية الاستغلال للمؤسسة فـــي محـــل لا تملكه، فعليه تتوقف وبقدر كبير، أهمية العملاء و كذا الشهرة التجارية.

دفعت قلة المحلات و ارتفاع أجرة الإيجار في نهاية الحرب العالمية الأولى (1918/1914) بالمشرع إلى تدعيم الملكية التجارية بوساطة قانون فرنسي مؤرخ في 30 جوان 1926 و الـــذي كـــان أســـاس التشـــريع التجـــاري الجزائري.

يعترف هذا القانون للتاجر بحقه في الإيجار، و الذي يعد عنصرا أساسيا في المحل. يمكن للتاجر تجديد العقد وفق الشروط التي تحددها المحكمة فـــي حالة عدم الإتفاق المسبق مع المؤجر (الشخص الذي يقدم المحل للإيجار).

و في جميع الحالات، فإن لا يمكنه للمالك استرجاع محله إلا إذا تـــوافرت شروط محددة (المادة 173

2- التنظيم الحالي للإيجارات التجارية :

تطبق أحكام القانون التجاري لوحدها فقط فيما يخص الإيجارات التجارية، واستنادا للمادتين 170/169 ، نجد أن الإيجارات التجارية تخص كل المحلات التي يستغل بها محلا تجاريا سواء رجعت ملكية هذا الأخير لصناعيين أو للحرفيين أو مؤسسة حرفين أو للدولة ، الولاية ، البلدية أو المؤسسة اقتصادية عمومية. كما يمكن أن تكون موضوع إيجارات تجارية لبعض المحلات الملحقة الضرورية للاستغلال، على سبيل المثال عمارات التاجر أو مدير المؤسسة (المادة 170 الفقرة 2) والتي تنص على شكلين من المحلات الضرورية لمتابعة نشاطات المؤسسة.

4- بدل الإيجار التجاري :

يجب أن يطابق مبلغ بدل الإيجار الذي يراد تجديده أو إعادة النظر فيه، القيمة الإيجازية العادية (المادة 190)، مع امكانية إعادة النظر فيه كل ثلاثة سنوات بطلب من المؤجر أو المستأجر.

و في حالة عدم الاتفاق بين الطرفين على بدل جديد سواء بالمراجعة زيادة أو نقصانا، فإن هذا يمكن تحديده من قبل القاضي المختص بالمسائل التجارية طبقا لأحكام المادة 192 من القانون التجاري.

لا يمكن للطلب بالمراجعة أن يعد إلا بعد 3 سنوات على الأقل بعد تاريخ دخول الانتفاع بالإيجار، أو بعد نقطة انطلاق الإيجار المجدد.

5- انقضاء وتجديد عقد الإيجار التجاري :

مبدئيا نشير إلى أن الإيجار التجاري يمتد على الأقل لمدة زمنية تقدر بتسع سنوات(09)، غير أن للمستأجر الخيار في إلغاء عقد الإيجار بانقضاء مدة ثلاث سنوات (كل ثلاث سنوات).

بعد نهاية المدة يجدد الإيجار ضمنيا، إلا إذا أراد المؤجر إلغاءه ستة أشهر على الأقل قبل ذلك، مع ذكر الأسباب (المادة 173). وفي حالة ما إذا أعلم المؤجر المستأجر بنيته في إلغاء عقد الإيجار (الذي يكون صراحة وكتابة) فإن لهذا الأخير الحق في رفع دعوى أمام المحكمة يطلب فيها الحصول

سواء على تجديد الإيجار أو الحصول على تعويض نتيجة عملية الطرد.
و من جهة أخرى فإن المستأجر يتمتع بحق طلب تجديد الإيجار حتى في غياب و عطلة المؤجر، إلا في الحالات المنصوص عليها في المادة 177 والتي هي:

- سبب خطير و مشروع اتجاه المستأجر؛
- حالة الهدم الضروري للمحل، عدم صلاحيته باعتراف السلطة الإدارية المختصة؛
- حالة إعادة بناء العمارة الموجودة بها المحل (المادة 178).

6- حق الإسترجاع أو الاسترداد :

يطبق حق الاسترداد على جميع الحالات (الإستثنائية) التي يكون فيها من حق المؤجر استرجاع محلاته بدون أن يدفع للمستأجر قيمة التعويض المشترط حالة الطرد.

إن الحالات المشار إليها هي عموما تلك التي تثار، بشأنها الأسباب التالية :

- أسباب خطيرة و غير شرعية لاحظتها المحكمة؛
- رفض تسديد ثمن الكراء من قبل المستأجر؛
- تهديم العمارة من قبل المستأجر؛
- عدم صلاحية المحل مع تشكليه خطرا عموميا؛
- تهديم المحل لتشكليه خطرا عموميا؛
- حالة الإيجار من الباطن (ممنوعا منعا باتا طبقا للمادة 188).

7- تخصص الإيجار التجاري :

يلتزم المستأجر التجاري بأن يبين بواسطة عقد النشاط الرئيسي المقرر في الإيجار، غير أنه بإمكانه و خلال فترة استغلاله للمحل أن يضيف نشاطات أخرى متصلة أو مكملة.

و لذلك يجب عليه إعلام المؤجر الذي له الاعتراض عن قيام ببعض النشاطات. و في هذه الحالة، يمكن للمستأجر اللجوء إلى المحكمة التجارية التي لها أن تقرر بعد دراسة طلبات المؤجر و المستأجر إما منع أو السماح بممارسة النشاط التجاري الجديد، و يعتبر قرار القاضي بات بالنسبة للطرفين ما دام لم يستأنف أمام الدرجة العليا التي لها عند النظر في الاستئناف إما تأييد أو رفض الحكم الصادر عن أول درجة أي المحكمة.

الخاتمة:

كقاعدة عامة، يبدو أنه بدون محل تجاري لا يمكن الحديث عن التاجر ولا حتى عن النشاط التجاري، إن هذا العنصر هو الوسيلة الأساسية للنشاط التجاري و للتاجر، يخضع لقواعد مضبوطة و صارمة حسب ما تم تفصيلها خلال مراحل هذه السلسلة.

من جهة أخرى رأينا أن المحل التجاري يمكن أن يكون موضوع عدة عمليات فنلخصها فيمايلي :

- إمكانية بيعه بصفة كلية أو جزئية؛
- إمكانية تأجيره؛
- إمكانية تقديمه كمساهمة في الشركة (أي كإسهام)؛
- إمكانية رهنه.

فبواسطة الرهن، يلعب المحل التجاري دورا هاما إضافيا يجعله قادرا على اكتساب استعدادات و مؤهلات لتكوين ضمان كاف يقدمه التاجر للمؤسسات المالية والتجار الآخرين والمؤسسات الأخرى كضمان للديون التي منح إياها من أجل تنمية أفضل و تطوير أحسن لنشاطه.

يعد المحل التجاري أهم ضمانة لدائني التاجر المدين أو المفلس. و هذا ما يفسر اشتراط الإشهار. كلما تغيرت الوضعية القانونية ببيعه أو تأجيره أو تقديمه كحصة في المؤسسة أو رهنه.

إن المحل التجاري بالإضافة الى كونه وسيلة قرض فهو يشكل قرض التاجر في حد ذاته.

تطبيق: أجب عن الأسئلة بصحيح أو خطأ :

الرقم	الأسئلة	الإجابة	
		صحيح	خطأ
1	نعرف المحل التجاري بأنه الهيئة التي يستغلها تاجر ما أثناء قيامه بنشاطه المهني.		
2	المنقولات و المعدات والبضائع تشكل العناصر المادية للمحل التجاري		
3	يشكل حق الإيجار، الزبائن، السمعة التجارية، العناصر المعنوية للمحل التجاري		
4	تعرف الشهرة التجارية بالقدرة على جلب الزبائن نظرا لموقع المحل التجاري.		
5	يمكن للمحل التجاري أن يكون موضوع بيع، رهن، تأجير تسيير، إسهام في شركة.		
6	يمكن أن يشمل البيع كل أو جزء من المحل التجاري		
7	يجب إثبات بيع المحل التجاري بعقد رسمي.		
8	يجب أن يشمل البيع دوما السمعة التجارية، الزبائن كعناصر للمحل التجاري.		
9	في حالة بيع المحل التجاري تكون علامات و نماذج الصنع وكذا الإختراعات قابلة للبيع بشرط أن تكون مسبوقة بإشهار خاص.		
10	التاجر البائع مسؤولا عن العيوب الخفية اللصيقة بالمحل التجاري		
11	العيوب الخفية التي يتم اكتشافها فيما بعد يمكن أن تكون سببا لتخفيض الثمن أو إلغاء البيع.		
12	كل بيع لمحل تجاري غير مثبت بعقد رسمي يكون قابلا للإلغاء		
13	العقد الرسمي هو ذلك العقد أمام الموثق أو كل موظف رسمي مختص		

14	يبقى البائع مسؤولا عن كل المعلومات غير الدقيقة المسجلة في العقد		
15	يسأل البائع عن العيوب المعلن عنها للمشتري وقت بيع المحل التجاري		
16	يمكن لدائني بائع محل تجاري تقديم دعوى معارضة بواسطة رئيس الغرفة التجارية، وحجز منتوج البيع حتى يتسنى لهم الحصول على التعويض		
17	المكتسب لمحل تجاري يلتزم بإشهار كسبه		
18	يعتبر رهن المحل التجاري ضمان بدون تنازل عن الحيازة، فهو تعهد بالتعويض مقدم من قبل التاجر الذي يقترض الأموال من المصرف لتلبية احتياجات نشاطه التجاري		
19	رهن المحل التجاري يمكن أن يشمل العناصر المادية بقدر ما يشمل العناصر المعنوية.		
20	تستثنى البضائع دوما من رهن المحل التجاري		
21	يثبت عقد الرهن بعقد رسمي		
22	إن عدم تسجيل الرهن في مذكرة الإعلانات القانونية يمكن أن يؤدي إلى إلغاء عملية الرهن		
23	إن تأجير التسيير يسمح للتاجر بتأجير محله لصالح تاجر يتولى تسييره		
24	إن جعل المحل موضع تسيير، يستلزم القيام بعملية إشهار في مذكرة الإعلانات القانوينة عند بداية و نهاية العملية		
25	يلتزم المؤجر بالتسجيل في السجل التجاري عبارة الوضع محل تأجير التسيير		
26	بتقديمه كحصة، يتنازل التاجر عن محله التجاري لفائدة الشركة حيث يخرج في ذمة التاجر ليدمج في ذمة الشركة.		

27	تقسم أرباح الشركة بين الشركاء استنادا لعدد الحصص لشكليات الإشهار وذلك حماية لدائني مقدم السهم.		
28	ان تقديم المحل التجاري كحصة في الشركة ، يجب أن يخضع لشكليات الإشهار و ذلك حماية لدائني مقدم السهم.		
29	الإيجار هو عقد بمقتضاه يتم التنازل لصالح شخص آخر مقابل مبلغ مالي و لوقت محدد الإنتفاع بمال منقول أو عقاري		
30	يشكل الحق في الإيجار عنصرا للمحل التجاري		
31	إن الإيجار التجاري يمكن أن يمتد لبعض المحلات الملحقة مثل مسكن مدير المؤسسة.		
32	يعاد النظر في مبلغ الإيجار بالنسبة للإيجار كل ثلاث سنوات		
33	مدة الإيجار التجاري تحدد على الأقل بتسع(09) سنوات		
34	إن حق الإسترداد في الإيجار، لفائدة المؤجر يطبق في حالة وجود سبب خطير تسبب فيه المستأجر.		

التصحيح:

1- صحيح
2- صحيح
3- صحيح
4- صحيح
5- صحيح
6- صحيح
7- صحيح
8- صحيح
9- صحيح
10- صحيح
11- صحيح
12- صحيح
13- صحيح
14- صحيح
15- خطأ
16- صحيح
17- صحيح
18- صحيح
19- صحيح
20- صحيح
21- صحيح
22- صحيح
23- صحيح
24- صحيح
25- صحيح
26- صحيح
27- صحيح
28- صحيح
29- صحيح
30- صحيح
31- صحيح
32- صحيح
33- صحيح
34- صحيح