

جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على  
سبيل الإنتفاع

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق  
قسم القانون الخاص / تخصص القانون الخاص الشامل

إعداد الطالبتين:

إشراف الأستاذ:  
بن موهوب فوزي

بلعيد واسيلة  
بلعيد صونية

لجنة المناقشة:

- الأستاذ: سلماني فوزيل، أستاذ بجامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، رئيساً
- الأستاذ: بن موهوب فوزي، أستاذ بجامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، مشرفاً ومقرراً
- الأستاذ: موري سفيان ، أستاذ بجامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، ممتحناً

السنة الجامعية: 2013-2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"قَالَ رَبِّ اشْرَحْ لِي صَدْرِي (٢٥) وَيَسِّرْ لِي أَمْرِي (٢٦) وَاجْلُزْ

عُقْدَةً مِّنْ لِّسَانِي (٢٧) يَفْقَهُوا قَوْلِي"

صدق الله العظيم

سورة طه من الآية 25 إلى الآية 28

(اللهم علمني ما ينفعني و اذفعني بما علمتني و زدني علما)

(فما كان من صواب فمن الله وحده و ما كان من خطأ أو زلل

فمني و من الشيطان)

# كلمة شكر

أولا الحمد لله حمدا كثيرا مباركا فيه على ما وفقنا إليه

من إنجاز هذا العمل بفضله وعونه ورحمته

كما نتقدم بالشكر والتقدير والعرفان للأستاذ

المشرف " بن موهوب فوزي "

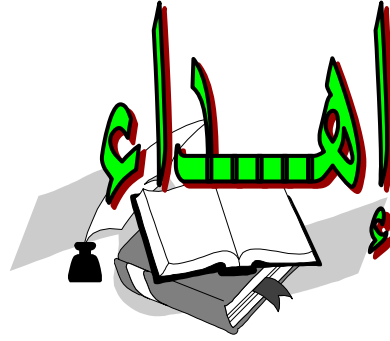
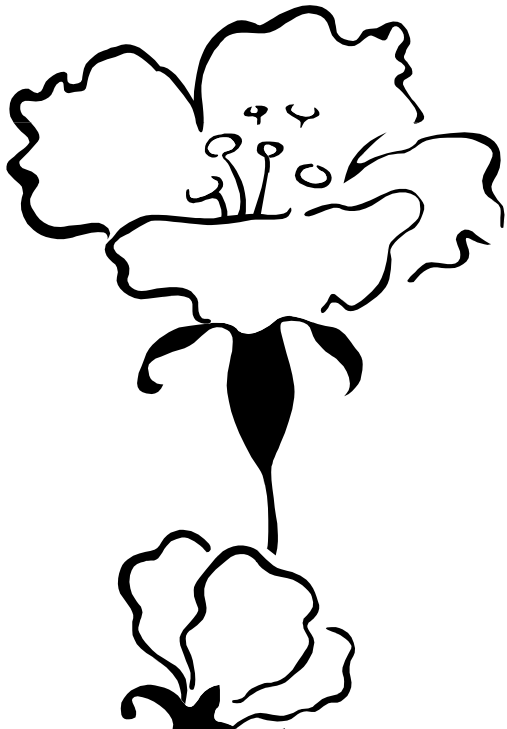
الذي وافق الإشراف على هذه المذكرة، وزودنا

بملاحظات و توجيهاته طوال مراحل إعدادها،

فجزاه الله خيرا.

كما لا يفوتنا أن نشكر كل من ساعدنا من قريب أو

بعيد، أو أسدى إلينا نصيحة.



أهدي ثمرة هذا العمل:

إلى اللذين قال الله - عز وجل - فيهما:

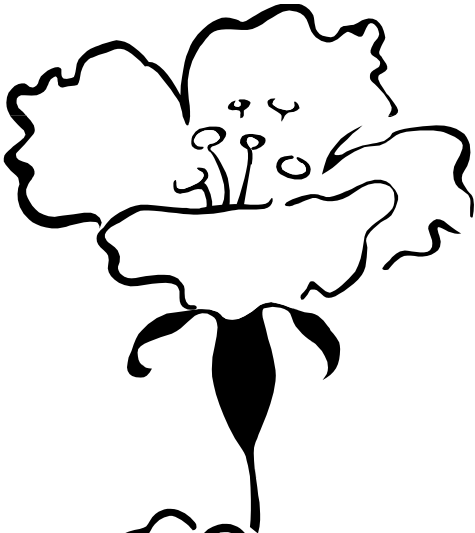
"وقل ربي إرحمهما كما ربياني صغيراً"

إلى الوالدين الكريمين عرفانا بفضلهما حفظهما الله وأطال في  
عمرهما.

إلى أخي مبروك.

إلى أخواتي منى، ليدية، شريفة، وإلى باقي العائلة.

إلى كل أصدقائي وصدقائي وأخص بالذكر واسيلة، نواره،  
تسعديت، ياسمين.



# الهدايا



أهدي ثمرة هذا العمل:

إلى أمهات صوتين على مسمعي وأنبل كلمتين على  
لساني: والدي العزيزين أمي "جبيقة" و أبي "يحي".

إلى إخوتي خاصة "محي الدين" و أخواتي خاصة "حورية"، وإلى  
جميع أفراد عائلتي.

إلى أبناء إخوتي و أخواتي: ملك، هلين، منيس، مليسا، ياسر، محمد،  
يوقرثن، ذهبية.

إلى كل أصدقاء و صديقاتي الدرب و زملاء الدراسة دون إستثناء  
و أخص بالذكر صديقاتي "صونية" و "ليلي" وإلى كل الأوفياء و  
المخلصين

و إلى جميع الذين أحبهم .

بالحمد واسيلة

# قائمة لأهم المختصرات

أولاً: باللغة العربية

القانون التجاري الجزائري

الق التـجـ الجـ

القانون المدني الجزائري

القـ المـ الجـ

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

جـ رـ جـ جـ

دون بلد نشر

د ب ن

دون سنة

د س

دون ناشر

د ن

صفحة

ص

من الصفحة إلى الصفحة

ص ص

طبعة

ط

عدد

ع

ثانياً: باللغة الفرنسية

éd

édition

p

page



هفتاد و نه

## مقدمة

يتسم عالم التجارة بالحركية التي تقتضي وجود ضوابط قانونية تمتاز هي الأخرى بالمرونة لتتماشى مع تطورات التجارة.

وقد تبلورت الحاجة إلى مثل هذه القواعد في ظهور القانون التجاري، الذي لم يظهر كقانون مستقل يتميز بالخصوصية إلا في وقت قريب وقد كانت فرنسا من أوائل الدول التي إهتمت بوضع قانون للتجارة حيث وضعت أول تقنين تجاري في عام 1673 والذي عرف بتشريع سافاري، ثم تلاه التشريع الفرنسي لعام 1790 ثم تشريع عام 1807 ثم بدأت بعد ذلك حركة التشريعات التجارية في أوروبا ودول العالم<sup>(1)</sup> وذلك تحت الضرورات الإقتصادية الملحة لكثرة الإنتاج والتوزيع والتصدير والاستيراد.

وتحت تأثير هذه الضغوطات ظهرت العديد من المحال التجارية ذات الأنشطة المتنوعة، كل ذلك جعل المحال التجارية تكتسب قيمة مالية واقتصادية هامة.

ولقد نظم المشرع الجزائري المحل التجاري في القانون التجاري الصادر في سنة 1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 02-05 المؤرخ في 06-02-2005<sup>(2)</sup>، كما أفرد له عدة قوانين أخرى جاءت في نصوص متفرقة كالقانون رقم 08-04 المؤرخ في 14-08-2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية والأمر رقم 03-06 المؤرخ في 19-07-2003 المتعلق بالعلامات.

وقد أصبح للمحل التجاري قيمة خاصة به، إذ يحتل مكانة معتبرة في الذمة المالية للتاجر، يكون وحدة قائمة بذاته وباعتبار المحل التجاري، بوصفه مالا، محل للملكية، وعلى هذا الأساس يجوز التصرف فيه، فلا يقتصر الحال على بيعه، بل وأيضا يمكن رهنه من أجل تسهيل حصول التاجر على الإئتمان

<sup>1</sup> باسم محمد ملحم ويسام حمد الطراونة، شرح القانون التجاري، مبادئ القانون التجاري، المتوفر على موقع: [www.massira.jo](http://www.massira.jo) تم الإطلاع عليه بتاريخ: 01-06-2014 على الساعة 13:30.

<sup>2</sup> الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، ج.ر.ج.ج. ع 101 المؤرخ في 19 ديسمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02-05 المؤرخ في 6 فبراير 2005، ج.ر.ج.ج. ع 11 الصادر في 9 فبراير 2005.

## مقدمة

واعتبار المحل التجاري نوعا من الضمان العيني للحصول على القروض اللازمة لتوسع التاجر في مشروعه، كما يجوز له إيجاره.

ولما كان لصاحب الملكية حق الاستغلال، فإن لمالك المحل التجاري حق استغلاله. والغالب أن يتم استغلال المحل بواسطة مالكة، ولكن قد يفضل مالك المحل التنازل عن حق الاستغلال إلى شخص آخر، ويتم ذلك في حالة تقديم المحل التجاري كحصة في شركة حيث يصبح للشركة حق استغلاله لحسابها دون المالك الذي يحتفظ بالملكية فقط.

وعملية تقديم المحل التجاري كحصة في شركة يكون إما على سبيل التملك وفي هذه الحالة تنتقل ملكية المحل التجاري من صاحبه إلى الشركة، وإما أن يكون تقديم المحل على سبيل الإنتفاع وهنا لا تنتقل ملكية المحل التجاري إلى الشركة بل تتمتع بحق الاستغلال والانتفاع فقط.

وتخضع كافة هذه العمليات لأحكام خاصة نظرا لطبيعة المحل التجاري الذي يعتبر مالا منفولا معنويا، وفيما يخص التصرفات الأخرى كالهبة و الإنتفاع فلقد تركها المشرع للأحكام العامة المنصوص عليها في القانون المدني<sup>(1)</sup>.

وتتجلى أهمية الموضوع في:

1- الأهمية العملية: لقد أصبح للمحل التجاري حديثا مكانة معتبرة تناهز مكانة العقار خاصة في إطار المعاملات بين الأفراد لذا ظهرت الضرورة في لدراسة المواضيع المتعلقة بهذه المعاملات واخترنا موضوع تقديم المحل التجاري لعدم أسبقية دراسة الموضوع بصفة معمقة، ورأينا أنه من الضروري سد هذا الفراغ بإنجاز بحث علمي حول تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الإنتفاع يتناول مختلف جوانبه القانونية.

<sup>1</sup> - فوق أم الخير، أحكام بيع المحل التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005-

## مقدمة

2- الأهمية القانونية: نلاحظ بأن المشرع الجزائري لم يدمج نصوص قانونية في القانون التجاري

التي تحكم العلاقة بين الطرفين، لذا وجب علينا توضيح هذه الأحكام التي تحكم هذه العلاقة.

أسباب اختيار الموضوع:

- التأثير بمجال المعاملات التجارية ومحاولة إثراء هذا الأخير بإنجاز بحث علمي يتناول إحدى

هذه المعاملات وهو تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الإنتفاع.

الإشكالية:

وبناء على ماتقدم فما هو النظام القانوني الذي يخضع له تقديم المحل التجاري كحصة في شركة

على سبيل الإنتفاع ؟

وتستتبع هذه الإشكالية جملة من الإشكالات الفرعية وهي:

ما هي أركان تقديم المحل التجاري كحصة في شركة؟

ما هي التزامات أطراف العقد؟

ما هي الآثار المترتبة عن تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الإنتفاع بالنسبة للغير؟

وللإجابة على هذه الإشكالية تم إتباع المنهج الوصفي وذلك بتحديد ماهية تقديم المحل التجاري كحصة

في شركة والمنهج التحليلي، ذلك بتحليل المواد المتعلقة بهذا الموضوع.

وارتأينا في هذا الصدد أن نتطرق إلى ماهية تقديم المحل التجاري كحصة في شركة (الفصل الأول)

وإلى آثار تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الإنتفاع (الفصل الثاني).

# الفصل الأول

ماهية تقديم المحل التجاري

كحصة في شركة على سبيل

الانتفاع

لا يقتصر عمل التاجر على استغلاله لمحله التجاري بنفسه باعتباره يمارس عملا تجاريا  
و إنما يمكن له أن يستغله باعتباره ملكية تجارية بطرق أخرى من شأنها أن تحقق له دخلا،  
كما يمكن له أن يتصرف في هذا المال عن طريق البيع، أو المقايضة، أو رهنه، أو إيجاره،  
أو المساهمة به كحصة في شركة. وهذا الأخير هو محل دراستنا وعليه سنقسم هذا الفصل  
إلى مبحثين لنتعرض إلى مفهوم تقديم المحل لتجاري كحصة في شركة (المبحث الأول )  
وإلى شروط تقديم المحل التجاري كحصة في شركة (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### مفهوم تقديم المحل التجاري كحصة في شركة

من بين العمليات الواردة على المحل التجاري تقديمه كحصة في شركة، وتأسيسا على ذلك يمكن تقديم أموال نقدية أو عينية، أو كذلك عملا للانخراط في شركة، وتكون هذه الأموال المقدمة رأسمال الشركة الذي ينقسم بدوره إلى حصص وتأسيسا على ذلك يمكن تقديم المحل التجاري بصفته مالا منقولاً معنوياً للمساهمة به في شركة، وقبل التعرض إلى تحديد مفهوم تقديم المحل التجاري كحصة في شركة، سننتقل أولاً إلى تحديد مفهوم المحل التجاري و الشركة.

## المطلب الأول

### مفهوم المحل التجاري و الشركة

إن المشرع الجزائري لم يعرف المحل التجاري ولا الشركة في القانون التجاري، وإنما اكتفى بالنص على عناصر المحل التجاري وطبيعته القانونية وذكر أنواع الشركات وأركانها.

### الفرع الأول: تعريف المحل التجاري

المحل التجاري منقول معنوي يتكون من مجموعة من العناصر المنقولة بعضها مادي كالبيضائع والآلات والمعدات وبعضها معنوي كالعنوان والاسم التجاري والحق في الإيجار والاتصال بالعملاء والسمعة التجارية وحقوق الملكية الصناعية، وكلها تهدف إلى جلب العملاء إلى تجارة معينة<sup>(1)</sup>. وبالرجوع إلى المشرع الجزائري فإنه لم يعرف المحل التجاري واكتفى بتعداد عناصره دون بيان خصائصه القانونية<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> - عمورة عمار، العقود والمحل التجاري في القانون التجاري، دار الخلدونية، الجزائر، د س، ص. 129.

<sup>2</sup> - شريقي نسرين، الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، دار بلقيس، الجزائر، ص. 70.

حيث نصت المادة 78 من الق التـج الحـج على أنه >>تعد جزءا من المحل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري ويشمل المحل التجاري إلزاميا عملائه وشهرته .<<(1).

كما يشمل أيضا سائر الأموال الأخرى اللازمة لإستغلال المحل التجاري كعنوان المحل والاسم التجاري والحق في الإيجار والمعدات والآلات والبضائع وحقوق الملكية الصناعية والتجارية كل ذلك ما لم ينص على خلاف ذلك للمحل التجاري في قواميس اللغة الفرنسية تعاريف متشابهة بصفة عامة، فيعرفه البعض بأنهما مجموع متكون من جملة أموال وعناصر مخصصة لإستغلال صناعي أو تجاري(2).  
و بعد تعريف المحل التجاري سنتطرق إلى تبيان عناصر المحل التجاري و خصائصه.

### أولاً: عناصر المحل التجاري

بمقتضى نص المادة 78 من الق التـج الحـج فإن المحل التجاري يتكون من عناصر معنوية و عناصر مادية وهي كالآتي:

#### أ\_العناصر المعنوية:

**1\_الإتصال بالعملاء:** لم يبين المشرع الجزائري على غرار المشرع الفرنسي ما المقصود بعنصر الإتصال بالعملاء، ولذا يجب الرجوع إلى الفقه والقضاء في هذا المجال، على أن المشرع الجزائري نص صراحة على خلاف المشرع الفرنسي على أن عنصر الإتصال بالعملاء يعد عنصراً إجبارياً و ذلك في المادة 78 من القانون التجاري الجزائري، ويقصد بهذا العنصر مجموعة الأشخاص الذين يعتادون التعامل مع المحل التجاري معين لشراء لوازمهم منه أو الاستعانة بخدماته(3).

<sup>1</sup>- المادة 78 من الأمر رقم 75- 59، المتضمن القانون التجاري، المرجع السابق.

<sup>2</sup>-Dictionnaire de droit ,2<sup>ème</sup> éd, DALLOZ, paris,1966, p .702.

<sup>3</sup>- بن زواوي سفيان، بيع المحل التجاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2013، ص.23.



إن عنصر الاتصال بالعملاء يجب أن يكتسب طابعا فعليا وأكيدا والبحث في هذا الأمر يعود إلى قضاة الموضوع، والنقاش يثور حول المدة الواجب توافرها عند استغلال المحل التجاري لاعتبار عنصر الاتصال بالعملاء موجود أم لا؟.

بالرجوع إلى قرار المحكمة العليا رقم 14427 الصادرة بالتاريخ: 18\_11\_1997 في القضية المطروحة بين (أ\_ب أرملة"ح\_ر"و من معها) و(زوج "ر\_خ"أرملة "ن\_ب")<sup>(1)</sup>. نجد أن المحكمة العليا قد وضعت حدا للتساؤلات المطروحة آنفا، ويكون القضاء الجزائري قد أخذ بالرأي القائل بالنشاط الفعلي للمحل التجاري، أي تأكيد ما جاء به المشرع في نص المادة 78 من الق التج الج بالزامية توفر عنصر العملاء والشهرة في المحل التجاري.

**2- السمعة التجارية (الشهرة):** لم يخصص لها المشرع الجزائري تعريف على عكس التشريعات الأخرى كالتشريع الفرنسي والتي ترى بأن السمعة التجارية تكون وليدة إقبال العملاء على المحل التجاري نظرا للمزايا التي يتمتع بها المحل التجاري في حد ذاته دون أن يكون لها ارتباط بشخص صاحب المحل التجاري منها الموقع المميز في محطة الحافلات مثلا أو وجود المحل في وسط الشارع أو شارع تكثر فيه حركة المرور<sup>(2)</sup>.

**3- الاسم التجاري:** والاسم التجاري هو الذي يتخذه التاجر لمحلته التجاري، وتمييزا له عن المحلات الأخرى، والمنشآت التجارية المماثلة حتى يكون من اليسير على العملاء التعرف عليه وعدم الخلط بينه وبين غيره<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - المحكمة العليا، قرار رقم 14427 المؤرخ في 18/11/1997، ( قضية: أ- ب أرملة ح- ر و من معها ضد ر-خ أرملة ن- ب)، المجلة القضائية، عدد 54، سنة 1990، ص.72.

<sup>2</sup> - بوخذنة حسينة ويحياوي عبد المجيد و عبدو لمياء ، النظام القانوني للمحل التجاري وبيعه في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الليسانس، كلية الحقوق، جامعة جيجل، 2007، ص.15.

<sup>3</sup> - العربي محمد فريد، جلال وفاء محمد، القانون التجاري، الأعمال التجارية-الأعمال التجارية-التجار-المحل التجاري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1998، ص.340.

**4- العنوان التجاري:** هو الشعار الذي يعتمد التاجر لتمييز محله التجاري عن باقي المحلات بغية جلب الزبائن، ويشترط لحماية العنوان التجاري أن يكون مبتكر ومميز، غير مخالف للنظام العام والأداب العامة، و تتمثل هذه الحماية في دعوى المنافسة غير المشروعة<sup>(1)</sup>، وتتمثل المنافسة غير المشروعة تحدث باستخدام طرق ووسائل تتنافى مع الأعراف والعادات المحلية السائدة في التجارة والصناعة، ومن أمثلة ذلك تشويه سمعة عون اقتصادي منافس بنشر معلومات تمس بشخصه أو منتوجه أو خدماته، مع الإشارة أن المشرع الجزائري سماها بالممارسات غير النزيهة<sup>(2)</sup>.

**5- الحق في الإيجار:** وهو حق صاحب المحل في الانتفاع بالمكان المؤجر ويمثل هذا العنصر أهمية لذا أولاه المشرع الجزائري أهمية كبيرة<sup>(3)</sup>.

لقد أحاط المشرع عنصر الحق في الإيجار بحماية قانونية، يستفيد منها التاجر المستأجر الذي يريد تجديد الإيجار و يرفض صاحب العين المؤجرة التجديد دون توافر سبب مشروع من الأسباب التي أوردتها المادة 177 من الق التج الح<sup>(4)</sup>، وتتمثل هذه الحماية في حق التعويض من المؤجر إذا رفض هذا الأخير تجديد حق الإيجار، ويدخل في عناصر هذا التعويض تقدير القيمة التجارية للمحل التجاري التي تحدد وفقا لعرف المهنة مع ما قد يضاف إليه من مصاريف عادية للنقل وإعادة التركيب وكذلك مصاريف وحقوق التحويل الواجب تسديدها للمحل التجاري له نفس القيمة وهو ما يسمى بالتعويض الإستحقاق<sup>(5)</sup>،

6. DALLOZ , paris,1994,p 1-DERRUP Jean, le Fond de commerce ; connaissance du droit,

2- مصاص شادية وشابور أمال، حماية المحل التجاري من المنافسة غير المشروعة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق، جامعة بجاية، 2013، ص. 6.

3- فوضيل نادية، القانون التجاري الجزائري، الأعمال التجارية-التاجر-المحل التجاري، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، 2001، ص. 173.

4- أنظر المادة 177 من الأمر رقم 75-59، المتضمن القانون التجاري، المرجع السابق.

5- رزق الله العربي بن المهدي، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ط 3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص. 39.

ولكن بعد تعديل 2005 فإن الإجراءات السابقة للتعديل تظل سارية وفقا للقانون القديم أما التي تتعدّد بعد 2005 فلأطراف الحرية الكاملة في تجديد الإيجار من عدمه.

#### 6- حقوق الملكية الفكرية:

-حقوق الملكية الصناعية: هي تلك الحقوق التي ترد على الابتكارات الجديدة كبراءة الاختراع والرسوم والنماذج الصناعية والعلامات التجارية<sup>(1)</sup>، فهي حقوق معنوية تخضع أصلا لتنظيم خاص، فيكون لصاحبها أن يستأثر باستغلالها، ويقوم القانون بحمايته.

كما يجوز له التصرف فيها، وإذا كانت من بين عناصر المحل التجاري وانصب التصرف على هذا الأخير شملها التصرف أيضا. إذا فحقوق الملكية الصناعية هي عبارة عن ابتكارات جديدة تستغل في المجال الصناعي سواء تعلقت بمنتجات صناعية جديدة، أو بوسائل صناعية حديثة<sup>(2)</sup>.

-حقوق الملكية الأدبية والفنية: وهي مجموع الحقوق التي ترد على إبداعات المؤلفين والفنانين ومصنفاتهم الأدبية والفنية والعلمية وتعد من أهم عناصر المحل التجاري، خاصة إذا كنا أمام دار للنشر والتي تقوم بشراء حقوق المؤلفين الأدبية<sup>(3)</sup>.

#### ب\_العناصر المادية:

1- البضائع: يقصد بالبضائع في هذا التعداد المنقولات المعدة للبيع سواء كانت مصنوعة أو مواد أولية معدة للتضييع، ومجموع البضائع بأسره يعد عنصرا من عناصر المحل التجاري<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup>- فوضيل نادية، المرجع السابق، ص.39.

<sup>2</sup>- المرجع نفسه ، ص.173.

<sup>3</sup>- شريقي نسرين، المرجع السابق، ص.75.

<sup>4</sup>- شادلي نور الدين، القانون التجاري، الأعمال التجارية-التاجر-المحل التجاري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003 ، ص.14.

## 2- المعدات والآلات:

2-1- **المعدات:** يقصد بالمعدات التجهيزات التي يستعملها التاجر في تسيير نشاطه التجاري، كالمكاتب

والمقاعد والأسرة في الفنادق وغيرها.

2-2- **الآلات:** هي التي تستخدم في استغلال المحل التجاري كالسيارات المستعملة في نقل البضائع<sup>(1)</sup>.

## ثانيا: خصائص المحل التجاري

أ- **المحل التجاري مال منقول:** لقد استقر الفقه والقضاء على اعتبار المحل التجاري مال منقول لأنه يتكون

من أموال مادية منقولة، فالعناصر التي تدخل في تركيبه تكون في جميع الحالات ذات طبيعة منقولة،

فالمحل التجاري يكتسب وجوده القانوني من خلال العناصر الداخلة في تركيبه، وهي عنصر الاتصال

بالعملاء والسمعة التجارية، والآلات والمعدات، وهذه العناصر هي من طبيعة منقولة<sup>(2)</sup>.

ب- **المحل التجاري مال معنوي:** المحل التجاري وإن كان يتكون من عدة عناصر بعضها مادي وبعضها

معنوي إلا أنه هو ذاته مال معنوي يمثل مجموعة هذه العناصر مستقلا عنها ومكونا وحدة لها خصائصها

التي تختلف عن خصائص كل عنصر من عناصره باعتباره مالا منقولا فإنه لا يخضع للأحكام القانونية

الخاصة بالمنقول المادي<sup>(3)</sup>.

ج- **المحل التجاري ذو صفة تجارية:** لا يعتبر قانونا المحل تجاريا إلا إذا خصص لمزاولة نشاط تجاري،

وهذا ما نصت عليه المادة 3 من الق التـجـ الحـ : >> **يعد عملا تجاريا بحسب شكله:**

- **التعامل بالسفتجة بين كل الأشخاص،**

<sup>1</sup> - عمورة عمار، المرجع السابق، ص.133.

<sup>2</sup> - أحمد محمد محرز، القانون التجاري، مقدمات عن التجارة-التاجر وأهم إلتزاماته-الأعمال التجارية-المشروع التجاري-الملكية الصناعية، د ن، مصر، 2002، ص.257.

<sup>3</sup> - محمد أنور حمادة، التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري، البيع-الرهن-التأجير، دار الفكر الجامعي، مصر، 2008، ص. 14-15.

- الشركات التجارية،

- وكالات و مكاتب الأعمال مهما كان هدفها،

- العمليات المتعلقة بالمحلات التجارية،

- كل عقد تجاري يتعلق بالتجارة البحرية والجوية.<sup>(1)</sup>

وينبغي فوق ذلك أن يكون هذا النشاط مشروعاً أي غير مخالف للقانون والنظام العام فلا يعد محل

تجاري محل لعب القمار<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني: تعريف الشركة

الشركة تقوم على فكرة العقد بين شخصين أو أكثر لاستثمار أموالهم المقدمة في شكل حصص

أو أسهم لتكوين رأسمال هذه الشركة، وفق عقد شراكة لغرض تقاسم النفقات والأرباح أو الخسارة<sup>(3)</sup>، لذا نجد

أن المشرع الجزائري قد نظم عقد الشركة الذي يتميز بخصائص تميزه عن غيره من العقود الأخرى حتى و

إن اشترك معها في بعض القواعد العامة<sup>(4)</sup>.

لم يرد في القانون التجاري الجزائري تعريفاً للشركة إنما جاء النص عليها في الق الم الج في المادة

(416) بقولها: «الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيان أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط

مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال أو نقد، بهدف إقتسام الربح الذي قد ينتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ

هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة .

<sup>1</sup>- المادة 3 من الأمر 75-59 المتضمن القانون التجاري ، المرجع السابق.

<sup>2</sup>- عباس حلمي، القانون التجاري، الأعمال التجارية-التاجر-المحل التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص.70.

3- PHILLIPE Merle, **Droit commercial** ;sociétés commerciales ,10<sup>ème</sup>éd , DALLOZ , paris, 2005, p.1.

<sup>4</sup>-أكمون عبد حليم، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، دس، ص. 110.

كما يتحملون الخسائر التي قد تتجر عن ذلك.<sup>1</sup>

## أولاً: أركان الشركة

يشترط لصحة عقد الشركة توافر مجموعة من الأركان و التي تتمثل في الأركان الموضوعية و

الشكلية.

**أ\_ الأركان الموضوعية العامة:** تتمثل هذه الأركان في الأركان العتمة لصحة أي عقد من التراضي

والمحل والسبب.

**1- التراضي:** عقد الشركة من العقود الدائرة بين النفع والضرر لأنه ينشئ التزامات وحقوق، سواء فيما

بين الشركاء أنفسهم أو مع الغير، لذلك يشترط لانعقاد الشركة رضاء الشركاء، وهذا الرضا يجب أن

ينصب على شروط العقد جميعها ويجب أن تكون هذه الإرادة ذات سلطان كامل لا يشوبها عيب من

عيوب الإرادة كالغلط أو التدليس أو الإكراه، كما يجب أن تصدر من ذي أهلية<sup>2</sup>، وهي بلوغ سن 19 سنة

كاملة طبقاً لنص المادة 40 من الق الم الج، التي تنص على ما يلي: <كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً

بقواه العقلية و لم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية>.

**2\_ المحل:** محل العقد هو العملية القانونية التي يراد تحقيقها ففي عقد الشركة يكون محلها المشروع

الاقتصادي الذي يراد استثماره ويجب أن تكون مقومات محل عقد الشركة موجودة وداخلة في التعامل وأن

تكون معينة ومملوكة للشركاء.

<sup>1</sup> - المادة 416 من الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج عدد76،

المؤرخة في 30-09-1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 مايو 2007، ج.ر.ج.ج عدد31.

<sup>2</sup> - أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، الجزء الثاني، الشركات التجارية- الأحكام العامة- شركات التضامن- الشركات

ذات المسؤولية المحدودة- شركات المساهمة، بدون ناشر، الجزائر، د س، ص.31

يجب أن يكون محل الشركة ممكنا ومحددا متفقا مع النظام العام والآداب، ومحل الشركة هو المشروع المشترك الذي تكونت الشركة لتحقيقه<sup>(1)</sup>.

**3\_السبب:** هو الباعث أو الدافع على تكوين الشركة أو هو رغبة الشركاء في تحقيق الربح واقتسامه عن طريق القيام بأحد المشروعات الاقتصادية ويجب أن يكون السبب مشروعاً وإلا كان باطلاً بطلاناً مطلقاً كأن تؤسس الشركة بغرض منافسة شركة أخرى والقضاء عليها في السوق، ومن هنا يتبين الفرق بين المحل والسبب، فإذا كان المحل يتمثل في المشروع الاقتصادي الذي أنشأت الشركة من أجله فإن سبب الشركة هو رغبة الشركاء في تحقيق الربح من وراء استغلال ذلك المشروع<sup>(2)</sup>.

ب-الأركان الشكلية: وتتمثل هذه الأركان في الكتابة والشهر.

**1-الكتابة:** نص المشرع الجزائري في نص المادة 1/324 مكرر 1 من الق الم الج على ما يلي: >>

زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد<sup>(3)</sup>

فعقد الشركة لم يعد من العقود الرضائية التي يكفي لانعقادها و صحتها تراضي الشركاء، وإنما

أخضعه المشرع إلى بعض الأركان الشكلية التي لا يقوم العقد بدونها<sup>(4)</sup>.

1- أحمد محرز، المرجع السابق، ص.33.

2- أكمون عبد حليم، المرجع السابق، ص.112.

3- المادة 324 مكرر 1 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

4- العكيلي عزيز، الوسيط في الشركات التجارية، دار الثقافة للنشر، الأردن، 2010، ص.9.

**2\_ الشهر:** باستثناء شركات المحاصة تخضع جميع الشركات التجارية لإجراءات الشهر المنصوص

عليها قانونا والمتمثلة في قيد عقود تأسيسها في سجل الشركات الموجودة لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة ووزارة التجارة.

وقد نصت المادة 548 من القانون التجاري الجزائري: >> يجب أن تودع العقود التأسيسية و العقود

المعدلة للشركات التجارية لدى المركز الوطني للسجل التجاري و تنشر حسب الأوضاع الخاصة بكل

شكل من أشكال الشركات وإلا كانت باطلة<<(1).

وكذلك المادة 545 من الفالتج الج: >> تثبت الشركة بعقد رسمي وإلا كانت باطلة<<(2).

فشهر الشركة التجارية يعد من الأركان الشكلية الواجب توافرها لصحة عقد الشركة و لتكون شخص

قانوني يمنح الشخصية الاعتبارية، ونضيف إلى ذلك أن الشركة التجارية الخاضعة لإجراءات الشهر منعها

المشروع من مباشرة نشاطها أو أي جزء منه إلا بعد دفع الرسوم المترتبة عليها، وهدف المشروع من وراء هذا

الإجراء يتمثل في إعلام الغير بوجود شخص اعتباري مستقل عن شخصية الشركاء(3).

<sup>1</sup>-المادة 548 من الأمر رقم 75- 59، المتضمن القانون التجاري، المرجع السابق.

<sup>2</sup>- المادة 545 من الأمر رقم 75-59، المتضمن القانون التجاري، المرجع السابق.

<sup>3</sup>-أسامة نائل المحيسن، الوجيز في الشركات التجارية والإفلاس، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2009، ص.45.



## المطلب الثاني

## المقصود بتقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الانتفاع

المحل التجاري بصفته مالا منقولاً معنوياً يمكن تقديمه كحصة عينية في شركة تجارية ويتحصل مالك المحل التجاري المساهم به في شركة على حصته في رأسمال الشركة مقابل تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الانتفاع. فالقانون أجاز التعامل بالمحل التجاري وتقديمه كإسهام في الشركة ولهذا نقسم دراستنا إلى تعريف الحصة العينية في الفرع الأول و خصائصها في الفرع الثاني.

## الفرع الأول: تعريف الحصة العينية

تنص المادة 416 من الق الم الج على ما يلي: <<الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيان أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال أو نقد...ذلك.>><sup>(1)</sup>. وعليه فقد تكون الحصة المقدمة من الشريك عين معينة، أو منقولاً مادياً أو معنوياً، ومن الأمثلة على هذه المقدمات: العقارات والآلات والمحلات التجارية، وبراءة الاختراع وكل حقوق الملكية الأدبية أو الفنية<sup>(2)</sup>. نظم المشرع الجزائري الأحكام المنظمة لحصص الشركاء غير النقدية في الق الم الج في المادة 422 التي تنص: <<إذا كانت حصة الشريك حق ملكية أو حق منفعة أو أي حق عيني آخر فإن أحكام البيع هي التي تسري فيما يخص ضمان الحصة إذا ملكت أو استحققت أو ظهر فيها عيب أو نقص أما إذا كانت مجرد انتفاع بالمال فإن أحكام الإيجار هي التي تسري في ذلك.>><sup>(3)</sup>.

فمؤدى هذا النص أن الحصة العينية التي تقدم للشركة إما لتمتلكها أو لتنتفع بها.

<sup>1</sup> - المادة 416 من الأمر 07-05 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - ناصيف الياس، الموسوعة التجارية، الجزء الأول: الأحكام العامة في الشركات، د ب ن، 1994، ص. 105.

<sup>3</sup> - المادة 422 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

## - تقديم الحصة العينية على سبيل التملك:

وهو الأصل المفترض عند عدم النص الصريح أو العرف، فتقديم الحصة على سبيل التملك يشبه البيع وإن كان لا يختلط به، فهو يشبهه في كل ما يتعلق بنقل الملكية، فكما أنه في البيع تنتقل ملكية الشيء المبيع من البائع إلى المشتري، ففي الشركة تنتقل ملكية الحصة العينية من الشريك إلى الشركة<sup>(1)</sup>، فيجب استيفاء إجراءات نقل ملكية الحق العيني، فإذا كان محل الحصة عقارا وجب إتباع أشكال التسجيل العقاري، وإذا كان محلا تجاريا أو أحد عناصره كبراءة اختراع أو حقوق ملكية أدبية أو فنية، فلا بد من إتباع الإجراءات التي نص عليها القانون لنقل ملكية هذه الحقوق، وفي حالة هذه الحصة المقدمة على سبيل التملك فأحكام عقد البيع هي التي تسري فيما يخص ضمان الحصة إذا هلكت أو استحققت أو ظهر فيها عيب أو نقص، فإذا هلكت الحصة قبل تسليمها بسبب لا يد للشريك (مقدم الحصة) فيه، فلا تلتزم الشركة بهذه الحصة ولا يعتبر الشريك أنه قدم شيئا، إلا إذا وقع الهلاك بعد إعدار الشركة بتسلم الحصة<sup>(2)</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أنه عند انقضاء الشركة فإن الحصة لا تعود للشريك الذي قدمها وإنما يوزع ثمنها

على الشركاء بعد تسديد ديون الشركة<sup>(3)</sup>.

## تقديم الحصة العينية على سبيل الانتفاع:

تكون الحصة المقدمة مقدمة من الشريك على سبيل الانتفاع عندما يكتفي الشريك بأن يضع حق استعمال المحل التجاري والانتفاع به بصورة مستمرة وهادئة خلال المدة المحددة في عقد الشركة، محتفظا لنفسه بملكيته، فبدلا أن تمتلك الشركة المحل التجاري موضوع الحصة، يخولها فقط حق الانتفاع به، طيلة

<sup>1</sup>- البارودي علي، محمد السيد الفقي، القانون التجاري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1999، ص.281.

<sup>2</sup>- أحمد محرز، المرجع السابق، ص.40.

<sup>3</sup>- سعيد يوسف البستاني، علي شعلان عواضة، الوافي في أساسيات قانون التجارة والتجار، منشورات حلبي الحقوقية، لبنان، د س، ص.139.

مدة العقد، دون أن يعطيها حقا بملكيتها. وبذلك يضمن استرداد الشيء بعينه عند انحلال الشركة وتصفية موجوداتها<sup>(1)</sup>.

يخضع تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الإنتفاع لأحكام الإيجار وهذا ما أكده المشرع الجزائري في نص المادة 422 من ق م ج السالفة الذكر.

أراد المشرع الجزائري أن يطبق أحكام الإيجار ذلك لأن الانتفاع حق شخصي لاحق عيني، وإذا هلكت الحصة فإنها تهلك على الشريك وعليه في هذه الحالة أن يقدم حصة أخرى وإلا يلتزم بالخروج من الشركة (م1/481 من الق الم الج) ولا يجوز للشريك أن يطلب تعويضا في حالة هلاك العين المؤجرة أو إذا حدث فيها تغير بسبب خارج عن فعل الشركة، ويلتزم الشريك طبقاً لأحكام الإيجار الواردة في القانون المدني الجزائري من المواد 467 إلى 537 بالضمان قبل الشركة، و تلتزم الشركة برد العين في نهاية المدة<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني: خصائص تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الانتفاع

سواء وردت تقديم المحل التجاري على وجه التملك أم على وجه الانتفاع، فإن خصوصيتها التي تميزها عما يقاربها من تصرفات هو طابعها العيني وطبيعة المقابل الذي يكسبه المساهم بها، فطابعها العيني يميزها عن المساهمة بالعمل وعن المساهمة بالنقد، أما طبيعة المقابل فيتمثل في دفع قيمة الحصة بدلا من دفع الثمن في البيع أو بدل الإيجار في الإيجار<sup>(3)</sup>.

تشبه الحصة في هذه الحالة الإيجار فيعد الشريك في مركز المؤجر والشركة في مركز المستأجر، فتسري على العلاقة بينهما أحكام الإيجار، فتظل ملكية الحصة للشريك، وليس للشركة أن تتصرف فيها، وإذا

<sup>1</sup>- ناصيف الياس، المرجع السابق، ص.113.

<sup>2</sup>- أحمد محرز، المرجع السابق، ص.41.

<sup>3</sup>- محمد فال الحسن ولد أمين، المساهمات العينية في الشركات التجارية، دراسة مقارنة، المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر و التوزيع، لبنان، 2009، ص.35-36.

هلكت فإنها تهلك على مالكها، وعليه تقديم حصة غيرها وإلا خرج الشريك من الشركة<sup>(1)</sup>، كما يلتزم بضمان التعرض الصادر منه أو منغيره وضمان جميع ما يوجد في الحصة من عيوب خفية تحول دون الانتفاع بها أو تنقص من هذا الانتفاع<sup>(2)</sup>.

تمثل المساهمة العينية وسيلة لإعادة هيكلة المنشآت الاقتصادية، سواء كان ذلك نحو التوسع عن طريق الانقسام أم نحو التركيز من خلال الاندماج، فكلتا العمليتين تعبران بشكل ما مساهمة بالعين. فالاندماج إما أن يكون عن طريق تكوين شركة جديدة تستوعب الشركات المعنية بالعمليّة و التي ينتهي وجودها القانوني من دون أي تصفية، أو عن طريق إستيعاب شركة قائمة لشركة أخرى، ففي الحالة الأولى لا شك أن عملية الاندماج تأخذ شكل مساهمة عينية، إذ تنتقل بمقتضاها الذمة المالية للشركات المندمجة إلى الشركة الجديدة غير أن الذي يميز هذه العملية هو أن الشركاء يتنازلون عن حقوقهم في الشركة المندمجة مقابل الحصول على حقوق اشتراك في الشركة الجديدة، أما في الحالة الثانية فتخضع العملية لإجراءات التقويم الضرورية في عملية المساهمة بالعين العادية.

أما الانقسام فيأخذ بالضرورة شكل مساهمة عينية لأن أصول الشركة المنقسمة تشكل مساهمات غير

نقدية في الشركات الجديدة التي تحل محلها الشركة المنحلة<sup>(3)</sup>

<sup>1</sup>- العكيلي عزيز، الوجيز في شرح القانون التجاري، د ن، عمان، 2000، ص.141.

<sup>2</sup>-العكيلي عزيز، المرجع السابق، ص.39.

<sup>3</sup>- محمد فال الحسن ولد أمين، المرجع السابق، ص. 36.

### المطلب الثالث

#### تميز تقديم المحل التجاري كحصة في شركة عن مختلف العمليات الواردة على المحل

#### التجاري

لقد نظم المشرع الجزائري بعض التصرفات التي ترد على المحل التجاري و أهمها: عمليات البيع و الرهن، كما يجوز استغلال ملكيته بتأجيره للغير، وعلى هذا سنقوم بتميز مختلف هذه العمليات الواردة على المحل التجاري عن تقديمه كحصة في شركة.

#### الفرع الأول: تميز تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الإنتفاع عن تقديم

#### المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل التملك

المساهمة بالملكية تقتضي إنتقال ملكية المحل التجاري إلى الشركة بشكل نهائي، فيفقد المساهم كل سلطاته عليها، و تكتسب الشركة ذلك الحق، وتصبح العين جزء من رأسمالها لتكون جزءا من ضمان الدائنين، أما بالنسبة لتقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الإنتفاع فيكون لمدة محدودة ولا تنتقل الملكية كما يخضع لأحكام الإيجار.

وبالنسبة للنظام القانوني الذي يحكم عملية تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل التملك فإن المساهم في هذه الحالة ملزم بالضمان الذي يلتزم به البائع اتجاه المشتري، أما بالنسبة لتقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الإنتفاع فلا يعتبر مساهمة بالملكية لأنه لا ينقل سوى حق الإنتفاع ولمدة محدودة، وبالنسبة لنظام القانوني الذي يحكم عملية تقديم المحل التجاري على سبيل التملك فإن المساهم في هذه الحالة ملزم بالضمان الذي يلتزم به البائع اتجاه المشتري، أما بالنسبة لتقديم المحل التجاري على سبيل الإنتفاع فإنها تخضع لأحكام الإيجار<sup>(1)</sup>.

1- محمد فال حسن ولد الأمين، المرجع السابق، ص ص.21-22.

## الفرع الثاني: تمييز تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الانتفاع عن بيع

## المحل التجاري

المساهمة بالملكية تختلف عن البيع من حيث طبيعة المقابل ففي المساهمة يتلقى المساهم حقوق اشتراك مقابل وضعه للمال تحت تصرف الشركة، أما في البيع فتنتقل ملكية المال من البائع مقابل حصوله على ثمن نقدي<sup>(1)</sup>.

ويختلفان كذلك من حيث أن عملية المساهمة تقع في عقد أشمل هو الشركة، أما عقد البيع فهو تصرف منعزل لاصلة له بعقد الشركة ذاته، والمساهمة كذلك محدد أساسي لصفة الشريك، بخلاف من باع للشركة ولو كان المال المبيع ضروريا لمباشرة نشاطها. ففي البيع يصبح البائع أجنبيا عن المال، أما المساهم فلا تنقطع صلته تماما عن العين المساهم بها، فقد يمنح للمساهم الحق في استرجاع العين عند انحلال الشركة وتصفيتها<sup>(2)</sup>.

غير أن عملية تقديم المحل التجاري كإسهام في شركة تشبه عملية البيع لكونها تؤدي إلى خروجه من ضمانات دائني المقدم<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup>- محمد فال حسن ولد الأمين، المرجع السابق، ص.22.

<sup>2</sup>- المرجع نفسه ، ص ص.22،24.

<sup>3</sup>- زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، تأجير المحل التجاري، دراسة مقارنة، دار الولاية، الجزائر، 2011، ص.309.

## الفرع الثالث: تمييز تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الانتفاع عن إيجار

## المحل التجاري

يقترّب تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الانتفاع، منعقد الإيجار دون أن تتماثل معه، فهما يتقاربان من حيث أنهما لا ينفلان الملكية، وإنما يردان على منفعة المال، وأنهما محددان زمنياً بطبيعتهما.

ويختلفان من حيث الموضوع، ففي عقد الإيجار يتلقى المؤجر مقابل التزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين مبالغ نقدية تتمثل في قيمة الإيجار، أما المساهم فلا يتلقى مبالغ محددة بل يتلقى قيمة الحصة تتوقف قيمتها على ما يسفر عنه نشاط الشركة من أرباح، أما مشاركته في تحمل الخسائر فتتمثل في فوات المنفعة التي كان يمكن أن يتحصل عليها من إيجار العين.

وتختلف المساهمة بالانتفاع عن الإيجار من حيث الموضوع، فالإيجار لا يرد على الأموال التي يهلكها الاستعمال إلا إذا كان المراد منها الإظهار والعرض، أما المساهمة بالانتفاع فتدّ على جميع الأموال<sup>(1)</sup>.

## الفرع الرابع: تمييز تقديم المحل التجاري كحصة في شركة عن رهن المحل التجاري

العبرة من الرهن الحصول على الائتمان بضمان المال المرهون سواء كان ذلك رهناً حيازياً ولقد أجاز المشرع الجزائري رهن المحل التجاري دون أن يستوجب ذلك نقل حيازته إلى الدائن المرتهن، حتى لا يحرم التاجر الراهن الذي حصل على الائتمان بضمان محله التجاري من استغلاله، وهذا خروجاً عن القاعدة العامة في رهن المنقول، بعكس تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الانتفاع الذي تنتقل فيه حق المنفعة للشركة لتقوم باستغلال المحل التجاري، كما أن تقديم المحل التجاري كحصة في

<sup>1</sup> - محمد فال حسن ولد الأمين، المرجع السابق، ص. 23.

شركة يشمل على جميع عناصر المحل التجاري بخلاف رهن المحل التجاري الذي يخرج منه عنصر البضائع من مشتقات الرهن<sup>(1)</sup>.

وذلك طبقا لنص المادة 119 من القانون التجاري الجزائري و التي تنص على: >> لا يجوز أن يشمل الرهن الحيازي للمحل التجاري من الأجزاء التابعة له إلا عنوان المحل والإسم التجاري والحق في الإجارة والزبائن والشهرة التجارية والآثار التجارية والمعدات والآلات التي تستعمل في إستغلال المحل وبراءات الإختراع والرخص وعلامات الصنع أو التجارة والرسوم والنماذج الصناعية وعلى وجه العموم حقوق الملكية الصناعية والأدبية أوالتقنية المرتبطة به.

...و إذا لم يعين صراحة و على وجه الدقة في العقد ما يتناوله الرهن، فإنه لا يكون شاملا إلا العنوان التجاري والإسم التجاري والحق في الإجارة والزبائن والشهرة التجارية<sup>(2)</sup>.

-يتضح من هذه المادة ما يلي:

أنه في حالة سكوت العقد عن بيان العناصر التي يشملها الرهن، فإنه لايرد إلا على العناصر المعنوية للمحل التجاري وهي: العنوان والاسم التجاري والحق في الإجارة والزبائن والشهرة التجارية، فهي عناصر جوهرية يجب يشتملها الرهن إلزاما.

أن هناك عناصر يجب أن تكون محلا لشرط صريح في العقد حتى تدخل في نطاق الرهن وهي المعدات والآلات التي تستعمل في إستغلال المحل و براءات الإختراع والرخص وعلامات الصنع أو التجارة والرسوم والنماذج الصناعية وعلى وجه العموم حقوق الملكية الصناعية والأدبية أوالتقنية المرتبطة بالمحل التجاري<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup>- البقيرات عبد القادر، مبادئ القانون التجاري، الأعمال التجارية-نظرية التاجر-المحل التجاري-الشركات التجارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دس، ص.60.

<sup>2</sup>- المادة 119 من الأمر رقم 75- 59 المتضمن القانون التجاري، المرجع السابق.

<sup>3</sup>- بلونين أحمد، المختصر في القانون التجاري الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2011، ص.90-91.



وبالرجوع إلى نص المادة 119 يتضح لنا أن المشرع إستبعد البضائع من العناصر التي يرد عليها الرهن، ولعل الهدف من ذلك الإحتفاظ بها على حدى لمصلحة الدائنين العاديين، إذ تعد عنصرا أساسيا يعتمدون عليها في تعاملاتهم مع المدين، كما أن البضائع هي معدة أصلا للبيع من جهة، كما أن المشتري للبضائع لا يمكن الإحتجاج في مواجهتهم بحق الدائن المرتهن في التتبع عملا بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية<sup>(1)</sup>.

### الفرع الخامس: تمييز تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الإنتفاع عن

#### هيبته

تعرف الهبة على أنها عقد يتصرف بمقتضاه الواهب مال له دون عوض وهذا ما نصت عليه المادة 202 من قانون الأسرة الجزائري<sup>(2)</sup> وعلى هذا الأساس فتعتبر الهبة من عقود التبرع أما تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الانتفاع فيعتبر من عقود المعاوضة كما أن الهبة تقوم على نقل ملكية المحل التجاري إلى الموهوب له أما في حالة تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الانتفاع فالمساهم يظل مالكا للمحل التجاري.

ويتشابه هبة المحل التجاري وتقديمه كحصة في شركة في أن كلاهما يخضعان للإيجاب والقبول، ومراعاة الإجراءات الخاصة في المنقولات، وعلى هذا الأساس فإذا تخلفت إحدى هذه الشروط بطلت هبة وتقديم المحل التجاري<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup>- بلودنين أحمد، المرجع السابق، ص.92.

<sup>2</sup>- المادة 202 من القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 رمضان 1404 الموافق ل09-06-1984 المتضمن قانون الأسرة، ج ر ج ج، ع 27 المؤرخة في 12-06-1984، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27-02-2005، ج ر ج ج، ع 15 المؤرخة في 27-02-2005.

<sup>3</sup>- محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع، التأمين، الإيجار، منشورات حلبي الحقوقية، لبنان، 2008، ص. 51.

حيث تنص المادة 206 من قانون الأسرة الجزائري على ما يلي: >> تنعقد الهبة بالإيجاب والقبول،

وتتم الحياة، ومراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات والإجراءات الخاصة في المنقولات.

وإذا إختل أحد القيود السابقة بطلت الهبة.<sup>(1)</sup>

## الفرع السادس: تمييز تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الانتفاع عن

### الإيصاء به

تعرف الوصية بأنها تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع فتختلف الوصية عن تقديم

المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الانتفاع من عدة وجوه أهمها:

الوصية تصرف ناقل للملكية على عكس تقديم المحل التجاري كحصة في شركة أين يحتفظ مالك

المحل بملكية المحل التجاري وإنما ينقل حق الانتفاع فقط.

كما أن الوصية تصرف بإرادة منفردة على عكس تقديم المحل التجاري كحصة في شركة الذي يعتبر عقدا يخضع لجميع أركان العقود.

كما أن الوصية لا تؤدي إلى نقل ملكية المحل التجاري في الحال، فهو تصرف مضاف إلى ما بعد

الموت بعكس تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الانتفاع الذي ينتقل فيه حق الانتفاع بمجرد انعقاد العقد.

الوصية تؤدي إلى إنتقال ملكية المحل التجاري بدون مقابل، فالوصية من أعمال التبرع، وذلك

بخلاف تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الانتفاع فهو عقد معاوضة يعتبر بدل الإيجار من عناصره الجوهرية<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup>- المادة 206 من القانون رقم 84-11 المتضمن قانون الأسرة، المرجع السابق.

<sup>2</sup>- محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص. 62.

## الفرع السابع: تمييز تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الانتفاع عن

## مقايضته

عرف المشرع الجزائري المقايضة في نص المادة 413 من الق الم الج والتي تنص على ما يلي: >>المقايضة عقد يلتزم به كل من التعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية المال غير النقود.<sup>1</sup><<

يتضح لنا من هذا التعريف أن كلا من المقايضة وتقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الانتفاع يتميزان بأن المقابل فيهما ليس مال نقدي.

وقد أدى ورود المقايضة على الملكية إلى نص المشرع على سريان أحكام البيع على المقايضة بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة<sup>2</sup> وهذا ما ورد في نص المادة 415 من الق الم الج حيث جاء فيها ما يلي: >>تسري على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة، يعتبر كل من المتقايضين بائعا للشيء ومشتريا للشيء الذي قايس عليه.<<

وهذا بخلاف تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الانتفاع الذي يخضع لأحكام الإيجار.

<sup>1</sup> - المادة 413 من الأمر رقم 57- 58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص.53.

## المبحث الثاني

### شروط تقديم المحل التجاري كحصة في شركة

لتوضيح شروط عقد تقديم المحل التجاري كحصة في شركة لا بد من دراسة الشروط الموضوعية العامة لصحة العقد، والشروط الشكلية التي نص عليها المشرع في القانون التجاري الجزائري

### المطلب الأول

#### الشروط الموضوعية

يلزم في عقد تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الإنتفاع ما يلزم في سائر العقود من أركان موضوعية عامة وهي: التراضي، المحل، السبب.

#### الفرع الأول: التراضي

يجب لصحة العقد باعتباره توافق إرادتين على إنشاء إلتزام أو نقله، ضرورة توافر الرضا بين مقدم الحصة والشركة ويجب أن تكون هذه الإرادة ذات سلطان كامل لا يشوبها عيب من عيوب الإرادة كالغلط أو التدليس أو الإكراه، ويجب أن يكون صحيحا و صحة التراضي تلزم أن يكون طرفاه ذو أهلية للتعاقد.

#### أولا: الأهلية

والأهلية المقصودة هنا هي أهلية الأداء وهي تعني قدرة الشخص على التصرف في أمواله، وفي التشريع الجزائري يعتبر كل من لم يبلغ سن 19 سنة قاصرا.

ولكن تقديم المحل التجاري كحصة في شركة يدخل ضمن التصرفات الدائرة بين النفع و الضرر، فقد أوجب المشرع الجزائري على القاصر وجوب إستصدار إذن من وليه عند رغبته في ممارسة الأعمال التجارية، وهذا ما أكدته المادة 5 من الق التج الح بنصها على: >> لا يجوز للقاصر المرشد، ذكرا أم أنثى،

البالغ من العمر ثمانية عشر سنة كاملة والذي يريد مزاولة التجارة أن يبدأ في العمليات التجارية، كما لا يمكن إعتبره راشدا بالنسبة للتعهدات التي يبرمها عن أعمال تجارية:

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

ويجب أن يقدم هذا الإذن الكتابي دعما لطلب التسجيل في السجل التجاري.<sup>(1)</sup>

فأهلية التصرف القانوني وفقا للتشريع الجزائري هي 19 سنة كاملة، و بالتالي يجب على الشخص الذي يريد الدخول في علاقة قانونية أن يكون بالغاً سن الرشد طبقاً لنص المادة 40 من الق الم الج السالفة الذكر<sup>(2)</sup>.

### ثانيا: عيوب الرضا

أ\_ **الغلط:** ويقصد بالغلط ذلك الذي يعيب الإرادة و يجعل العقد قابلا للإبطال وقد نصت المادة 80 من الق الم الج على: <<يجوز للمتعاقد الذي وقع في غلط جوهري وقت إبرام العقد أن يطلب إبطاله.>>، كما تنص المادة 82 من الق الم الج على: << يكون الغلط جوهريا إذا بلغ حدا من الجسامه بحيث يمتنع معه المتعاقد عن إبرام العقد لو لم يقع هذا الغلط.>>

فالغلط الجوهري الذي يؤدي إلى إبطال تقديم المحل التجاري كحصة في شركة هو الغلط الجوهري الذي يبلغ حدا من الجسامه بحيث لو لم يقع فيه المتعاقد لما كان ليبرم العقد، وتطبيقا لذلك قد يعتبر الغلط جوهريا إذا وقع في أهمية عملاء المحل أو في نوع نشاط المحل التجاري<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup>- المادة 5 من الأمر رقم 75-59 المتضمن القانون التجاري، المرجع السابق.

<sup>2</sup>- بن زراوي سفيان، المرجع السابق، ص.79.

<sup>3</sup>- محمد فريد العريني وجلال وفاء محمدين، المرجع السابق، ص.403.

ب\_ **التدليس:** هو اللجوء إلى حيل من شأنها دفع المتعاقد إلى إبرام العقد نتيجة تغليب وقع فيه، وبهذا يجوز لمن وقع عليه تدليس بإبطال العقد<sup>(1)</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 86 من الق الم الح >> **يجوز إبطال العقد للتدليس إذا كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعاقدين أو النائب عنه، من الجسامة بحيث لولاها لما أبرم الطرف الثاني العقد...<<**

ج\_ **الإكراه:** هو ضغط غير مشروع يقع على إرادة الشخص فيحمله على التعاقد، والذي يعيب الإرادة ليست الوسائل المادية المستعملة في الإكراه بل هو الرغبة والخوف التي تولدها هذه الوسائل في نفس المتعاقد وإذا خضع المتعلق لرهبة بعثها فيه نظيره المتعاقد الآخر، فإن القانون أجاز له إبطال العقد بحجة الإكراه<sup>(2)</sup>، إعمالا بنص المادة 88 من الق الم الح التي تقضي بأنه: >> **يجوز إبطال العقد للإكراه إذا تعاقد شخص تحت سلطان رهبة بينة بعثها المتعاقد الآخر في نفسه دون حق. وتعتبر الرهبة قائمة على بينة إذا كانت ظروف الحال تصور للطرف الذي يدعيها أن خطرا جسيما محققا يهدده هو، أو أحد أقاربه، في النفس أو الجسم، أو الشرف، أو المال...<<**

### الفرع الثالث: المحل

محل إلتزام المساهم يرد على المحل التجاري و للمتعاقدين حرية تحديد العناصر التي يشملها هذا المحل ولكن يتعين أن يشتمل هذا الإتفاق بالضرورة على عنصر الإتصال بالعملاء وفي كل الأحوال، يتعين أن يكون الغرض من استغلال المحل التجاري مشروعاً وإلا كان تقديم المحل التجاري كحصة في شركة باطلاً، أما بالنسبة لمحل إلتزام الشركة يرد على بدل الإيجار والذي يعتبر عنصر جوهري في عقد تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الإنتفاع<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - بن زراوي سفيان، المرجع السابق، ص.83.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص.84.

<sup>3</sup> - محمد فريد العريني و جلال وفاء محمدين، المرجع السابق، ص ص.404-405.

## الفرع الرابع: السبب

لقد كانت فكرة السبب محل خلاف كبير في الفقه المقارن بين أنصار النظرية التي كانت تنظر إليه نظرة مادية وبين منتقديها الذين قالوا باستبعاد فكرة السبب وقد تمخض عن هذا الخلاف نشوء نظرية جديدة تسمى النظرية الحديثة وتتنظر إلى السبب نظرة شخصية وتعتبره أمرا نفسيا أو ظاهرة نفسية يجب توافره لصحة العقد.

لم يخصص القانون التجاري الجزائري ركن السبب بنصوص تجعله يتميز عن السبب في القواعد العامة في القانون المدني، وحتى هذا الأخير لا يتميز عن أحكام السبب في النظرية العامة للإلتزام<sup>(1)</sup> فنعود إلى نص المادتين 97 و 98 من القانون المدني الجزائري، حيث تنص المادة 97 على: >> إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للأداب كان العقد باطلا.<<

وتنص المادة 98 على أنه: >> كل إلتزام مفترض أن له سبب مشروع ما لم يقدّم الدليل على غير ذلك. ويعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك، فإذا قام الدليل على صورية السبب فعلى من يدعي أن للإلتزام سببا آخر مشروعا أن يثبت ما يدعيه.<<<sup>(2)</sup>

يتضح من نص المادتين وجوب السبب ومشروعيته فإذا كان إلتزام أحد التعاقدين في تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الإنتفاع ليس له سببا إعتبر العقد باطلا كأن يكون مخالفا للنظام العام والأداب العامة.

<sup>1</sup>- بن زواوي سفيان، المرجع السابق، ص. 97.

<sup>2</sup>- المادة 98 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

## المطلب الثاني

## الشروط الشكلية

أجازت المادة 117 قانون تجاري<sup>(1)</sup>، التعامل بالمحل التجاري وتقديمه كإسهام في شركة، وتختلف عملية الإسهام عن عملية البيع. ففي عملية البيع يتنازل المالك عن محله التجاري مقابل حصة في رأسمال الشركة، و بالتالي فإن عملية الإسهام تستوجب إجراءات خاصة.

## الفرع الأول: الكتابة الرسمية

يخضع تقديم المحل التجاري كحصة في شركة لنفس الإجراءات الخاصة بعقد البيع المنصوص عليها في المادتين 79 و 83 من القانون التجاري الجزائري، بمعنى أن إنتقال المحل التجاري بطريقة المساهمة به في رأسمال شركة يجب إثباته بعقد رسمي و إلا كان باطلا<sup>(2)</sup>.

و هذا ما جاء في نص المادة 1/79 و التي تنص على أن >> كل بيع إختياري أو وعد بالبيع وبصفة أعم كل تنازل عن محل تجاري و لو كان معلقا على شرط أو صادر بموجب عقد من نوع آخر أو كان يقضي بإنتقال المحل التجاري بالقسمة أو المزايدة أو بطريق المساهمة به في رأسمال شركة يجب إثباته بعقد رسمي و ألا كان باطلا.<<<sup>(3)</sup>.

وهذا ما أكدته أيضا المادة 324 مكرر 1 من الق الم الحج التي جاء نصها كما يلي: >> زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير

<sup>1</sup> - أنظر المادة 117 من الأمر رقم 75-59، المتضمن القانون التجاري، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - عمورة عمار، المرجع السابق، ص 204.

<sup>3</sup> - المادة 179 الأمر رقم 75/59 المتضمن القانون التجاري، المرجع السابق.



محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد.<sup>1</sup>

ومن ثم يجب إثبات عملية انتقال المتجر عن طريق المساهمة به رأسمال شركة بعقد رسمي و إلا كانت باطلة، فالكتابة الرسمية مطلوبة للإثبات كما هو الوضع بالنسبة لعقد البيع و يجب أن يتضمن عقد تقديم المحل التجاري كإسهام في شركة كافة البيانات الواجب ذكرها في عقد البيع و يمكن أن نذكر أساسا قائمة الامتيازات و الرهون المترتبة على المتجر، و رقم الأعمال التي حققها التاجر في كل سنة من سنوات الاستغلال الثلاث الأخيرة، و الأرباح التي حصل عليها في نفس المدة<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: التسجيل في السجل التجاري

ألزم الشرع الجزائري في المادة 4/203 من الق التـج الج مؤجر المحل التجاري بتسجيل نفسه في السجل التجاري، وإما أن يغير تقييده الشخصي بالتنصيص صراحة على وضع المحل التجاري رهن التقديم كحصة في شركة على سبيل الانتفاع. كما ألزم بالمقابل المستأجر المسير هو أيضا أن يقيد نفسه في السجل التجاري لكونه بمجرد إبرام عقد تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الانتفاع يكتسب صفة التاجر، بالإضافة إلى ذلك يتعين عليه أن يشير في عناوين فواتيره ورسائله وطلبات البضاعة والوثائق المصرفية والتعريفات أو النشرات وكذلك في عناوين جميع الأوراق الموقعة من طرفه أو باسمه، رقم تسجيله في السجل التجاري ومقر المحكمة التي سجل لديها وصفته كمستأجر مسير للمحل التجاري زيادة على الاسم والصفة والعنوان ورقم التسجيل، لمؤجر المحل التجاري<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، المرجع السابق، ص. 310.

<sup>2</sup> - عمورة عمار، المرجع السابق، ص. 245.

## الفرع الثالث: الشهر

من الثابت أنه يجوز تقديم المحل التجاري للمساهمة في شركة في طور التكوين- أي في حالة التأسيس- أو في شركة قائمة- إن إجراءات الشهر المطلوبة لإنشاء الشركة تصبح في الحالة الأولى كافية بينما في الحالة الثانية يجب احترام الإجراءات الخاصة المنصوص عليها في المادتين 79 و83 من القانون التجاري.

هذا ما نصت عليه المادة 117 بنصها على: «يخضع كل تقديم محل تجاري إلى الشركة للشروط التالية:

أ- في حالة ما إذا كان المحل التجاري المقدم يتعلق بشركة في طور التكوين، فيكون النشر المقتضى لإحداث هذه الأخيرة كافياً،

ب- أما إذا كان المحل التجاري المقدم يخص شركة مكونة سابقاً، فإن الحصة المقدمة في هذه الحالة يجب أن تكون محل نشر خاص حسب ما هو مبين في المادتين 79 و83 من هذا القانون.<sup>(1)</sup>

وينبغي التذكير بأن هاتين المادتين تتعلقان بعقد البيع، وعلى ذلك، تخضع عملية تقديم المحل التجاري كإسهام في شركة لنفس إجراءات الإشهار في حالة بيع المحل التجاري، والغرض منها إعلام الغير<sup>(2)</sup>. لكن عقد تقديم المحل التجاري لا ينتج مفاعيله القانونية بمواجهة الغير سواء كان حاصل لشركة مكونة مسبقاً أو في طور التكوين، إلا من لحظة تسجيله في السجل التجاري وإعلانه خلال 15 يوم من تاريخه تحت شكل ملخص أو إعلان في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية فضلاً عن ذلك في جريدة مختصة بالإعلانات القانونية في الدائرة أو الولاية التي يستغل فيها المحل التجاري والقيام بالإجراءات

<sup>1</sup>- المادة 117 من الأمر 75-59 المتضمن القانون التجاري، المرجع السابق.

<sup>2</sup>- زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، المرجع السابق، ص.309

الخاصة بكل عنصر من العناصر الداخلة في عملية التقديم كبراءة الاختراع والعلامة التجارية وذلك بقيدها في المعهد الوطني للملكية الصناعية<sup>(1)</sup>.

---

<sup>1</sup>- عمورة عمار، المرجع السابق، ص. 204.

## الفصل الثاني

آثار تقديم الحل التجاري كحصة  
في شركة على سبيل الإنتفاع

بعد التطرق إلى مفهوم تقديم المحل التجاري كحصة في شركة وتحديد أركان إنعقاده، سنتطرق في هذا الفصل إلى دراسة آثار تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على الإنتفاع وبالرجوع إلى القانون التجاري فالمشرع لم يخصص نصوص قانونية تحكم هذه العلاقة و لذلك وجب الرجوع إلى القواعد العامة. فالتقديم في هذه الحالة يشبه الإيجار دون أن يتماثل معه، و على هذا الأساس فتصبح الشركة في مركز المستأجر و المساهم بالمحل في مركز المؤجر.

ويخضع عقد تقديم المحل التجاري لأحكام المادة 117 من الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم المتضمن القانون التجاري، كما تسري عليه الأحكام العامة الواردة في القانون المدني المتعلقة بصحة العقود من جهة و بعقد إيجار الأشياء من جهة أخرى. وعليه فإذا ما استكمل المتعاقدان الشروط الواجب توافرها لإبرام عقد تقديم المحل التجاري كحصة في شركة، رتب هذا الأخير آثارا سواء بالنسبة إلى المتعاقدين وبالنسبة للغير.

لذا سنتناول في هذا الفصل آثار تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الإنتفاع بالنسبة للمتعاقدين و بالنسبة للغير، و لقد قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين حيث أدرجنا آثار تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الإنتفاع بالنسبة للمؤجر و دائنيه (المبحث الأول) و تناولنا آثار تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الإنتفاع بالنسبة للمستأجر و دائنيه(المبحث الثاني).

## المبحث الأول:

### الآثار بالنسبة للمؤجر ودائنيه

بما أن العقد ملزم للجانبين فإنه يترتب التزامات وحقوق بالنسبة للمؤجر، وبالرجوع إلى القواعد العامة المتعلقة بعقود الإيجار، نجد أن أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر هي ثلاثة: أولها الالتزام بالتسليم وثانها الالتزام بالضمان، وثالثها الالتزام بالصيانة.

وفي مقابل هذه الالتزامات يتمتع المؤجر أيضا بمجموعة من الحقوق التي تسمح له بالمحافظة على المحل التجاري والحصول على مقابل تقديمه كإسهام في شركة.

ومن جهة أخرى يترتب تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الإنتفاع آثار أخرى بالنسبة لدائني المؤجر وعلى هذا الأساس سنتناول في هذا المبحث التزامات المؤجر (المطلب الأول)، وحقوق المؤجر (المطلب الثاني)، وآثار العقد بالنسبة للغير (المطلب الثالث).

## المطلب الأول:

### إلتزامات المؤجر

إذا ما استوفى العقد الشروط الواجب توافرها لصحته، رتب هذا الأخير التزامات على عاتق مالك المحل التجاري، وعلى ذلك سيتم دراسة كل التزام من هذه الالتزامات في فرع خاص، وذلك من خلال تطبيق القواعد العامة على تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الانتفاع وعليه فيصبح مالك المحل التجاري في مركز المؤجر والشركة في مركز المستأجر.

## الفرع الأول: التزام المؤجر بتسليم المحل التجاري

### أولاً: مضمون الالتزام

إن التزام المؤجر بتسليم المحل التجاري ماهو إلا التزام بتسليم العين المؤجرة المنصوص عليها في القواعد العامة لعقد الإيجار.

إلا أن الطبيعة الخاصة للمحل التجاري تقتضي إيضاح المقصود بالتسليم وما يتميز به العقد في هذا الخصوص، فلكي يعتبر المؤجر بأنه قد قام بتنفيذ التزامه كاملاً، عليه أن يضع المحل التجاري تحت تصرف المستأجر فيمكنه من الانتفاع به لقاء أجر معلوم، فلا يقتصر المؤجر على تسليم المكان القائم عليه المحل التجاري ومفاتيحه، وإنما عليه تسليم عناصره بكل ما يتفق وطبيعته<sup>(1)</sup>.

وقبل التطرق إلى بيان كيفية التسليم، تجدر الإشارة إلى أن المؤجر يلتزم بتسليم المحل التجاري للمستأجر في الميعاد المحدد في العقد، وإذا لم يكن محددًا في العقد، يلتزم المؤجر بتسليمه يوم إبرام العقد أخذاً بأحكام عقد البيع وذلك بناء على نص المادة 478 من الق الم الج التي تنص على: >> يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام، خاصة ما تعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر <<<sup>(2)</sup>.

بالنسبة لتسليم عنصر الاتصال بالعملاء: يتم تنفيذ هذا الالتزام من خلال تمكين المؤجر للمستأجر من الإطلاع على كافة البيانات والمستندات التي تمكنه من التعرف على عملائه وسهولة الاتصال بهم، فعليه أن يظهر له المراسلات مع زبائنه وطلباتهم، ويبين له ما تعودوا عليه من خدمة يتميز بها هذا

<sup>1</sup>-القليوبي سميحة، المحل التجاري، بيع المحل التجاري- رهنه- تأجير استغلاله، ط 4، دار النهضة العربية للنشر، مصر، 2000، ص.219.

<sup>2</sup>- المادة 478 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

المحل التجاري، ولا مانع من اطلاع المستأجر على الدفاتر التجارية دون تسليمه إياها أسوة بحالة بيع المحل التجاري<sup>(1)</sup>.

أما بالنسبة لتسليم عناصر المحل التجاري الأخرى فيتحقق التزام المؤجر بالتسليم عندما يضع المؤجر بيد المستأجر جميع العناصر التي يتكون منها المحل التجاري، عدا تلك التي تم استثناءها صراحة في العقد، ففيما يتعلق بالعناصر المعنوية للمحل التجاري، لا توجد أحكام خاصة متعلقة بها إنما يجب - تطبيقاً للقواعد العامة- أن يمكن المؤجر المستأجر من الانتفاع بها، وبالنسبة للتراخيص والإجازات، يجب أن يتم تسجيلها وقيدها باسم المستأجر بموجب تصريح من المؤجر الذي يبين بأن هذه التراخيص والإجازات تظل متصلة بالمحل التجاري<sup>(2)</sup>، أما إذا كان من بين عناصر المحل التجاري علامة تجارية أو براءة اختراع يتوقف عليها إنتاج السلعة موضوع الاستغلال فإنه يجب على المؤجر أن يترك أسرار هذا الاختراع تحت تصرف المستأجر حتى يعتبر التسليم كاملاً ومتفقاً مع طبيعة المحل التجاري<sup>(3)</sup>، أما فيما يتعلق بالبضائع، فإن الأمر يختلف عن المعدات والعناصر المعنوية، فهي معدة للبيع من قبل المستأجر، لذلك قد لا تؤجر منه إنما قد تنتقل ملكيتها إليه لقاء ثمن أو لقاء تعهد بترك كمية مماثلة من حيث العدد والصفات عند انتهاء مدة العقد<sup>(4)</sup>، أو التعويض عنها وهو ما يستوجب حصر هذه البضاعة بالجرد وقت تسلم المستأجر للمحل التجاري<sup>(5)</sup>.

<sup>1</sup> - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، المرجع السابق، ص.154.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص. 155.

<sup>3</sup> - القليوبي سميحة، المرجع السابق، ص.221.

<sup>4</sup> - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، المرجع السابق، ص. 156 .

<sup>5</sup> - علي حسن يونس، المحل التجاري، دار الفكر العربي للنشر والتوزيع، مصر، 1974، ص.331 .



### ثانياً: إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم.

يلتزم المؤجر بتسليم المحل التجاري في حالة حسنة من الترميم من جميع النواحي، ونلاحظ بأن القانون الفرنسي أيضاً يشترط على المؤجر أن يقوم بتسليم الشيء المأجور في حالة حسنة، بما يضمن الانتفاع الكامل للمستأجر دون عوائق، وهذا ما قضت به محكمة باريس الإستئنافية سنة 1892<sup>(1)</sup>.

يترتب على إخلال المؤجر بالتزامه في هذه الحالة على قيام حق المستأجر في طلب فسخ العقد أو إنقاص نسبة الأرباح المفترض أن يتحصل عليها بمقدار ما نقص من الانتفاع لكن ما يمكن الإشارة إليه في هذه الحالة هنا أن نسبة الأرباح ونسبة الإنتفاع صعب التحديد مما قد يثير العديد من القضايا<sup>(2)</sup>.

هذا ما نصت عليه المادة 477 من الق الم الح: >> إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة الاستعمال الذي أجرت من أجله أو طرأ على هذا الاستعمال نقص معتبر، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا اقتضى الأمر ذلك<sup>(3)</sup>.

ويجب أن نميز بين حالتين:

ـ حالة عدم قيام المؤجر بالتسليم بسبب هلاك العين فإذا حدث الهلاك بعد إبرام العقد بغير خطأ المستأجر، سواء تمّ الهلاك قبل التسليم أو بعده فإن تبعية الهلاك تقع على عاتق المؤجر لأنه المالك

<sup>1</sup>- BOURDELOIS Béatrice , droit civil ; les contrats spéciaux, (les contrats pourtant sur une Chose, les contras de prestation de service, les contrats portant sur les litiges), 1<sup>ère</sup> éd, DALLOZ, France,2009, pp.43-35.

<sup>2</sup>- أبو السعود رمضان، العقود المسماة، عقد الإيجار (الأحكام العامة في الإيجار)، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2009، ص. 249

<sup>3</sup>- المادة 477 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

وينفسخ العقد إذا كان الهلاك كلياً ويحق للمستأجر طلب فسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار إذا كان الهلاك جزئياً<sup>(1)</sup>.

\_ حالة عدم قيام المستأجر بالتسليم لسبب لا يرجع إلى هلاك العين: يكون المؤجر مخلاً بالتزامه بالتسليم، إذ هو سلم جزء من العين فقط أو امتنع عن تسليم الملحقات، ففي هذه الأحوال يجوز للمستأجر أن يطالب بتنفيذ الالتزام عيناً ما دام هذا التنفيذ ممكناً، ويكون ذلك بإجبار المؤجر على التسليم بحكم قضائي.

كما يمكن للمستأجر بدلاً من طلب التنفيذ العيني أن يطلب فسخ العقد لعدم وفاء المؤجر بالتزامه بالتسليم في ميعاده، حتى ولو كان هذا السبب راجعاً إلى قوة القاهرة، وهذا تطبيقاً للقواعد العامة في الفسخ، وسواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو فسخ العقد، فإنه يكون له فضلاً عن ذلك طلب التعويض في الحالتين من جراء إخلال المؤجر بالتزامه وذلك بشرط أن يكون عدم التنفيذ لا يرجع إلى سبب أجنبي، ويشمل التعويض في حالة استحقاقه كل ما لحق المستأجر من ضرر بسبب عدم وفاء المؤجر بالتزامه بالتسليم<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني: التزام المؤجر بصيانة المحل التجاري

#### أولاً: صعوبة تطبيق هذا الالتزام على المحل التجاري

الغاية الأساسية من عقد الإيجار هي تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة طول مدة سريان العقد، ولا تتحقق هذه الغاية إلا إذا بقيت العين صالحة للانتفاع بها طيلة تلك المدة<sup>(3)</sup>، لذلك يتحمل المؤجر بموجب القانون بأعمال الصيانة العادية التي يجب عليه القيام بها<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup>- أبو السعود رمضان، ص ص. 184-185.

<sup>2</sup>- أبو السعود رمضان، المرجع السابق، ص ص. 185-187.

<sup>3</sup>- حمدي أحمد سعد أحمد، البيع الإيجاري، دار الكتب القانونية للنشر، 2007، مصر، ص. 189.

هذا ما أكدته المادة 479 من القانون المدني بنصها على: >> يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم.

ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر<sup>(2)</sup>.

ولكن طبيعة المحل التجاري باعتباره مالا منقولاً معنوياً يجعل هذا الالتزام يكتسي مفهوماً خاصاً يختلف عن مفهومه العادي في عقود الإيجار الأخرى، حيث يصعب الحديث عن واجب صيانة مال معنوي لا يعتبر سوى فكرة مجردة ليس لها وجود مادي حد ذاتها، فصيانة المحل التجاري لا يمكن أن يشمل إلا العناصر المادية، فالمؤجر صاحب المحل يلتزم مبدئياً بصيانة العين المؤجرة وفقاً للقواعد العامة<sup>(3)</sup>.

### ثانياً: إخلال المؤجر بالتزامه بصيانة المحل التجاري

في هذه الحالة لدينا ثلاثة أطراف فلدينا مؤجر العقار ( مالك العقار ) ومستأجر العقار ( صاحب المحل ) ومستأجر المحل ( الشركة ) فعلى من يقع الالتزام بالصيانة؟

ففي هذه الحالة فإن مؤجر العقار هو الملزم بالقيام بأعمال الصيانة للحفاظ على المحل التجاري، ومن بين أعمال الصيانة التي يلتزم بها مؤجر العقار ترميم الأسقف وطلاء الجدران، إصلاح الأبواب وزجاج النوافذ وعليه ففي حالة عدم قيام المؤجر بهذه الترميمات بعد إعداره من المستأجر ( مقدم المحل ) فيجوز له في هذه الحالة أن يرفع دعوى استعجالية لإجباره على القيام بأعمال الصيانة أو أن يطلب الفسخ وهي حالة إستثنائية كون المستأجر ( مقدم المحل ) يراعي مصلحته والمتمثلة في الاستمرار في

<sup>1</sup> - السنهوري عبد الرزاق، شرح القانون المدني، عقد الإيجار، دار إحياء التراث العربي، بيروت، د س، ص. 242.

<sup>2</sup> - المادة 479 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - عمورة عمار، المرجع السابق، ص. 247.

تجارته والسعي لتحقيق الربح، ولكن الإشكال الذي يثور في هذه الحالة حول المعدات والآلات إذ تعتبر ملكا لصاحب المحل التجاري فالمنطق يقضي بأن يلتزم هو بأعمال الصيانة وليس مؤجر العقار.

وتطبيقا للقواعد العامة يجب على المستأجر إعدار المؤجر قبل طلب التنفيذ العيني أو الفسخ ويخضع طلبه في الحالتين لسلطة المحكمة التقديرية<sup>(1)</sup>.

هذا ما ورد في نص المادة 480 من الق الم الح: >> في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة، وبعد إعداره بموجب محرر غير قضائي، يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار، دون الإخلال بحقه في التعويض.

إذا كانت الترميمات مستعجلة، جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها<sup>>></sup>.

ويشترط لإجبار المؤجر على التنفيذ العيني لالتزامه ألا يكون في ذلك إرهاب شديد له، كما يشترط للحكم بأي جزاء آخر ألا يوجد اتفاق على عدم التزام المؤجر بالصيانة<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثالث: التزام المؤجر بضمان الاستغلال والتعرض

#### أولاً: مضمون الإلتزام

يعتبر هذا الضمان فرعا عن التزام مالك المحل بتمكين الشركة من الانتفاع بالمحل التجاري انتفاعا هادئاً كاملاً<sup>(3)</sup>.

فلا ينتهي التزام مالك المحل التجاري بمجرد إبرام العقد وتسليم المحل الجاري، وإنما تستمر إلى غاية تحقق النتائج المرجوة من هذا الإبرام، فعلى مالك المحل التجاري أن يضمن الاستغلال الهادئ للمحل طوال سريان العقد بينهما<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> - علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار، ط 6، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2012، ص. 277.

<sup>2</sup> - تناغو سمير عبد السيد، عقد الإيجار، رمضان وأولاده للطباعة والتجليد، مصر، 1998/1997، ص. 144.

<sup>3</sup> - السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار والعارية، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ص. 402.

كما يلتزم مالك المحل التجاري بضمان التعرض الصادر منه شخصيا وضمان التعرض الصادر من الغير إذا كان مبنيا على سبب قانوني طبقا لأحكام المادة 483 من الق الم الح: >> >> على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع.

ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى هذا الحق<sup>2</sup>.

وعليه فإن المؤجر يضمن التعرض الصادر منه شخصيا وذلك عن طريق الامتناع عن القيام بكل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر من العين.

كما لا يجوز له القيام بأي تغييرات على العين أو ملحقاتها والتي من شأنها أن تخل بهذا الانتفاع<sup>(3)</sup>، وفي هذا الصدد أصدرت المحكمة العليا قرار تحت رقم 50909 بتاريخ 03 / 05 / 1989 جاء فيه ما يلي: " من المقرر قانونا أن المؤجر يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع، ولما كان من الثابت - في قضية الحال - أن الممر المزمع إنشاءه يحول دون انتفاع للعقار انتفاعا كليا فإن قضاة الموضوع برفضهم لدعوى الطاعنين الرامية إلى إنشاء حق ارتفاق على المحل المستأجر طبقوا صحيح القانون " <sup>(4)</sup>.

كما يجب على المؤجر أن يمتنع عن أي تصرف من شأنه خلق منافسة للنشاط التجاري الذي يمارسه المستأجر، وعليه يمكن القول إن مؤجر المحل التجاري يكون مسؤولا عن أي تصرف يشكل

<sup>1</sup> - عمورة عمار، المرجع السابق، ص. 247.

<sup>2</sup> - المادة 483 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص. 35.

<sup>4</sup> - المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 50909 مؤرخ في 03/05/1989، (قضية ص.ج، ص.ص ضد ب.ف.)، المجلة القضائية، العدد الثاني، 1663، ص. 98.

منافسة للمستأجر، سواء كان ذلك بصورة مباشرة أو غير مباشرة. فإقامة المؤجر لتجارة مماثلة وسحب العملاء بعد إبرام العقد يعد تعرضاً يلحق ضرراً كبيراً بالمستأجر، ويحرمه من الغاية المنشودة من تقديم المحل التجاري وهي استمرار تردد العملاء<sup>(1)</sup>.

ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه بل يمتد هذا الضمان إلى كل إضرار أو تعرض مبني على سبب قانوني من مستأجر آخر، أو من أي شخص تلقى الحق من المؤجر. بالنسبة للتعرض الصادر من الغير فيضمنه المؤجر طبقاً لأحكام المادة 483 من الق الم الج، كأن يدعي حقا له يتعارض مع شروط عقد تقديم المحل التجاري، فيجب في هذه الحالة أن يقوم المستأجر بإخطار المؤجر بذلك وكان له أن يخرج من الدعوى، وفي هذه الحالة توجه الإجراءات إلى المؤجر<sup>(2)</sup>، طبقاً لنص المادة 484 من الق الم الج.

### ثانياً: جزاء إخلال المؤجر بضمان الاستغلال والتعرض

في حال وقع التعرض للمستأجر سواء تمثل هذا التعرض في أعمال مادية وقعت من المؤجر، أم كان تعرضاً قانونياً، كان للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني أي المطالبة بوقف التعرض أياً كانت صورته<sup>(3)</sup> كما لو قام المؤجر بفتح محل تجاري منافس وكان ذلك ممنوعاً عليه كان للمستأجر أن يطلب التوقف عن منافسته وإغلاق المحل المنافس على أن الإلتزام بعدم المنافسة لا يمنع مؤجر المحل من إنشاء محل مماثل يزاول فيه ذات النشاط إذا كان في منطقة بعيدة عن منطقة المحل المؤجر، كما يجوز

<sup>1</sup> - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، المرجع السابق، ص. 161.

<sup>2</sup> - حمادة محمد أنور، المرجع السابق، ص. 90.

<sup>3</sup> - محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص. 861.

له من جهة أخرى أن ينشأ محلا تجاريا آخر في ذات المنطقة يزاول فيه نشاطا مختلفا، فذلك لا يؤدي إلى منافسة المستأجر، كأن يكون للمؤجر محل أقمشة فيجوز له أن ينشئ محل بقالة في نفس الحي<sup>(1)</sup>. وللمستأجر بدلا من طلب التنفيذ العيني، أن يطلب إنقاص بدل الإيجار بنسبة ما نقص من انتفاعه بالعين نتيجة تعرض المؤجر و للمستأجر أخيرا طلب فسخ الإيجار، والقاضي له سلطة واسعة في قبول الفسخ أو رفضه تبعا لجسامة الإخلال الذي وقع من المؤجر، وسواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص بدل الإيجار فإن له أن يطلب تعويضه عن كل ما أصابه من أضرار نتيجة الإخلال المنسوب إلى المؤجر<sup>(2)</sup>.

وفي هذا الصدد أصدرت المحكمة العليا قرار تحت رقم 96237 المؤرخ بتاريخ 1993/04/11 جاء فيه ما يلي: من المقرر قانونا أنه على المؤجر أن يتمتع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع. ومن ثم فإن قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بتهديم المبنى - المؤجر للمستأنف عليه - قد ارتكب اعتداء بتصرفه هذا على المستأجر بدون إنذاره ولا إعلامه وبدون إجراء تحقيق، وخاصة بدون أي دعوى قضائية لفسخ عقد الإيجار المبرم، وبذلك يتعين القول أن قضاة الدرجة الأولى قد أصابوا عندما قضوا بإعادة بناء المحل ودفع التعويض، مما يستوجب تأييد قرارهم<sup>(3)</sup>.

وإذا حدث ووقع التعرض القانوني من الغير، التزم المستأجر بإخطار المؤجر بوقوع التعرض ويترتب على هذا أمران: الأول هو التزام المؤجر بدفع هذا التعرض إذا كان في إمكانه. كما لو كان هذا التعرض

<sup>1</sup> - القليوبي سميحة، المرجع السابق، ص. 224.

<sup>2</sup> - محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص. 862.

<sup>3</sup> - المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، قرار رقم 96237 المؤرخ في 1993/04/11، قضية (المجلس الشعبي البلدي لمدينة تلمسان، ضد ب.س.)، المجلة القضائية، العدد الأول، 1994، ص. 203.

متخذاً شكل العمل المادي، وجب على المؤجر أن يتخذ جميع الإجراءات القانونية لدفع هذا التعرض، فله مثل رفع دعاوي الحيازة على المعارض إذا توافرت شروطها<sup>(1)</sup>.

ففي حالة ما إذا أفلح المعارض في تعرضه وأخفق المؤجر وتقرر الحق المدعي به، كان للمستأجر أن يرجع على المؤجر بضمان الاستحقاق، ومعنى هذا الضمان ثبوت حق للمستأجر في أن يطلب تبعاً للظروف فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى<sup>(2)</sup>.

### الفرع الرابع: التزام المؤجر بضمان العيوب

#### أولاً: مضمون الإلتزام

يلتزم المؤجر بضمان جميع ما يوجد بالمحل التجاري من عيوب التي تحول دون الانتفاع بالعين أو تنقص منه نقصاً كبيراً، باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها<sup>(3)</sup> طبقاً للمادة 488 ق م ج، ويكون كذلك مسؤول عن الصفقات التي تعهد بها صراحة، ومع ذلك لا يتضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به، أو كان يعلم به وقت التعاقد.

أما بالنسبة للعيوب التي لا تحول دون الإنتفاع، أو لا تنقص منه شيئاً طفيفاً فلا يحق للمستأجر أن يرجع من أجلها على المؤجر.

ويشترط في العيب الموجب للضمان أن يكون مؤثراً مثلاً إذا خلت العين من صفة تعهد المؤجر صراحة بتوافرها.

وأن يكون العيب خفياً: فإذا كان العيب ظاهراً وقت تسليم العين المؤجرة، ولم يعترض المستأجر على

<sup>1</sup> - أبو السعود رمضان، المرجع السابق، ص. 232.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص. 233، 238.

<sup>3</sup> - آدم وهيب الندوي، العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1999، ص. 151.



وجوده فإنه يكون قد أسقط الضمان. ويأخذ نفس الحكم أيضا في حالة ما إذا كان العيب غير ظاهر، ولكن المستأجر كان يستطيع أن يتبينه لو أنه فحص العين بعناية الرجل العادي<sup>(1)</sup>.

وأخيرا أن يكون المستأجر غير عالم بالعيب: فلا يكفي أن يكون العيب خفيا، بل يجب بالإضافة إلى ذلك ألا يكون المستأجر عالما به وقت التعاقد<sup>(2)</sup>.

### ثانيا: جزاء الإخلال بالتزام ضمان العيوب

في هذه الحالة للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني، ويطلب منه إصلاح العيب. ويحكم القضاء بإلزام المؤجر بذلك ويحدد له ميعادا للقيام بهذا الإصلاح . ويشترط أن لا يكون إصلاح العيب نفقات باهظة. كما للمستأجر أن يقوم بإصلاح العيب على نفقة المؤجر بترخيص من القضاء، ويشترط في هذه الحالة ألا يكون إصلاح العيب من شأنه أن يبهظ المؤجر وإلا اكتفى بطلب الفسخ أو إنقاص بدل الإيجار. كما يمكن للمستأجر بدلا من طلب التنفيذ العيني، أن يطلب الإنقاص من بدل الإيجار عند تعيب العين وتتوقف هذه الدعوى على وضعية العين بعد التعيب.

فإذا لم تتعيب العين إلا جزئيا بحيث تبقى صالحة للاستعمال للغرض الذي أجريت من أجله فهنا يتمتع المستأجر بالحق في طلب إنقاص الإيجار عند بقاء العين صالحة للانتفاع. أما إذا انتفت صلاحية العين للانتفاع بسبب التعيب فيفسح عقد الإيجار، وإذا لحق ضرر بالمستأجر من جراء العيب التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص ص. 309-310.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص. 891.

<sup>3</sup> - محمد فال حسن ولد أمين، المرجع السابق، ص ص. 309 - 310.

## المطلب الثاني

### حقوق المؤجر

بعد التطرق إلى الالتزامات التي قررها المشرع على عاتق المؤجر سنتطرق في هذا المطلب إلى

حقوق المؤجر وعلى ذلك سيتم دراسة كل حق من حقوق المؤجر في فرع خاص، وذلك كما يلي:

#### الفرع الأول: حق المؤجر في إجراء الترميمات الضرورية لحفظ العين

يشترط لتوفر هذا الحق شرطين وهما:

- يجب أن تكون الترميمات ضرورية لحفظ العين من الهلاك كإصلاح المعدات والآلات الموجودة بالمحل لأن العين إذا هلكت نتيجة عدم القيام بهذه الترميمات فإن العين لم تعد بطبيعة الحال صالحة للانتفاع.

- أن تكون الترميمات مستعجلة، أي أن تكون ملحة بحيث يخشى من فوات الوقت دون إجرائها وبالتالي لا يمكن إرجاؤها إلى ما بعد انتهاء الإيجار كتجديد القيود.

فإذا توفرت هذه الشروط كان للمؤجر حق القيام بالترميمات الضرورية ولا يجوز للمستأجر أن يمنعه عن ذلك على أساس أن القيام بها يخل بانتفاعه بالعين، لأن هذا الانتفاع ذاته مهدد ما دامت العين ذاتها معرضة للهلاك، كما أن حفظ العين مقدم على انتفاع المستأجر<sup>(1)</sup>.

#### الفرع الثاني: حق المساهم على وجه الانتفاع في استرجاع مساهمته عند التصفية

المساهم بالانتفاع، مثل غيره من المساهمين، يتمتع بالحق في استرداد حصته عند انحلال الشركة،

غير أن الذي يميز هذا الاسترداد هو أنه بطبيعته لا يكون إلقيمياً.

ويتضح الطابع القيمي لاسترداد المساهمة بالانتفاع عند التمييز بين صفتين يتصف بها المساهم عند

<sup>1</sup> - نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار، منشأة المعارف للنشر، مصر، دس، ص ص. 369 - 397.

انحلال الشركة، وهما صفة الدائن الداخلي وصفة الدائن الخارجي، فهو دائن داخلي بقيمة الأسهم

أو الحصص التي استندت إليه مقابل تنازله عن الانتفاع بالعين للشركة طيلة مدة الانتفاع.

فهو يقتضي بمقتضى الصفة الأولى بالحق في الاسترجاع العيني، أما الصفة الثانية فلا تمنحه سوى الحق

في جزء من صافي التصفية يتناسب مع القيمة الاسمية لأسهمه كما هي مدرجة في حسابات الشركة<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث: حق المساهم في الحصول على نصيب من الأرباح - واقتسام موجودات

#### الشركة عند التصفية

#### أولاً: حق المساهم في الحصول على نصيب من الأرباح

تنص المادة 720 من الق التـج على: >> تشكل الأرباح الصافية من الناتج الصافي من السنة

المالية بعد طرح المصاريف العامة وتكاليف الشركة الأخرى بإدراج جميع الاستهلاك والمؤونات<<<sup>(2)</sup>.

فالتـريـج هو كل كسب مالي أو نقدي يضاف إلى ذمة الشركاء، ولا يشترط أن يكون الربح مبلغاً نقدياً

فقد يتحقق عن طريق إضافة ثروة مادية إلى ذمة الشركاء، والأرباح التي توزع على الشركاء هي الأرباح

الصافية وليست الإجمالية<sup>(3)</sup>، ومتى قررت الجمعية العمومية توزيع الأرباح، تعلق بهذا حق المساهم،

وبناء على ذلك يجوز للمساهم منذ صدور قرار التوزيع مطالبه الشركة قضائياً بحقه في الأرباح إذا رفض

مجلس الإدارة توزيعها ودفـع نصيبه منها<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> - محمد فال الحسن ولد الأمين، المرجع السابق، ص. 347.

<sup>2</sup> - المادة 720 من الأمر رقم 75-59 المتضمن القانون التجاري، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - أكـمـون عبد حليم، المرجع السابق، ص. 119.

<sup>4</sup> - أحمد محرز، المرجع السابق، ص. 275.

### ثانيا: حق المساهم في اقتسام موجودات الشركة عند التصفية

عند انتهاء عمليات التصفية، يتقدم المصفي إلى الجمعية العمومية في المساهمة، بحساب نتيجة التصفية، فإذا صادفت الجمعية العامة على هذا الحساب، اعتبرت التصفية منتهية، ويكون للمساهم الحق في اقتضاء قيمة الحصة التي قدمها في رأس مال الشركة كما هو مبين في عقد التأسيس، وإن بقيت أموال بعد هذا التوزيع كما لو كانت الشركة قد حققت أرباحا وكونت أثناء حياتها أموالا احتياطية فيقسم المساهمون هذه الأموال بنسبة أسهمهم، أما إذا كانت الشركة قد منيت بخسارة فإن كل مساهم يحصل على مبلغ أقل من المبلغ الذي أكتتب به<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثالث

#### آثار العقد بالنسبة لدائني المؤجر

بعد التعرض إلى آثار عقد تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الانتفاع بالنسبة للمؤجر، ينبغي تحديد آثاره إزاء دائني المؤجر.

#### الفرع الأول: وضعية دائني مقدم المحل التجاري

يجب على كل دائن للشريك الذي قدم محلا تجاريا للمساهمة في شركة أن يصرح عن صفته كدائن للشريك مقدم المحل التجاري في الموطن المختار<sup>(2)</sup>، من طرف مقدم المحل حسب الإعلان بنشرة الإعلانات القانونية و خلال مدة 15 يوم تسري من آخر يوم تابع للإعلانات. و هذا بهدف إعلان الشركاء

<sup>1</sup> - أحمد محرز، المرجع نفسه، ص. 275.

<sup>2</sup> - فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التجاري الجزائري (المحل التجاري و الحقوق الفكرية)، ابن خلدون للنشر و التوزيع، الجزائر، 2001، ص. 100.

بالوضعية الحقيقية للمحل التجاري المقدم كحصة عينية في الشركة التي تجمعهم، و يذكر المبلغ الدائن به مقابل وصل يسلم له (1).

هذا ما جاء في نص المادة 117 / 4 من القانون التجاري بنصها على: >>...و يجب على كل دائن للشريك الذي قدم الحصة أن يقدم التصريح عن صفته في الموطن المختار و في المهل المحدودة مع ذكر قيمة المبلغ المستحق له، و يسلم له إيصال بهذا التصريح <<.

و في حالة ما إذا أهمل الدائنون التصريح عن ديونهم أو إذ تأخروا أو كان التصريح باطلا فإنهم يفقدون حقهم بتضامن الشركة، غير أنهم يبقون دائنين للشريك مقدم المحل وفقا للقواعد القانونية العامة (2).

**الفرع الثاني: مسؤولية المؤجر عن الديون السابقة على عقد تقديم المحل التجاري كحصة**

### في شركة على سبيل الانتفاع

بالرجوع إلى نص المادة 208 من الق الم الحج: >> يجوز للمحكمة التي يوجد بدائرتها المحل التجاري، أن تحكم حين تأجير التسيير، بأن ديون مؤجر المحل التجاري المتعلقة باستغلاله حالة الأداء فورا إذا رأت أن تأجير التسيير يعرض تحصيل الديون للخطر <<(3)، نجد بأن المشرع قد منح الحق لدائني المؤجر في رفع دعوى قضائية أمام محكمة دائرة المحل التجاري ليطالبوا بجعل ديونهم واجبة الأداء فورا، في حالة ما رأوا أن ديونهم في خطر من جراء عملية تأجير المحل التجاري، ويشترط لرفع هذه الدعوى أن ترفع خلال ثلاثة أشهر من تاريخ نشر عقد تقديم المحل التجاري في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، وإلا سقط حقهم.

<sup>1</sup> - فرحة زراوي صالح، المرجع السابق، ص.101.

<sup>2</sup> - عمورة عمار، المرجع السابق، ص.205.

<sup>3</sup> - المادة 208 من الأمر رقم 75-59 المتضمن القانون التجاري، المرجع السابق.

وفي هذه الحالة تفصل المحكمة وتقدر مسألة الخطر مقارنة بحالة نشاط المحل التجاري موضوع التقديم ثم تقرر بناء على ذلك إما بالرفض في حالة عدم تحقق الخطر، وإما بالقبول في حالة التأكد من الخطر، فالمسألة متروكة لسلطة المحكمة<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث: مسؤولية المؤجر عن الديون اللاحقة لإبرام عقد تقديم المحل التجاري

#### كحصة في شركة على سبيل الإنتفاع

يعتبر مؤجر المحل التجاري مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر عن الديون التي يعقدها هذا الأخير بمناسبة استغلال المحل، وجاء المشرع الجزائري في هذا الخصوص بنص خاص قرر فيه مسؤولية المؤجر بالتضامن مع المستأجر عن هذه الديون طوال فترة ستة أشهر التالية للإجراءات العلنية وذلك بناء على نص المادة 209 من الق التـجـ الحـ.

لكن المشرع لم يترك الأمر مفتوحاً بل اشترط أن تكون الديون ناشئة عن تعامل الشركة مع الغير بمناسبة استثمار المحل التجاري<sup>(2)</sup>. واشترط تعلق الدين باستغلال المحل في هذا العقد أمر ضروري سواء بالنسبة لديون المؤجر أو المستأجر، فلا تدخل الديون الشخصية لمستأجر الاستغلال، كذلك ديون الغير التعاقدية، كالالتزامات الناشئة عن فعله الخاطئ ولو كانت بمناسبة استغلال المحل، ويقع على الدائن عبء إثبات تعلق الدين باستغلال المحل<sup>(3)</sup>.

ويترتب على ذلك أنه لا يحق إلا للدائنين التجاريين متابعة المؤجر ليتحمل الديون بالتضامن مع مستأجره، والعبء من ذلك هو حماية الدائنين الذين مازالوا يظنون أنهم يتعاملون مع مالك المحل التجاري

<sup>1</sup> - فرحة زراوي صالح ، المرجع السابق، ص ص. 96 - 97.

<sup>2</sup> - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، المرجع السابق، ص. 299.

<sup>3</sup> - القليوبي سميحة، المرجع السابق، ص. 289.

وليس مع المستأجر وذلك لعدم نشر عقد تقديم المحل التجاري كحصة في الآجال المحدودة قانوناً<sup>(1)</sup>. بحيث تنص المادة 209 من الق التـج الح: >> يكون مؤجر المحل مسؤولاً بالتضامن عن الديون التي يعقدها هذا الأخير بمناسبة استغلال المتجر وذلك لغاية نشر عقد تأجير التسيير وطيلة مدة 6 أشهر من تاريخ النشر<sup>(2)</sup>.

وقد اعتقد البعض أن المالك يكون هو الآخر مسؤولاً عن هذه الديون وحجتهم في ذلك تقوم على أساس أن مسؤولية المؤجر تقوم على فكرة المظهر التي تحل محل الحقيقة ويقوم مقامها حماية للغير الذي انخدع به، ذلك أن قبل شهر العقد يحق للغير الاعتقاد بأن المالك لا يزال مستمراً في استثمار محله التجاري، وأنّ المستأجر ليس إلا وكيلاً عنه، أمّا في حالة ما إذا تم شهر العقد فلا يقوم هذا المظهر، ولكن من الصعب التسليم بهذا الرأي والقول بمسؤولية المالك عن الديون التي ترتب على المستأجر مهما تعلقت هذه الديون باستغلال المحل التجاري كذلك لا يمكن أن يكون الظاهر في ذاته سبباً للمسؤولية، ولكن يكون الظاهر سبباً للمسؤولية إذا ترتب عليه وقوع الغير في الغلط بسبب الإهمال في بيان الوضع الحقيقي، وتطبيقاً لذلك يكون مالك المحل التجاري مسؤولاً إذا أهمل في إيضاح مركزه من المستأجر، كما إذا ترك المستأجر يستغل المحل التجاري دون أن يعلن عن تأجير المحل التجاري للغير الذي أصبح الاستغلال يسير لحسابه وذلك عن طريق النشر في النشرة الخاصة في الإعلانات<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - مقدم مبروك، المحل التجاري، ط 4، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص، 97.

<sup>2</sup> - المادة 209 من الأمر رقم 75-59 المتضمن القانون التجاري، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - بلودنين أحمد، المرجع السابق، ص. 89.

## المبحث الثاني

### الآثار بالنسبة للمستأجر والغير

يكتسب المستأجر بمجرد إبرام العقد صفة التاجر إذ أنه بإجرائه العقد يظهر إرادته في إحتراف التجارة باسمه ولحسابه الخاص على غرار مشتري المحل التجاري لاستثماره بنفسه، وهو يخضع ثم لجميع الإلتزامات المفروضة على التجار من مسك الدفاتر التجارية والقيود في السجل التجاري، كما يخضع لأحكام الإفلاس والصلح الواقي في حالة توقفه عن دفع ديونه.

فإذا كانت هذه هي الإلتزامات الملقاة على عاتق كل شخص يكتسب صفة التاجر، فإن الإلتزامات الملقاة على عاتق مستأجر المحل التجاري والذي هو الشركة في هذه الحالة إلى جانب ما تم ذكره سابقا فإنه يقع على عاتقه إلتزامات أخرى تتحدد بالتزامين أساسيين، يتمثل أولهما في استغلال المحل التجاري وثانيهما في دفع بدل الإيجار<sup>(1)</sup>.

## المطلب الأول

### إلتزامات المستأجر

كما سبق القول أنه بمجرد استكمال العقد الشروط الواجب توافرها لصحته، رتب هذا الأخير إلتزامات على عاتق المستأجر، وعلى ذلك سيتم دراسة كل إلتزام من هذه الإلتزامات في فرع خاص، وذلك من خلال تطبيق القواعد العامة على تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الانتفاع، كما يأتي:

<sup>1</sup>-جيلالي قيسي زهيرة، المرجع السابق، ص. 174.



## الفرع الأول: التزام المستأجر باستغلال العين فيما أعدت له

### أولاً: مضمون الإلتزام

يقصد من هذا الإلتزام أن يقوم المستأجر باستغلال المحل التجاري دون إنقطاع ودون نقله أو التصرف فيه أو التهاون في استغلاله، كما يدخل في هذا المعنى إلتزامه بدفع الضرائب والقيام بجميع الإجراءات الإدارية والقانونية المتطلبية في استغلال المحل التجاري.

يجب على مستأجر المحل التجاري أن يتعامل وكأنه مالك المحل المستغل، إذ عليه أن يقوم بكل ما هو ممكن من أجل إرضاء الزبائن وتجنب كل ما يمكن أن يلحق الضرر بالمحل، فيجب عليه أن يكون خلوقاً في معاملته مع الزبائن وحريصاً على تسهيل تعاملهم مع المحل<sup>(1)</sup>.

وبما أن المحل التجاري هو منقول معنوي، وقيمة هذا الأخير لا تبقى إلا باستغلاله، فاستغلال المحل ليس فقط حقاً وإنما واجباً على مستأجر المحل، ذلك لأن عدم إستغلال المحل من شأنه القضاء على العملاء، وبالتالي نقص قيمة المحل التجاري والإضرار بالمالك<sup>(2)</sup>.

فيتعين على المستأجر استغلال كافة عناصر المحل التي إتفق عليها في عقد تقديم المحل التجاري كحصة في شركة بما في ذلك، الفروع التابعة للمحل إذا كانت محل التعاقد وتضمنها العقد مما يؤدي إلى إستمرارية النشاط والاستثمار الذي كان يمارسه المؤجر<sup>(3)</sup>.

كما لا يجوز للمستأجر أن يقوم بإحداث تغيير في العين المؤجرة بدون إذن المؤجر إلا إذا كان يستلزمه إصلاح العين دون أن يلحق بها ضرر، هذا ما أكدته المادة 492 من الق الم الج.

<sup>1</sup> - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، المرجع السابق، ص. 176.

<sup>2</sup> - القليوبي سميحة، المرجع السابق، ص ص. 223 - 224.

<sup>3</sup> - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، المرجع السابق، ص. 177.

وإذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة مجاوزا في ذلك حدود الالتزام جاز إلزامه برد الأماكن المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها و بالتعويض إن اقتضى الحال ذلك<sup>(1)</sup>. وذلك يعتبر بمفهوم المادة 117 من الق التـج الح مخالفة اقتـرفها المستأجر وذلك بتوجيه إنذار للمستأجر بتوفيق المخالفة أو رد الأماكن المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها<sup>(2)</sup>.

وفي هذا الصدد أصدرت المحكمة العليا قرار تحت رقم 65916 بتاريخ 24 / 02 / 1990 جاء فيه ما يلي: "من المقرر قانونا أن القضاء بفسخ عقد الإيجار لإخلال المستأجر بالتزاماته يعد فسخا بحكم القانون لا يعط للمستأجر الحق في تعويض الاستحقاق، ولما كان من الثابت - في قضية الحال - أن المستأجر أجر المحل من الباطن ولم يتم بدفع أجرة الإيجار رغم توجيه الإنذار له وبعد فوات الأجل، فإن قضاة الموضوع قرروا بفسخ الإيجار والقضاء بطرد المستأجر طبقوا صحيح القانون"<sup>(3)</sup>.

### ثانيا: جزاء إخلال المستأجر بالتزام الاستغلال

إذا قام المستأجر بتغيير استعمال الأمكنة دون موافقة المؤجر، جاز إلزامه برد الأمكنة إلى حالتها الأصلية، وبالتعويض إن اقتضى الأمر ذلك.

وبناء على نص المادة 492 من الق الم الح فيجوز للمؤجر أن يطالب بالتنفيذ العيني، فيطلب إزالة التغيير الذي أجراه المستأجر وإعادة العين إلى ما كانت عليه إذا كان ذلك ممكنا مع التعويض إذا كان له مقتضى وللمؤجر كذلك طلب الفسخ مع التعويض<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> - آدم وهيب النداوي، المرجع السابق، ص. 155.

<sup>2</sup> - المادة 117 من الأمر رقم 75-59، المتضمن القانون التجاري، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 65916 المؤرخ في 24/02/1990، قضية (ح.ع.ق ضد د.س.)، المجلة القضائية، العدد الثاني، 1993، ص.98.

<sup>4</sup> - ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهادات المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص. 43.

ومن اجتهاد المحكمة العليا المستقر أن تجاوز المستأجر لحقوقه في هذا الميدان، قد يؤدي إلى فسخ العقد بعد الإعدار. وبهذا الصدد أصدرت المحكمة العليا قرار تحت رقم 116189 بتاريخ 24/01/1995 جاء فيه ما يلي: "حيث يتبين فعلا من القرار المطعون فيه أنه أعطى تفسيرا حرفيا للمادة 492 من الق الم الحج، لما قرر أنه لا يمكن للمؤجر إلا أن يطلب إرجاع الأمكنة إلى الحالة التي كانت عليها والتعويض، وأن خطورة التعسف في الاستغلال يقدرها قضاة الموضوع، فإذا تبين لهم أنه يمكن إصلاحه، يأمر بذلك دون الحكم بفسخ العقد، أما إذا كان التعسف قد أحدث أضرارا نهائية، فإنه يمكن الأمر بالفسخ"<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: المحافظة على العين المساهم بها

#### أولا: مضمون الالتزام

بناء على نص المادة 495/1 من الق الم فالمستأجر المسير يلتزم بالمحافظة على العين أثناء مدة الانتفاع وبأن يبذل في ذلك ما يبذله الشخص العادي من العناية. والتزام المستأجر المسير هنا يعد التزاما ببذل عناية لا بتحقيق نتيجة وجاء نص المادة كما يلي: >> يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة، وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي"<sup>(2)</sup>.

وتحديد ما يجب على المستأجر المسير القيام به في سبيل المحافظة على المحل يختلف باختلاف الظروف، وقاضي الموضوع هو الذي يقدر في كل حالة ما إذا كان المستأجر قد بذل العناية المطلوبة منه في المحافظة على المحل أم لا، ويتحدد قدر العناية المطلوبة للحفاظ على العين وفقا للعرف المحلي

<sup>1</sup>- المحكمة العليا، الغرفة الإجتماعية، قرار رقم 116189، المؤرخ في 24/01/1995، إيجار السكنات والمحلات المهنية الصادرة عن قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، سنة 1997، ص.97.

<sup>2</sup>- المادة 495 من الأمر رقم 75-78 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

وكذلك طبيعة الشيء المؤجر<sup>(1)</sup>.

وبالرجوع إلى نص المادة 497 من الق الم والتي تنص على: >> يجب على المستأجر أن يخبر، فوراً، المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة، أو يظهر عيب فيها، أو يقع اغتصاب عليها، أو يتعدى الغير بالتعرض، أو الإضرار بها<<<sup>(2)</sup>.

بناء على هذا النص يتبين أن التزام المستأجر بالمحافظة على العين يقتضي منه القيام بإخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، فإن لم يقم بإخطاره التزم بالتعويض عن الأضرار التي قد تصيب المؤجر نتيجة ذلك. ومن مقتضى التزام المستأجر بالمحافظة على العين الساهم بها أن يقوم بالترميمات التأجيرية والجارية بها العمل ما لم يوجد اتفاق يقضي على خلاف ذلك مثلاً: ترميم المحل المؤجر كزجاج النوافذ وطلاء الجدران وإصلاح الأبواب<sup>(3)</sup>.

### ثانياً: جزاء إخلال المساهم بالمحافظة على العين

يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة وأن يعتني بها مثلما يبذله الرجل العادي وكل مخالفة لهذا الشرط يعتبر المستأجر مسؤولاً عنه، وللمؤجر طلب التنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض وفي هذا الصدد أصدرت المحكمة العليا قرار تحت رقم 116189 بتاريخ 24 / 01 / 1995 حيث جاء فيه ما يلي: "بالرجوع إلى نص المادة 495 من الق الم الج التي تحدد الشروط العامة للانتفاع بالعين المؤجرة، فإنه ينبغي على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة والمحافظة عليها مثلما يبذله الرجل العادي، والجزاء المترتب على مخالفة المستأجر لالتزامه بإحداث تغييرات عقوبته حسب الضرر فإما أن يقوم بالإصلاح

<sup>1</sup> - أبو السعود رمضان، المرجع السابق، ص. 250.

<sup>2</sup> - المادة 497 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص. 38.

والتعويض وإما فسخ العقد في حالة استحالة الإصلاح مع التعويض<sup>(1)</sup>.

وفي حال ما لم يتم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية كان للمؤجر، وفقاً للقواعد العامة، مطالبته بالتنفيذ العيني لإلتزامه، أي إجباره على القيام بالترميمات الواقعة على عاتقه، وله أن يحصل على ترخيص من القضاء للقيام بهذه الترميمات على نفقة المستأجر<sup>(2)</sup>.

وللمؤجر كذلك أن يطلب فسخ العقد ويخضع هذا الطلب للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع، وللمؤجر سواء طلب التنفيذ العيني أو الفسخ، الحق في المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب عدم إجراء الترميمات التأجيرية أو التأخر في إجرائها<sup>(3)</sup>.

وفي حال تلفت العين المؤجرة أو هلكت في يد المستأجر، كان مسؤولاً عن هذا الهلاك أو التلف وتمتد مسؤوليته لما يحدث بخطأ تابعيه، فيكون للمؤجر حق مطالبة المستأجر بتعويض هذا الضرر<sup>(4)</sup> فهي قرينة قانونية تفترض أن ما أصاب العين مرده إلى خطأ المستأجر، إلا أن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس، كأن يثبت المستأجر أن التلف أو الهلاك نشأ عن سبب أجنبي لا يد له فيه كالقوة القاهرة أو كان نتيجة لخطأ المؤجر أو عيب في ذات العين المؤجرة، فتنتفي بذلك مسؤولية المستأجر في هذه الحالة<sup>(5)</sup>. أما في شأن هلاك العين أو تلفها بسبب الحريق فيكون المستأجر مسؤولاً عن هذا الحريق إلا إذا أثبت أن الحريق قد نشأ عن سبب لا يد له فيه وهذا بناء على نص المادة 496 من الق الم الج.

<sup>1</sup> - المحكمة العليا، الغرفة الإجتماعية، قرار رقم 116189، المؤرخ في 24/01/1995، قضية (فريق س ضد غ.م)،

إيجار السكنات والمحلات المهنية الصادرة عن قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، سنة 1997، ص.97.

<sup>2</sup> - محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص. 947.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص. 948.

<sup>4</sup> - مرقس سليمان، الوافي في شرح القانون المدني في الإلتزامات، الجزء الأول: في الفعل الضار والمسؤولية المدنية، ط

5، دن، مصر، 1992، ص. 75.

<sup>5</sup> - طلبة أنور، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 1999، ص. 346.

فإذا تحققت مسؤولية المستأجر عن حريق العين، التزم بتعويض المؤجر عن الأضرار التي أصابته من جرائها ولا يسأل المستأجر إلا عن تعويض الضرر الذي كان يمكن توقعه عادة عند الإيجار، ويتمثل هذا الضرر المتوقع في دفع نفقات إعادة العين إلى أصلها مع خصم الفرق في القيمة بين الآلات الجديدة والقديمة ويراعى تقدير تلك النفقات وقت النطق بالحكم لا وقت حصول الحريق<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث: دفع بدل الإيجار

#### أولاً: مضمون الإلتزام

يتحدد بدل الإيجار في هذه الحالة على أساس نصيب المساهم في الأرباح والربح هو كل كسب مادي أو نقدي يضاف إلى ذمة الشريك، ولا يشترط أن يكون الربح مبلغاً نقدياً فقد يتحقق الربح عن طريق إضافة ثروة مادية إلى ذمة الشركاء.

وإعمالاً للفكرة التعاقدية من كون العقد شريعة المتعاقدين فالأطراف المتعاقدة تستطيع أن تحدد نصيب كل منهم في الربح أو الخسارة بشرط عدم حرمان شريك من الربح أو إعفائه من الخسارة أو إنفراد شخص بكل الأرباح ويعرف هذا الشرط في الفقه بشرط الأسد، وإذا لم يحدد في عقد الشركة نصيب كل واحد منهم في الربح وجب اعتبار نصيبه في رأس المال مساوياً لنصيبه في الربح والخسارة<sup>(2)</sup>.

#### ثانياً: جزاء إخلال المستأجر من دفع بدل الإيجار

للمؤجر كأي دائن أن يطالب بالتنفيذ العيني لبذل الإيجار، فإذا أعذر المستأجر المسير، ورفع دعوى بالدين، فإن القاضي يحكم له بما استحقه فعلاً، ويجوز تنفيذ هذا الحكم على أي مال من أموال المدين.

<sup>1</sup> - طلبه أنور، المرجع السابق، ص 347 - 348.

<sup>2</sup> - أكمون عبد حلیم، المرجع السابق، ص 119.

كما للمؤجر أن يطلب فسخ العقد بدلا من التنفيذ العيني، وإذا طلب دفع بدل الإيجار، فيجوز أن يعدل عن طلب الفسخ ما دام أن الحكم لم يصدر، ويجب للحكم بالفسخ إعدار المستأجر المسير بالدفع، ورفع الدعوى عليه بعد ذلك.

وللقاضي سلطة تقديرية في قبول طلب الفسخ أو عدم الحكم به طبقا للقواعد العامة، وإلى جانب طلب التنفيذ العيني أو الفسخ يجوز للمؤجر أن يطالب بالتعويض عن الأضرار التي أصابته، وأهمها مصروفات رفع الدعوى وفوائد التأخير وفقا للقواعد العامة، وكذلك ما أصابه من ضرر لفسخ العقد قبل انتهاء مدته كأن يبقى المحل دون إيجار ويغير تقصير من المؤجر.

ويجب للحكم بالتعويض أن يقوم المؤجر بإعدار المستأجر المسير طبقا للقواعد العامة، وإذا ما تضمن العقد النص على تعويض إتفاقي، فيجب ألا يزيد هذا التعويض عن مقدار الضرر، حتى لا يكون مصدر إثراء للمؤجر<sup>(1)</sup>.

### الفرع الرابع: التزام المستأجر برد المحل التجاري

#### أولا: مضمون الإلتزام

طبقا لنص المادة 502 من الق الم الج التي تنص على أنه: >> يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند إنتهاء مدة الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون حق، وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإيجارية للعين المؤجرة، وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر<<.

المستأجر المسير في هذه الحالة ملزم برد العين بذاتها، فلا يقبل منه رد قيمتها أو ما يماثلها أو ما هو أفضل منها إلا برضا المؤجر أو بحكم القضاء، كما يلتزم المستأجر المسير برد ملحقات العين ذاتها

<sup>1</sup> - سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص ص. 220-221.

كذلك، لأن الالتزام برد الملحقات فرع من الالتزام برد العين ذاتها والفرع يتبع الأصل ويأخذ حكمه<sup>(1)</sup>. إلا أن طبيعة المحل التجاري باعتباره منقول معنوي تطرأ عليه تغييرات بفوات المدة، ومن مثال ذلك أن المستأجر المسير لا يلتزم برد البضاعة التي كانت موجودة في المحل التجاري في بداية العقد، فقد يحدث المستأجر المسير تعديلات في المهمات الموجودة أو يضيف بضائع جديدة إلى مخزون المحل التجاري<sup>(2)</sup>، ويذهب الرأي الراجح في هذه الحالة هو إلتزام كل طرف بتعويض الطرف الآخر عما يستحق له. فيلتزم المستأجر المسير بتعويض المؤجر عما نقص من البضائع والمهمات، ويلتزم المؤجر بتعويض المستأجر عما زاد من بضائع ومهمات أو أدخله من تعديلات ترفع من قيمة المحل التجاري<sup>(3)</sup>. والسؤال المطروح في هذه الحالة هل يجوز للمستأجر المسير الرجوع على المؤجر بالمصروفات التي أنفقها على المحل؟

هناك ثلاثة أنواع من المصروفات التي ينفقها المستأجر المسير على الشيء المأجور وهي:

- المصروفات الضرورية: وهي تلك المصروفات التي ينفقها المستأجر من أجل حفظ المأجور من

الهلاك أو التلف، كالمصروفات التي ينفقها من أجل إصلاح الآلات ويجوز للمستأجر الرجوع على

المؤجر بما أنفق عند انتهاء عقد الإيجار وذلك بموجب دعوى الإثراء بلا سبب ولكن إذا كان ما أنفقته قد

تم بإذن المؤجر جاز له الرجوع عليه قبل انتهاء العقد.

- المصروفات الكمالية: ويقصد بها تلك المصروفات التي ينفقها المستأجر من أجل تزيين المأجور

وتجميله من أجل المتعة الشخصية، ولا يلتزم المؤجر بأن ينفق على المأجور المصروفات الكمالية، ولكن

<sup>1</sup> - السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص ص. 211 - 212.

<sup>2</sup> - العريني محمد فريد، القانون التجاري، الجزء الأول: الأعمال التجارية- المحل التجاري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2009، ص. 477.

<sup>3</sup> - المعتصم بالله الغرياني، القانون التجاري، الأعمال التجارية- الأحكام العامة للإلتزامات التجارية- المنافسة غير المشروعة- منح الإحتكار- حماية الملكية الفكرية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2006، ص. 266.



في حال ما إذا أنفق المستأجر هذه المصروفات ليس له الحق في الرجوع على المؤجر بشيء مما أنفقه<sup>(1)</sup>.

-المصروفات النافعة: وهي تلك التي ينفقها المستأجر من أجل تحسين العين ورفع قيمتها والزيادة في منفعتها، وهي ليست ضرورية لحفظ العين من الهلاك، وتكون المصروفات النافعة على ثلاثة أصناف:  
-**الصنف الأول:** المصروفات التي ينفقها المستأجر على الترميمات التأجيرية، وهي واجبة على المستأجر وبالتالي لا يحق له الرجوع بما أنفق على المؤجر.

-**الصنف الثاني:** المصروفات التي ينفقها المستأجر على الترميمات الضرورية للانتفاع، وهي واجبة على المؤجر، ويحق للمستأجر القيام بها ومن ثم الرجوع على المؤجر بما أنفق.

-**الصنف الثالث:** وهي كل المصروفات النافعة التي ينفقها المستأجر على تحسين العين سوى الصنفين الأول والثاني، وهي ليست واجبة على المؤجر ولا على المستأجر ومن أمثلتها إحداث بناء أو غراس فالمؤجر له الخيار إما بالاحتفاظ بها وإرجاع المصروفات التي أنفقت عليها للمستأجر وإما أن يطلب إزالتها والتعويض عن الضرر الذي يصيب العين في حالة الإزالة<sup>(2)</sup>.

### ثانيا: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه من رد العين

إذا أخل المستأجر بالتزامه من رد المحل التجاري، سواء كان ذلك بعدم رده أصلا، أو التأخر في رده، أو بعدم استيفاء ما يجب للرد من إجراءات كأن أخلى المحل ولكن لم يضعه تحت تصرف المؤجر على الوجه المطلوب، كان للمؤجر أن يطلب تعويضا عما أصابه من الضرر بسبب عدم قيام المستأجر

<sup>1</sup> - علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص.324.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص. 326.

بالتزامه على الوجه الذي يتطلبه القانون، هذا ما لم يثبت المستأجر أن عدم قيامه بالتزامه راجع إلى سبب أجنبي<sup>(1)</sup>.

وقد حدد المشرع كيفية تعيين مقدار التعويض في هذه الحالة حيث نصت المادة 502 من الق الم الج على أن يدفع المستأجر للمؤجر "تعويضا يراعي في تقديره القيمة الإيجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر" حيث تنص المادة على: > يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر<sup>2</sup>

وبناء على هذا فإن قيمة التعويض تحتسب طبقا للقيمة الإيجارية للعين عند نهاية الإيجار، لا على بدل الإيجار المتفق عليه، ويدخل كذلك في مقدار التعويض كل ضرر آخر أصاب المؤجر من جراء التأخير في الرد<sup>(3)</sup>.

ويجوز أيضا للمؤجر أن يطلب تنفيذ المستأجر لإلتزامه عينا، كما إذا بقي المستأجر في المحل بعد إنتهاء العقد ولم يرده، فللمؤجر أن يطلب الحكم بإخراج المستأجر قهرا إذا كان عقد التقديم لم يتجدد ضمنا<sup>(4)</sup>.

## المطلب الثاني

### حقوق المستأجر

بعد التطرق إلى الإلتزامات التي قررها المشرع على عاتق المستأجر سنتناول في هذا المطلب حقوق المستأجر وعلى ذلك سيتم دراسة كل حق في فرع خاص، كما يأتي:

<sup>1</sup> - السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المرجع السابق، ص. 211.

<sup>2</sup> - المادة 502 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص. 968.

<sup>4</sup> - السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص. 212.

### الفرع الأول: حقوق المستأجر عند ظهور عيب بالمحل التجاري

إذا ظهر بالمحل التجاري عيب مما يضمنه المؤجر كان للمستأجر أن يختار مطالبة المؤجر بالتنفيذ العيني. فيكون له أن يطلب من القضاء إلزام المؤجر بإصلاح العيب، ويشترط لطالبة المستأجر بالتنفيذ العيني ألا يكون هذا التنفيذ مرهقا للمؤجر، أي أن لا يتطلب نفقات باهظة لا تتناسب مع بدل الإيجار التي يتحصل عليها من المحل، وإذا لم يقدّم المؤجر بإصلاح العيب بعد أن أعذره المستأجر، كان للمستأجر أن يقوم بذلك على نفقة المؤجر، بشرط استصداره ترخيصا بذلك من القضاء، ما لم تكن الإصلاحات مستعجلة.

وللمستأجر، بدلا من طلب إصلاح العيب أو إزالته، أو في حالة كون الإصلاح أو الإزالة تتطلب نفقات باهظة، أن يطلب إنقاص بدل الإيجار أو فسخ العقد، وذلك بحسب درجة الإخلال بالانتفاع الناشئة عن العيب، وللمستأجر أن يطلب تعويضه عن الأضرار التي أصابته نتيجة العيب الذي لحق بالمحل التجاري<sup>(1)</sup>.

والمؤجر يكون مسؤولا أيضا بالتعويض إذا خلا من المحل التجاري صفة اشترطت صراحة في العقد، أو يوجبها العرف التجاري ولو كان المؤجر جاهلا بخلو المحل التجاري من هذه الصفة وإذا صرح المؤجر بخلو المحل من العيوب فلا يعفى من التعويض لمجرد جهله بل يجب أن يكون لهذا الجهل ما يبرره قانونا<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> - محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص. 894.

<sup>2</sup> - زهدي يكن، شرح قانون الموجبات والعقود، الجزء التاسع: إيجار الأشياء - عقد الإيجار، د د ن، لبنان، د.س، ص.

## الفرع الثاني: حقوق المستأجر المسير عند قيام المؤجر بالترميمات الضرورية لحفظ

### المحل

إذا كان المشرع قد خول للمؤجر الحق في القيام بتلك الترميمات حتى ولو مانع المستأجر فيها، إلا أنه لم يضح مطلقاً بمصلحة هذا المستأجر، فإذا لم يترتب على الترميم أي نقص في الإنتفاع، أو ترتب على ذلك نقص يسير، مما جرى العرف على التسامح فيه فلا يجوز في هذه الحالة أن يطلب المستأجر المسير من المؤجر أي تعويض أو إنقاص نصيبه من الأرباح<sup>(1)</sup>.

ولكن في حالة ما إذا ترتب على إجراء هذه الترتيبات إخلال أو نقص في الانتفاع، فيجوز للمستأجر أن يطلب إنقاص نصيبه من الأرباح بقدر ما نقص من الإنتفاع بسبب القيام بأعمال الترميم وذلك عن كل المدة التي استغرقتها أعمال الترميم، كما يجوز للمستأجر أن يطلب الفسخ إذا وجد ما يبهر هذا الطلب كأن يكون الإخلال بالانتفاع جسيماً واحتاج الترميم إلى وقت طويل إلى حد تفويت الفائدة من تقديم المحل على المستأجر ويتمتع القاضي بسلطة تقديرية في إجابة طلب الفسخ، وإلى جانب حق المستأجر في إنقاص من نصيب الأرباح أو الفسخ، فله حق طلب التعويض إذا ثبت تقصير أو خطأ من جانب المؤجر، كما لو ترتب على أعمال الترتيب حدوث تلف بخطأ من المؤجر<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثالث: حق المستأجر في التجديد

الخاصية الأساسية لنظام الإيجارات التجارية هي أن تؤمن للمستأجر استقراراً في الأمكنة بشكل ما يسمى "حقه في الإيجار" وهو في الغالب العنصر الأساسي لمحلته التجاري<sup>(3)</sup>. لذا فإن المشرع الجزائري كرس حق التمسك بالتجديد للمستأجر إذا كان الاستغلال لمدة سنتين متتبعيتين بموجب عقد إيجار كتابي

<sup>1</sup>- أبو السعود رمضان، المرجع السابق، ص ص. 209-210.

<sup>2</sup>- المرجع نفسه، ص. 210.

<sup>3</sup>- بينابنت آلان، القانون المدني، العقود الخاصة المدنية والتجارية، ترجمة منصور القاضي، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان، 2004، ص. 318.

أو لمدة 4 سنوات متتالية بموجب عقد إيجار شفاهي، وفي حالة رفض المؤجر في مثل هاتين الحالتين التجديد فيلزم بتعويض المستأجر عن الأضرار التي تلحق به، أما في حالة عدم توفر هذا الشرط المتعلق بمدة استغلال المحل فإن المستأجر ليس له حق التمسك بالتجديد، فإلغى يتم إنهائه بعد انقضاء المدة ويمكن إلزامه بالخروج من المحل<sup>(1)</sup>، وهو الشيء الذي قضت به المحكمة العليا بموجب القرار رقم 218477 بتاريخ 1999/07/13 حيث جاء فيه ما يلي: "حيث يتبين من القرار المطعون فيه أن قضاة الاستئناف قضوا على المستأجر الطاعن بإخلاء المحل التجاري المتنازع فيه على أساس أن المستأجر لا يستفيد بتجديد عقد الإيجار الذي أبرم بموجب عقد رسمي لمدة ثلاثة وعشرون شهرا فقط وأنه يتعين عليه الخروج من المحل بعد انتهاء المدة المتفق عليها، حيث أن هذا التسبب سليم ومؤسس قانونيا ويتمشى و مقتضيات المادة 186 من القانون الإجراءات المدنية ذلك أن المستأجر الطاعن أصبح يحتل الأماكن بدون حق أو سند بعد انتهاء مدة عقد الإيجار التجاري المبرم لمدة أقل من سنتين وفقا لأحكام المادة 172 من الق التـجـ الحـ"<sup>(2)</sup>. كل هذا قبل تعديل القانون التجاري الجزائري لسنة 2005 فالإيجارات السابقة لهذا التعديل تظل سارية وفقا للقانون القديم أما بالنسبة للإيجارات التي تنعقد بعد 2005 فلأطراف الحرية الكاملة بالتجديد من عدمه أو الإنفاق على التعويض الاستحقاقى من عدمه.

فالمستأجر إذا عند انقضاء الإيجار الذي يتطلب تنبيها للإخلاء لوضع نهاية له وإلا كان هناك تمديد ضمنى بحسب المادة 175 من القانون التجاري و التي تنص على: >> "يجب في حالة تجديد الإيجار وفيما عدا حصول اتفاق الطرفين، تكون مدة الإيجار الجديدة مساوية لمدة الإيجار الذي حلّ أجله دون أن تزيد عن تسع سنوات". وإما أن يكون هناك تجديد للإيجار، أي قانونيا إبرام إيجار جديد يتبع الإيجار السابق وكذلك مبدئيا للشروط ذاتها.

<sup>1</sup> - جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص. 58.

<sup>2</sup> - المجلة القضائية، المحكمة العليا: الديوان الوطني للأشغال التربوية، العدد الأول، سنة 2000. ص. 137.

**إجراءات التجديد**

وقد حدد المشرع إجراءات معينة يجب اتخاذها من طرف المستأجر للإعلان عن رغبته في طلب التجديد و ذلك في نص المادة 174 من الق التج الج. كما أوجب على المؤجر أيضا بالرد على طلب التجديد الموجه إليه خلال مدة ثلاثة أشهر للإفصاح عن موقفه<sup>(1)</sup>.

**موقف المؤجر من طلب التجديد**

وعليه إذا وافق المؤجر على طلب تجديد الإيجار، يجدد العقد في هذه الحالة بذات شروطه وتأميناته لمدة جديدة مساوية لمدة الإيجار الذي حل أجله دون أن تزيد مدته عن تسع سنوات، ولكن إذا وافق المؤجر على التجديد بشروط جديدة يوافق عليها المستأجر في هذه الحالة نكون أمام عقد جديد، أما إذا لم يكشف المؤجر عن نواياه عن طلب التجديد خلال ثلاثة أشهر من تاريخ التبليغ يعتبر موافقا على مبدأ تجديد الإيجار السابق وهذا ما أكدته نص المادة 174 الفقرة الأخيرة.

وفي حالة رفض المؤجر طلب التجديد وهو حق له، غير أنه ينبغي عليه فيما عدا الحالات المنصوص عليها المادة 177 وما يليها أن يسدد للمستأجر تعويض بالاستحقاق الذي يجب أن يكون مساويا للضرر الذي تسبب به للمستأجر نتيجة عدم التجديد، وهو التعويض من أجل جبر الضرر يكون بقدر هذا الضرر حتى لا يلحق المستأجر الذي طرد من المحل خسارة ولا يحقق له ربحا بهذا التعويض فمصدر التعويض هنا قضائي لأنه يخضع للسلطة التقديرية للقاضي<sup>(2)</sup>.

**حالات رفض التجديد**

ولكن يجوز للمؤجر رفض التجديد في حالات معينة دون أن يلزم بأداء أي تعويض للمستأجر وهذه الحالات منصوص عليها في المادة 177 من القانون التجاري.

<sup>1</sup> - أنظر: المادة 174 من الأمر رقم 59/75، المتضمن القانون التجاري، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص. 91.

حالات رفض التجديد بدون تعويض طبقاً لأحكام المواد 177، 178، 181، 182 من القانون التجاري تتمثل في: - حالة قيام المستأجر بأعمال خطيرة وغير مشروعة كبيع المخدرات، أو أسلحة حربية.

- حالة قيام المستأجر بعدم تنفيذ التزام أو التزامات تعاقدية مثلاً: مخالفة عدم تسديد بدل الإيجار أو التأخر فيه.

- حالة رفض التجديد بدون تعويض نتيجة وضعية المبنى حيث يوجد المحل: كحالة رفض التجديد لوجود هدم بكامل العمارة أو جزء منها لعدم صلاحيتها للسكن معترف به من السلطة الإدارية<sup>(1)</sup>.

غير أنه في حال ما إذا تمكن المستأجر من إثبات أن رفض التجديد للعقد المخول للمؤجر دون تعويض طبقاً لأحكام المادة 177 وما يليها كان نتيجة تعطيل حقوقه بطريقة تدليسية بهدف التحايل عليه والمساس بحقوقه، خاصة إذا قام بعمليات تأجير أو بيع، فإنه يبقى للمستأجر الحق في المطالبة بالتعويض عن الضرر اللاحق به سواء كانت العمليات التي قام بها المؤجر ذات طابع مدني أو تجاري، ويكون حق المستأجر في هذه الحالة طبقاً لأحكام المادة 186 من الق التج الج<sup>(2)</sup>.

### المطلب الثالث

#### الآثار بالنسبة للغير

بعد التعرض إلى آثار تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الانتفاع بالنسبة للمستأجر المسير، ينبغي تحديد آثاره إزاء دائني المستأجر، والعلاقة بين المستأجر المسير ومؤجر العقار.

<sup>1</sup> - جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص ص. 116-117، 122-123، 127.

<sup>2</sup> - المادة 186 من الق التج الج: >> في حالة ما إذا ثبت أن المؤجر لم يمارس الحقوق المستندة له بموجب المادة 177 وما يليها إلا بنية تعطيل حقوق المستأجر بطريقة تدليسية، خاصة إذا قام بعمليات تأجير وإعادة بيع، فإنه يبقى للمستأجر الحق في قبض تعويض يكون مساوياً لمبلغ الضرر الذي لحق به، وذلك سواء كانت العمليات التي قام بها المؤجر ذات طابع مدني أو تجاري.<<

### الفرع الأول: مسؤولية المستأجر المسير عن ديون استغلال المحل اللاحقة لإبرام العقد

يسأل مستأجر المحل (الشركة) عن كافة الديون التي يقوم بإبرامها مع الغير منذ إبرام عقد تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الإنتفاع، لأنه يمارس التجارة باستقلالية ولحسابه الخاص<sup>(1)</sup>، ولا يحق لدائنيه الرجوع على المؤجر، كما يسأل المستأجر للمحل التجاري وفق القواعد العامة عن كافة الديون اللاحقة التي تترتب على ذمته تجاه الدائنين من تاريخ إبرام العقد، ويسأل شخصياً تجاه هؤلاء بشرط أن تكون الديون قد أبرمت باسمه ولحسابه الخاص، ويظل مسؤولاً عنها حتى ولو انقضى عقد تقديم المحل التجاري وأعيد المحل لمالكه<sup>(2)</sup>، وذلك طبقاً لنص المادة 211 من الق التـجـ الج والتي تنص على: >إن إنتهاء تأجير التسيير يجعل الديون التي قام بعقدها المستأجر طيلة مدة التسيير والخاصة باستغلال المحل التجاري أو المؤسسة الحرفية حالة الأداء فوراً<. والهدف من هذه المادة هو ضمان حقوق الدائنين قبل اختفاء محتمل لموجودات المحل، غير أن نطاق هذه المادة ينحصر فقط على الديون دون أن يشمل كل التزامات المستأجر التعاقدية ولاسيما تلك الناجمة عن ارتباطه بالغير بعقود مستمرة كعقود التوريد بالمواد والخدمات وعقود التشغيل.

### الفرع الثاني: علاقة المستأجر بمؤجر العقار

في الحقيقة مؤجر العقار لا تربطه أي علاقة قانونية بالمستأجر، كون علاقته مرتبطة بمالك المحل التجاري المؤجر في عقد تقديم المحل كإسهام في شركة وما يربطهما عقد إيجار عقار يمارس فيه المستأجر نشاطه التجاري، وأن تصرف هذا الأخير عن طريق عقد تأجير لمحلته التجاري (الشركة) لا علاقة له بمالك العقار الذي يوجد به المحل التجاري موضوع عقد تقديم المحل التجاري كإسهام في شركة.

<sup>1</sup> - القليوبي سميحة، المرجع السابق، ص. 273.

<sup>2</sup> - عمورة عمار، المرجع السابق، ص. 255.



و لكن الإشكال يطرح في حالة انتهاء مدة عقد إيجار العقار، في هذه الحالة يكون المؤجر (مالك العقار)، المستأجر (مالك المحل التجاري)، دون انتهاء مدة عقد تقديم المحل كإسهام في شركة في هذه الحالة من يطلب تجديد الإيجار المؤجر مالك المحل التجاري أم المستأجر (الشركة)؟ وبالرجوع إلى القانون التجاري فنجد بأنه لم ينص علي مثل هذه الحالات ولكن المنطق يقضي أن يكون طلب تجديد العقد على عاتق المؤجر كونه محتفظا بحق الإيجار<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث: وضعية شركاء مقدم المتجر

حسب نص المادة 5/117 ق.ت.ج و التي تنص على :>>...فإذا انقضت المهل المحددة و لم يطلب شركاء المساهم إلغاء الحصة المقدمة، أو الشركة، أو إذا لم يصدر الإلغاء، تعتبر الشركة متضامنة مع مقدم الحصة وملزمة بأموالها الخاصة بالدين المترتب على المحل التجاري المقدم.<< .  
من خلال هذا النص نجد بأن القانون قد منح للشركاء غير المساهمين بالمحل عند انقضاء المهل المحددة للإعلان عن الدائنين للمساهم بالمحل التجاري، و تم التأكد فعلا وقانونا من وجود دائنين لمقدم المحل فإن لهم الحق إما في إلغاء الشركة أو إلغاء الحصة المقدمة<sup>(2)</sup>.

ولكن يعتبر هذا النص غامض حيث يجب منطقيا تمييز وضعية الشركة في طور التكوين لهذا يمكن في الحالة الثانية طلب إلغاء الشركة التي تأسس بصورة غير قانونية، أي نظرا لعدم وجود المال المقدم بسبب إبطاله. ويجد هذا الحل أساسه في ضرورة احترام أحكام المادة 416 المعدلة من القانون المدني<sup>(3)</sup>، التي تحدد عناصر عقد الشركة. واستناد إلى هذا النص، يؤدي عدم تقديم أموال، أو تقديم أموال خيالية، أو تقديم أموال باطلة إلى بطلان عقد الشركة.

<sup>1</sup> - فرحة زراوي صالح، المرجع السابق، ص. 98.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص. 313.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 416 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

غير أنه يجوز للشركاء طلب إلغاء المال المقدم بدلا من طلب إلغاء الشركة، فتبقى الشركة قائمة إذا كانت الأموال الأخرى المقدمة كافية لهذا الغرض<sup>(1)</sup>.

غير أنه إذا انقضت المهل المحددة و لم يطلب أي من شركاء المساهم إبطال الحصة المقدمة، أو إبطال الشركة ملزمة بأموالها الخاصة و بالتضامن مع مقدم الحصة لتسديد الديون المصرح عنها في المدة القانونية كما لو كانت اكتسبت ملكية المحل بديونها المصرح بها<sup>(2)</sup>.

وفي حالة تقديم المحل التجاري إلى شركة قائمة، و يقصد منها المساهمة في شركة تقوم برفع رأسمالها. وبالرغم من أن النص يجيز طلب إلغاء حصة المقدم أو إلغاء الشركة، فالمنطق يقضي برفع الدعوى الأولى لأنها لا تمس وضعية الشركة وبالتالي ستواصل هذه الأخيرة نشاطها، بينما الدعوى الثانية تعتبر ذات خطورة على الشركاء، لكن إذا انقضت المهل المحددة قانونا ولم يطلب الشركاء-غير الشريك مقدم المتجر- إبطال المال المقدم، تعتبر الشركة متضامنة مع مقدم المحل<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup>- فرحة زراوي صالح، المرجع السابق، ص.314.

<sup>2</sup>-عمورة عمار، المرجع السابق، ص. 204.

<sup>3</sup>-فرحة زراوي صالح، المرجع السابق، ص ص 314-315.

خاتمة

## خاتمة

من خلال هذه الدراسة يمكن القول أن عملية تقديم المحل التجاري كحصة في شركة له أهمية بالغة كونها تساهم في تحقيق التطور الإقتصادي من جهة و الزيادة في الذمة المالية للتاجر من جهة أخرى وذلك بحصوله على نصيب من الأرباح بقدر حصته في الشركة.

إن أهم ما يمكن إستخلاصه من دراستنا لتقديم المحل التجاري أن المشرع الجزائري فيما يتعلق بأركان تقديم المحل التجاري كحصة في شركة قد خرج عن القواعد العامة في إثباته، حيث اشترط القانون التجاري لذلك الرسمية و هو ما نصت عليه المادة 117 من القانون التجاري.

و إضافة إلى هذا فقد اشترط المشرع توفر إجراءات أخرى لترتيب آثار تقديم المحل كإجراءات القيد وفي السجل التجاري، وإجراء نشر تقديم المحل التجاري كحصة في شركة وذلك حفاظا على حقوق دائني مقدم المحل التجاري ونجد بأن المشرع حفاظا منه على حقوق الشركاء غير المساهمين بالمحل فقد أعطى لهم الحق في إلغاء الحصة المقدمة، أو الشركة، في حالة التأكد فعلا وقانونا من وجود دائنين لمقدم المحل، وفيما يخص نقل الإنتفاع بالمحل التجاري فيكون بمجرد الإنعقاد لكن بالنسبة لمقدم المحل أو الشركة.

أما فيما يخص الإلتزامات المتولدة عن تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الإنتفاع بالنسبة للغير فتخضع للنصوص القانونية الخاصة بإيجار تسيير المحل التجاري، بحيث نظم هذه العلاقة ولم يترك دائني سواء المؤجر أو المستأجر دون حماية.

ولكن في مقابل هذه الإلتزامات نجد بأن المشرع قد قرر حقوقا لكل من مقدم المحل التجاري كحصة في شركة وهي الحق في القيام بالترميمات من مقدم المحل التجاري كحصة في شركة وهي الحق في القيام بالترميمات الضرورية لحفظ المحل، وإقتسام موجودات الشركة عند التصفية، وكذا إسترجاع مساهمته عند اتصفية، أما بالنسبة للشركة فلها الحق في طلب التجديد، والحق في الحصول على تعويض عند تعيب المحل أو أثناء قيام المساهم بالترميمات الضرورية إذ أصابه ضرر.

## خاتمة

ونرى في الأخير أنه حبذا لو أن المشرع الجزائري قد قام بإيراد نصوص خاصة تحكم المحل التجاري و كذا العمليات الواردة عليه، وذلك نظرا لطبيعة المحل التجاري باعتباره منقول معنوي وذلك حفاظا على حقوق كل طرف في العلاقة مما يزيد الثقة والإلتئمان في المعاملات التجارية.

ولما كانت التجارة تعتمد أساسا على الشهر و العلانية، فيجب أن يوجد نظام محكم لها فيما يتعلق بعقد تقديم المحل التجاري حتى نضع المتعاملين في هذا الشأن على بينة من حقيقة المراكز القانونية الجديدة لكل من مالك المحل والمستأجر المستغل، ولتحقيق أهم أهداف التعامل التجاري بصفة عامة وهي الإلتئمان والسرعة.

وبذلك يترتب أثر قانوني فعال على تخلف إجراءات الشهر والعلانية هو إعتبار مؤجر المحل مستمرا في استغلال محله شخصيا وما المستأجر إلا أحد أتباعه وتحديد مسؤولية المالك على هذا الأساس، بمعنى أنه قرينة قاطعة على مركز المؤجر كمستغل في العلاقة بينه وبين الغير ما لم يكن هذا الأخير سيء النية عالما بالمراكز القانونية لكل من المؤجر و المستأجر .

ونرى بأن تقديم المحل التجاري كحصة في شركة على سبيل الإنتفاع يترتب عليه في الواقع المساس بقيمته كرأس مال، الأمر الذي يؤثر على ائتمان المساهم ويجب أن يكون للدائنين حق الخيار بين استمرار آجال ديونهم المتعلقة بالاستغلال التجاري لهذا المحل، أو المطالبة بها فورا ويخضع ذلك لتقدير القاضي، كذلك الأمر نفسه بالنسبة لدائني الشركة عند انتهاء حقها في استغلال المحل.

# قائمة المراجع

## أولاً: باللغة العربية

### 1-الكتب

- 1- أبو السعود رمضان، العقود المسماة، عقد الإيجار (الأحكام العامة في الشركات)، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2009.
- 2- أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، الجزء الثاني: الشركات التجارية- الأحكام العامة- شركات التضامن- الشركات ذات المسؤولية المحدودة- شركات المساهمة، بدون ناشر، الجزائر، د س.
- 3- أحمد محمد محرز، القانون التجاري، مقدمات عن التجارة- التاجر و أهم التزاماته - الأعمال التجارية - المشروع التجاري - الملكية الصناعية ، بدون ناشر، مصر، 2002.
- 4- آدم وهيب النداوي، العقود المسماة في القانون المدني، البيع و الإيجار، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 1999.
- 5- أسامة نائل المحيسن، الوجيز في الشركات التجارية والإفلاس، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2009.
- 6- أكمن عبد حلیم، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، د س.
- 7- البارودي علي، محمد السيد الفقي، القانون التجاري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1999.
- 8- البقيرات عبد القادر، مبادئ القانون التجاري، الأعمال التجاري، الأعمال التجارية- نظرية التاجر- المحل التجاري - الشركات التجارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د س.
- 9- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار و العارية، الطبعة الثالثة، منشورات حلبي الحقوقية، لبنان، د س.
- 10- السنهوري عبد الرزاق، شرح القانون المدني، عقد الإيجار، دار إحياء التراث العربي، بيروت، د س.
- 11- العريني محمد فريد، جلال وفاء، القانون التجاري، الأعمال التجارية- الأعمال التجارية-التجار- المحل التجاري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1998 .

- 12- العريني محمد فريد، القانون التجاري، الجزء الأول: الأعمال التجارية- المحل التجاري- دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1998.
- 13- العكيلي عزيز ، الوجيز في شرح القانون التجاري، د ن، عمان، 2000.
- 14- العكيلي عزيز ، الوسيط في شرح التشريعات التجارية، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2010.
- 15- القليوبي سميحة، المحل التجاري، بيع المحل التجاري- رهنه- تأجير إستغلاله، الطبعة الرابعة، دار النهضة العربية للنشر، مصر، 2000.
- 16- المعتصم بالله الغرياني، القانون التجاري، الأعمال التجارية- الأحكام العامة للإلتزامات التجارية- المنافسة غير المشروعة- منح الإحتكار- حماية الملكية الفكرية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2006.
- 17- ناصيف الياس، الموسوعة التجارية، الجزء الأول: الأحكام العامة في الشركات، د ب ن، 1994.
- 18- بلودنين أحمد، المختصر في القانون التجاري الجزائري، دار بلقيس للنشر و التوزيع، الجزائر، 2011.
- 19- بينابنت آلان، القانون المدني، العقود الخاصة المدنية و التجارية، ترجمة منصور القاضي، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان، 2004.
- 20- جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 21- جيلالي قيسي زهيرة، تأجير المحل التجاري، دراسة مقارنة، دار الحرية، الجزائر، 2001.
- 22- حمدي أحمد سعد أحمد، البيع التجاري، دار الكتب القانونية للنشر، 2007.
- 23- زيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية و تطبيقية من خلال الفقه و اجتهادات المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 24- رزق الله العريني بن المهدي، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، الطبعة 3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.



- 25- زهدي يكن، شرح قانون الموجبات و العقود، الجزء التاسع: إيجار الأشياء- عقد الإيجار، بدون ناشر، لبنان، د س.
- 26\_ سعيد يونس البستاني، علي شعلان عواضة، الوافي في أساسيات قانون التجارة و التجار، منشورات حلبي الحقوقية، لبنان، دون تاريخ نشر.
- 27- سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، رمضان و أولاده للطباعة و التجليد، مصر، 1998/1997.
- 28- شادلي نور الدين، القانون التجاري، الأعمال التجارية-التاجر-المحل التجاري، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2003.
- 29- شريقي نسرين، الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، دار بلقيس، الجزائر، د س.
- 30- طلبة أنور، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، مصر.
- 31 - عباس حلمي، القانون التجاري، الأعمال التجارية- التاجر - المحل التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.
- 32- علي حسن يونس، المحل التجاري، دار الفكر العربي للنشر والتوزيع، مصر، 1974.
- 33- علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع التجاري، الطبعة السادسة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2012.
- 34- عمورة عمار، العقود و المحل التجاري في القانون التجاري، دار الخلدونية، الجزائر، د س.
- 35- فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التجاري الجزائري(المحل التجاري و الحقوق الفكرية)، إين خلدون للنشر و التوزيع، الجزائر، 2001.
- 36- فوزيل نادية، القانون التجاري الجزائري، الأعمال التجارية- التاجر - المحل التجاري، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، 2001.
- 37- محمد أنور حمادة، التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري، البيع-الرهن-التأجير، دار الفكر الجامعي، مصر، 2008.

- 38- محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع، التأمين، الإيجار، منشورات حلي الحقوقية، لبنان، 2008.
- 39- محمد فال الحسن ولد أمين، المساهمات العينية في الشركات التجارية، دراسة مقارنة، المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر و التوزيع، لبنان، 2009.
- 40- مرقس سليمان، الوافي في شرح القانون في الإلتزامات، الجزء الأول: في الفعل الضار و المسؤولية المدنية، الطبعة الخامسة، د ن، مصر، 1992.
- 41- مقدم مبروك، المحل التجاري، الطبعة الرابعة، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2007.
- 42- نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار، منشأة المعارف للنشر، مصر، د س.

## 2 المذكرات الجامعية

- 1- بن زراوي سفيان، بيع المحل التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2013.
- 2- قوق أم الخير، أحكام بيع المحل التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، الجزائر، 2006/2005.
- 3- مصاص شادية و شابور أمال، حماية المحل التجاري من المنافسة غير المشروعة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، بجاية، 2012.
- 4- سلام حمزة، النظام القانوني لشركة المحاصة، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2008-2005.
- 5- بوخدنة حسينة ويحياوي عبد المجيد وعبدو لمياء، النظام القانوني للمحل التجاري و بيعه في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الليسانس، كلية الحقوق، جامعة جيجل، 2007.

### 3-النصوص القانونية

أمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، ج.ر.ج.ج عدد 101 المؤرخة في 19 ديسمبر 1975، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-02 المؤرخ في 6 فبراير 2005، ج.ر.ج.ج، ج، رقم 11 الصادرة في 9 فبراير 2005.

أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج، عدد 76، المؤرخة في 30-09-1975، المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 مايو 2007، ج.ر.ج.ج، عدد 31.

قانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 رمضان 1404 الموافق ل09-06-1984 المتضمن قانون الأسرة ج ر ج ج، ع 27 المؤرخة في 12-06-1984، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 في 27-02-2005، ج ر ج ج، ع 15، مؤرخة في 27 فيفري 2005.

### 4-الأحكام و القرارات القضائية

- 1- المجلة القضائية، المحكمة العليا: الديوان الوطني للأشغال التربوية، العدد الأول، سنة 2000.
- 2- المحكمة العليا، قرار رقم 14427 المؤرخ في 18/11/1997، ( قضية: أ\_ب أرملة ح\_ر و من معها ضد ر\_خ أرملة ن\_ب )، المجلة القضائية، عدد 54، سنة 1990.
- 3- المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، قرار رقم 116189، المؤرخ في 24/01/1995، إيجار السكنات و المحلات المهنية الصادرة عن قسم المستندات و النشر للمحكمة العليا، سنة 1997.
- 4- المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، قرار رقم 116189، المؤرخ في 24/01/1995، قضية (فريق س ضد غ.م)، إيجار السكنات و المحلات المهنية الصادرة عن قسم المستندات و النشر للمحكمة العليا، سنة 1997.
- 5- المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، قرار رقم 96237 المؤرخ في 11/04/1993، قضية (المجلس الشعبي البلدي لمدينة تلمسان، ضد ب.س)، المجلة القضائية، العدد الأول، 1994.

6- المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 65916 المؤرخ في 1990/02/24، قضية (ح.ع.ق ضد د.س)، المجلة القضائية، العدد الثاني، 1993.

7- المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 50909 مؤرخ في 1989/05/03، (قضية ص.ج.ص ضد ب.ف)، المجلة القضائية، العدد الثاني، 1663.

#### 5- المصادر الإلكترونية

باسم محمد ملحم ويسام حمد الطراونة، شرح القانون التجاري، مبادئ القانون التجاري، المتوفر على الموقع: [www.massira.jo](http://www.massira.jo) تم الإطلاع عليه بتاريخ: 01-06-2014 على الساعة 13:30.

#### ثانيا: باللغة الفرنسية

1- BOURDELOIS Béatrice, droit civil ; les contrats spéciaux,(les contrats pourtant sur une-chose ; les contrats de prestation de service ;les contrats portant sur les litiges),1 édition ,2009, DALLOZ, France .

2- DERRUPE Jean, le fond de commerce ; connaissance du droit, DALLOZ, paris,1994

3-Dictionnaire de droit, 2 éme édition, DALLOZ, paris, 1966.

4-FRANCIS Kessler, LRÈNE Politis, droit commercial, introduction général, droit des sociétés, Elipes, paris,2006.

5 -PHILLIPE Merle, Droit commercial ; sociétés commercial, 10<sup>e</sup> édition, DALLOZ, paris, 2005.