

## أهم العقود الواردة على المحل التجاري

الدكتور / مقبولجي عبدالعزيز

أستاذ محاضر بكلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة -2-

### ملخص

إن المحل التجاري، ورغم كونه مال منقول معنوي، ورغم أنه يتصف بالاستقرار غير الثابت بالمقارنة مع بقية عناصر الذمة المالية بحكم أن قيمته تختلف باختلاف عناصره وباختلاف تأثير عنصر الزبون بالمنافسة بين التجار، إلا أنه، ورغم كل ذلك، يجوز أن ترد عليه عقود.

إن إمكانية إبرام عقود واردة على المحل التجاري في حد ذاته لم يعترف بها القانون إلا مع مطلع القرن التاسع عشر حينما اعتبر القانون في أوروبا ولاسيما فرنسا بأن المحل التجاري هو كل قانوني يمكن أن ترد عليه عقود. ومن أهم العقود التي ترد على المحل التجاري تلك العقود الأكثر استعمالاً وهي البيع أو التنازل عن المحل التجاري والرهن الحيازي وعقود التسيير الحر أو إيجار التسيير التي أخضع المشرع كل واحد منهم إلى نظام خاص وشروط مختلفة، منها ما يخص التاجر، من جهة، ومنها ما يخص المحل في حد ذاته بدلا من إخضاع هذه العقود إلى نظام موحد يأخذ بعين الاعتبار بأن المحل التجاري هو امتداد لشخص التاجر ويخضعه بالتالي للالتزامات التاجر المنصوص عليها ضمن القواعد العامة.

### Résumé

Bien que le fonds de commerce soit un bien meuble incorporel, et qu' il possède une consistance spécialement évanescence, du patrimoine comparé aux autres éléments du fait que sa valeur varie considérablement selon sa composition et la vulnérabilité plus ou moins grande de la clientèle à concurrence, la loi permet de conclure des contrats portant sur le fonds de commerce.

La possibilité de conclure des contrats portant sur le fonds de commerce n'a été admise que depuis le XIX siècle lorsque le droit; en Europe et surtout en France, a reconnu que le fonds de commerce est une universalité et qu' il peut, en tant que tel, faire l'objet de contrats.

On retiendra, parmi ces contrats, ceux qui sont les plus usuels et les plus spécifiques: la vente ou cession, le nantissement et la location-gérance.

On retiendra aussi que le législateur a organisé chacun de ces contrats par des dispositions spéciales au lieu d'assimiler le fonds de commerce à un prolongement de la personne du commerçant et serait, ainsi, soumis aux obligations de ce dernier conformément aux règles générales.

## مقدمة

إن إمكانية إبرام عقود واردة على المحل التجاري في حد ذاته ليس واضح أو بديهي بحكم أن هذا المال (أي المحل التجاري) له محتويات خاصة متلاشية إذا تمت مقارنته بالعناصر الأخرى للذمة المالية. إن قيمة المحل التجاري تختلف كثيرا بحسب مكونات وشهرة المحل، وهي تخضع بالخصوص إلى الصفات الشخصية وشهرة التاجر الذي يستغله بالرغم من أن هذا العنصر غير قابل للتنازل. بالرغم من ذلك، فإنه، وابتداء من القرن التاسع عشر، اعتبر القانون أن المحل التجاري هو كل قانوني يمكن، بصفته هذه، أن يكون محلا لعقود. فالإشكالية المطروحة هي ما هي العقود التي يمكن أن تنصب على المحل التجاري كمال معنوي، وهل تخضع هذه العقود الواردة على المحل التجاري إلى نظام موحد أم أن المشرع أخضعها إلى شروط والتزامات مختلفة منها ما يخص التاجر من جهة ومنها ما يخص المحل في حد ذاته من جهة أخرى؟ للإجابة على هذه الإشكالية، ارتأينا دراسة العقود الأكثر استعمالا وهي البيع أو التنازل، والرهن الحيازي، وإيجار التسيير الحر أو تأجير التسيير حيث يترك جانبا تقديم المحل التجاري كحصة في الشركة لأن هذا التقديم له خصوصياته مادام أنه من قبيل الحصص العينية (Yves GUYON , P700) ليتبين بأن المشرع قد أخضع كل عقد من هذه العقود إلى نظام خاص به بدلا من نظام موحد لجميع تلك العقود.

## المبحث الأول: التنازل عن المحل التجاري

إن المشرع الجزائري استعمل عبارة "بيع المحل التجاري" و"الوعد ببيع المحل التجاري" (المواد من 79 إلى 117 من القانون التجاري الجزائري)، بينما عبارة "تنازل" هي أكثر صحة من عبارة "بيع" مادام أن المحل التجاري هو منقول معنوي.

إن القواعد التي تلي تطبق على المحلات التجارية بمعناه الضيق وليس على المحلات المستغلة من طرف الحرفيين حيث اعتبرت محكمة النقض الفرنسية أن الحرفيين ليس لهم محلا تجاريا وإن كانوا يتمتعون بالتشريع الخاص بالمحلات التجارية إذ أن المحل الحرفي ليس له وجود بعد (نقض تجاري. 29 أكتوبر 1963. دالوز 1964. 51).

إن التنازل عن محل تجاري هو عملية تعد أكثر تعقيد على بيع شيء مادي عقاري وبالأخص إذا كان هذا الشيء منقولا. وبالفعل، فإنه يقع عليه تأمين الحماية لكل المصالح الموجودة وهذه المصالح ليست دائما متطابقة. فمن جهة، يجب حماية بائع المحل لأن ثمن

البيع غالبا ما لا يتم دفعه جملة واحدة، ويجب، بالتالي، منحه حق استرجاع المحل في حالة إفلاس أو إعسار المشتري بالرغم من أن هذا الحل الأخير لا تينتج ثماره إلا في حالة بيع عقار مثلا. فإذا تبين أن المشتري كان متهاونا، فإن المحل يفقد جزءا كبيرا من قيمته وإن البائع لا يسترد شيئا كبيرا في حين أن فسخ عقد بيع مال مادي يسمح للبائع باسترداد ملكية هذا المال أي أنه (أي البائع) يعود إلى الحالة التي كان عليها قبل العقد.

ومن جهة أخرى، فإن العمليات التي ترد على المحل هي الأخرى خطيرة على المشتري، وبالفعل، وإذا كان المشتري غير ملزم بديون البائع وهو ما يعد حماية له، فإن قيمة المحل تخضع بوجه أساسي لحنكة صاحبه مادام أنه لا توجد أي علاقة قانونية بين الزبون والمحل، وأكثر من ذلك، فإن تقييم هذا المال المنقول صعب إذ أن مجموع رقم الأعمال والأرباح تختلف من سنة لأخرى وتتبع التطور الاقتصادي بصفة عامة وحالة نمط النشاط الممارس في المحل، إضافة إلى وجوب الأخذ بعين الاعتبار الوسائل المستعملة من طرف السماسرة الذين يتدخلون في عملية البيع الذين يأخذون عمولة عن ثمن البيع التي تزيد كلما ارتفع ثمن البيع.

وأخيرا، يقع على المشرع أيضا حماية دائني البائع لأن المحل، عادة، ما يكون هو المال الأكبر أهمية للتاجر. ولذا، فإذا حصل التنازل بصورة خفية، يكون البائع مغو على إخفاء الثمن وهذا ما سيمس بحقوق الدائنين.

لذا، وجب دراسة شروط التنازل ثم آثار هذا التنازل.

**المطلب الأول: شروط صحة التنازل:**

**1) الشروط الموضوعية:**

هي تلك المطبقة على كل البيع، باستثناء الملاحظات التالية: فوفقا لاجتهاد القضاء، فإن شراء أو بيع محل تجاري يعد عملا تجاريا، وقد نص المشرع الجزائري في المادة 1/2 من القانون التجاري على اعتبار عقد بيع المحل التجاري عقدا تجاريا. فبيع التاجر لمحلته التجاري يعد عملا تجاريا لأنه آخر عمل يمارسه في حياته التجارية (عمورة عمار، دون سنة النشر، ص 179). أما إذا تم البيع عن طرف غير تاجر كما في حالة بيع المحل التجاري من طرف ورثة التاجر، فمن الفقهاء من يعتبره عملا مدنيا ومنهم من اعتبره عملا تجاريا (عمورة عمار. المرجع السابق. ص. 179).

هذا وإن القيمة المالية للمحل التجاري التي غالبا ما تكون باهظة تفسر تقييد المشرع لشروط الأهلية والصلاحيات أكثر من تلك المستوجبة في بيع المنقولات العادية بدليل أن بيع محل تجاري يملكه قاصر يخضع للإذن المستوجب في بيع العقارات (المادة 87 من قانون الأسرة).

## 2) الشروط الشكلية

قيد المشرع عملية بيع المحل التجاري بشروط صارمة عددها في المادة 79 من القانون التجاري، وهي:

- اسم البائع السابق وتاريخ سنده الخاص بالشراء ونوعه وقيمة الشراء بالنسبة للعناصر المعنوية والبضائع والمعدات.
  - قائمة الامتيازات والرهون المترتبة على المحل التجاري.
  - رقم الأعمال التي حققها في كل سنة من سنوات الاستغلال الثلاث الأخيرة أو من تاريخ شرائه إذا لم يقيم بالاستغلال منذ أكثر من ثلاث سنوات.
  - الأرباح التي حصل عليها في نفس المدة.
  - وعند الاقتضاء الإيجار وتاريخه ومدته واسم وعنوان المؤجر والمحيل.
- كما نصت المادة 79 السابق ذكرها على إمكانية بطلان عقد البيع بطلب من المشتري في خلال السنة من تاريخ البيع إذا تم إهمال ذكر البيانات المقررة آنفا.

## 3) شكلية الشهر

نصت المادة 83 من القانون التجاري على أن كل تنازل عن محل تجاري يجب إعلانه خلال خمسة عشر يوما من تاريخه بسعي المشتري تحت شكل ملخص أو إعلان في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، وفضلا عن ذلك في جريدة مختصة بالإعلانات القانونية في الدائرة أو الولاية التي يستغل فيها المحل التجاري وبالنسبة للمحلات التجارية المتنقلة فإن مكان الاستغلال هو المكان الذي يكون البائع مسجلا فيه بالسجل التجاري. وأضافت نفس المادة بأنه يجب أن يكون الملخص أو الإعلان تنفيذا لما جاء في الفقرة المتقدمة مسبقا إما بتسجيل العقد المتضمن للتحويل أو بالتصريح المنصوص عليه في قانون التسجيل وذلك في حالة عدم وجود عقد وإلا كان باطلا. واشترطت نفس المادة أن يشتمل الملخص المذكور تحت طائلة الإبطال كذلك على تواريخ ومقادير التحصيل ورقمه أو في حالة التصريح البسيط على تاريخ ورق الإيصال الخاص بهذا التصريح، والإشارة في الحالتين، إلى المكتب الذي تمت فيه هذه العمليات. ويذكر بالإضافة إلى ذلك، تاريخ العقد واسم كل من المالك الجديد والمالك السابق ولقبه وعنوانه ونوع المحل التجاري ومركزه والتمن المشروط بما فيه التكاليف أو التقديرات المستعملة كقاعدة لاستيفاء حقوق التسجيل وبيان المهلة المحددة فيما

بعد للمعارضات واختيار الموطن في دائرة اختصاص المحكمة. واستوجبت نفس المادة تجديد الإعلان من اليوم الثامن إلى الخامس عشر من تاريخ أول نشر. وأخيراً، نصت هذه المادة على أن يتم الإعلان في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية خلال الخمسة عشر يوماً من أو نشر.

### المطلب الثاني: آثار التنازل عن المحل التجاري

إن التنازل عن المحل التجاري ليس بتنازل عن مؤسسة، فهو لا ينطوي إلا على العناصر المادية والمعنوية ولا يشمل لا ديون المتنازل ولا العقود المبرمة من طرف هذا الأخير (Yves GUYO N المرجع السابق. ص 706). وذلك باستثناء ما إذا كان هناك قانون خاص ينص على خلاف ذلك كما في حالة عقود العمل مع العمال التابعين للمتنازل والذين يبقى عقد عملهم سارياً مع المتنازل له.

فالشيء الذي ينتقل بفضل التنازل هو محل عار بحيث يقع على المتنازل له إبرام علاقات عقدية جديدة مع زبائن المتنازل ومورديه. فأثار التنازل يجب دراستها في ثلاث نقاط: تلك المتعلقة بالبائع، وتلك المتعلقة بالمشتري، وأخيراً تلك المتعلقة بدائني البائع.

#### 1) التزامات البائع

يلتزم البائع بتسليم المحل التجاري إلى المشتري وبالضمان (أحمد محرز، دار النهضة العربية. 1970-1971).

أول التزام يقع على البائع هو تسليم الشيء المبيع أي تسليم المحل التجاري إلى المشتري وذلك بتسليم عناصره المختلفة بالطريقة التي تلائم كل منها، فبالنسبة للعناصر المادية كالبضائع يكون تسليمها يتمكين المشتري من حيازتها بالتسليم الفعلي لمفاتيح المحل التجاري والمخازن الملحقة به، ويتم تسليم الحق في الإيجار بتسليم عقود الإيجار للأماكن المؤجرة للمحل التجاري ذاته وتوابعه كالمخازن.

غير أن العنصر الذي يثير صعوبة في التسليم هو عنصر العملاء، ولذا يقتضي التزام البائع بتمكين المشتري من الاتصال بالعملاء وإطلاع المشتري على أسماء العملاء وعناوينهم والسلع التي يفضلونها وطرق الوفاء بديونهم، وبصفة عامة كل شيء يهم المشتري معرفته من معلومات تؤدي إلى المحافظة على عملاء المحل.

وقد حسم المشرع الجزائري في المادة 82 تجاري الخلاف الذي ثار حول التزام البائع بشأن تسليم الدفاتر التجارية والمراسلات المتعلقة بأشغال المحل حيث اعتبرها من ملحقات المحل التجاري التي يجب أن تسلم معه.

أما الالتزام الثاني الواقع على بائع المحل التجاري فيكمن في الضمان وهذا الالتزام يخص ضمان العيوب الخفية وضمان الاستحقاق وضمان عدم التعرض، وهي التزامات تخص كافة عقود البيع سواء المدنية منها أو التجارية.

غير أن أهم التزام يرد على بيع المحل التجاري هو التزام البائع بعدم المنافسة الذي يجب لصحته أن يكون محددًا بنطاق زمني ومكاني ويقع على البائع الالتزام به واحترامه فيمتنع شخصيا عن القيام بأي عمل من أعمال المنافسة وينتقل هذا الالتزام إلى ورثته.

فإذا لم يحترم البائع شرط عدم المنافسة أو قام تحت اسم مستعار أو كشريك بإنشاء تجارة مماثلة جاز للمشتري أن يطلب الحكم على البائع بالتعويض العيني الذي يتمثل في إغلاق المحل التجاري الذي أنشأه البائع والتعويض النقدي ويكون أيضا للمشتري حق طلب فسخ عقد البيع الذي أبرمه مع البائع (أحمد محرز. المرجع السابق. ص 66).

## 2) التزامات المشتري

يقع على المشتري التزام باستلام المحل التجاري وفقا لشروط العقد وفي حالة انعدام تلك الشروط يتم الاستلام وفقا للعرف.

كما يقع على المشتري التزام دفع ثمن البيع سواء جملة أو بالتقسيط، فإذا حصل بالتقسيط كان للبائع حق امتياز على العناصر الهامة للمحل التجاري (Yves GUYON المرجع السابق. ص 708)، وكلما دفع المشتري قسطا من الثمن وجب خصمه ويجب أن يتم الخصم أولا من ثمن البضائع ثم من ثمن المعدات (المادة 5/96 من القانون التجاري) وذلك رغبة من المشرع في الإسراع بتخليص السلع وتحريرها من امتياز البائع لأنها عناصر ظاهرة تعتبر بمثابة ائتمان التاجر وضمان دائنيه.

وأجاز المشرع التجاري الجزائي للمشتري في حالة المعارضة في دفع الثمن من دائني البائع أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة الإذن له بإيداع الثمن في حصيلة الودائع والأمانات (المادة 2/90 من القانون التجاري) فإذا صدر له الإذن وتم الإيداع برأت ذمة المشتري (المادة 92 فقرة أخيرة من القانون التجاري).

## 3) آثار البيع بالنسبة لدائني البائع:

أحاط المشرع الجزائي دائني بائع المحل التجاري بضمانات كبيرة تكفل لهم الحصول على حقوقهم في حالة بيع المحل سيما وأن بيع المحل التجاري لا ينقل إلى المشتري الديون والحقوق الخاصة بالمحل المباع.

ومن أهم تلك الضمانات اشتراطه أن يشهر عقد بيع المحل التجاري حتى يعلم الدائنون بالبيع ويمكنهم بالتالي التقدم لاستيفاء ديونهم من الثمن قبل تصرف البائع فيه. كما أجاز المشرع للدائنين اتخاذ إجراءات شراء المحل بالمزاد بثمن يفوق ثمن البيع بنسبة السدس وذلك منعا من بيع المحل بثمن بخس يؤدي إلى الإضرار بهم بضيق جزء من ضمانه العام.

ومنع المشرع على البائع استيفاء الثمن قبل مرور خمسة عشر يوما من تاريخ آخر إجراء لشهر البيع حيث أعطى للدائنين حق الاعتراض خلال هذه المدة على دفع الثمن ورتب على هذا الاعتراض حبس الثمن تحت يد المشتري ولا يمكن للبائع استيفاء إلا بعد الحصول على إذن من القضاء الإستعجالية.

### المبحث الثاني: رهن المحل التجاري

يشكل المحل التجاري عنصر ائتمان بالنسبة للتاجر لأنه، في غالب الأحيان، يملك قيمة كبيرة (Yves GUYON. المرجع السابق. ص. 713).

وقد نظم المشرع الجزائي هذا الرهن بكيفية تشبه الرهن الرسمي على العقار إذ إضافة إلى القواعد الشكلية وإجراءات الشهر، فإن التاجر يبقى محتفظا بمحله التجاري ليستغله بكل حرية. هذا، وقد يكون الرهن اتفاقيا وقد يكون قضائيا.

أما الرهن الإتفاقي فينشأ عن اتفاق بين مالك المحل ودائنه. ولكي يعلم الغير خصوصا منهم أولئك الذين يقرضون مالك المحل أو يريدون شراء المحل، أوجب المشرع إجراءات شكلية يلزم اتباعها، فاشتراط الرسمية في عقد الرهن وأوجب قيد الرهن بسجل المحكمة الكائن بدائرتها المحل (المادة 120 من القانون التجاري)، كما أوجب أيضا ضرورة إجراء القيد خلال ثلاثين يوما من تاريخ العقد التأسيسي وإلا كان باطلا حيث يجوز لكل ذي مصلحة حتى وإن كان المدين نفسه أن يتمسك بهذا البطلان (المادة 121 من القانون التجاري).

إن تقرير هذا البطلان من طرف المشرع على عدم إحترام إجراءات الشهر هو بطلان أراد به المشرع تجنب التواريخ غير الصحيحة (Yves GUYON. المرجع السابق. ص 714).

فالرهن الحيازي الذي يلجأ إليه مالك المحل هو طريقة ميؤوسة بالنسبة للتاجر، إذ، وبمجرد الرهن، فإن هذا التاجر يصبح غير مالك لأي مال يمكن منحه كضمان ويتهرب الغير من منحه قروض يمكن له بواسطتها مواصلة استغلال المحل.

أما الرهن القضائي فهو إجراء تحفظي يلجأ إليه الدائن الذي يكون دينه في خطر.

فالرهن القضائي له أثر محدود، فهو يمنع فقط المدين من بيع محله التجاري.

### المبحث الثالث: إيجار التسيير والتسيير الحر للمحل التجاري

إن المحل التجاري، شأنه شأن كافة الأموال، يمكن أن يكون موضوع إيجار، فيصبح المحل مجزأً بين الملكية والاستغلال.

#### المطلب الأول: التفرقة بين إيجار التسيير ونظم مشابهة

يتميز إيجار التسيير عن الإيجار التجاري في كون الإيجار الأول يخص المحل التجاري ذاته بينما الإيجار التجاري يخص العقار الذي يستغل فيه المحل التجاري.

كما يتميز إيجار التسيير عن التسيير بأجر (gérance salariée)، فالمسير الحر يكتسب صفة التاجر الذي يستغل المحل مقابل إتاوة يدفعها للمؤجر، بينما في نظام التسيير بأجر، يبقى المالك محتفظاً بصفة مستغل المحل ويدفع الأجير يأخذ أجراً عن أعمال يوكله المالك بها مقابل قيامه ببعض أعمال التسيير (Yves GUYON، نفس المرجع، ص. 715).

كما يتميز إيجار التسيير عن الإيجار من الباطن بحيث أن إيجار التسيير يكون موضوعه استغلال المحل بينما الإيجار من الباطن يكون موضوعه الانتفاع بالعقار، كما يتميزان في كون أن إيجار التسيير جائز قانوناً بينما الإيجار من الباطن محظور إلا إذا توفرت فيه بعض الشروط كموافقة المالك على ذلك الإيجار من الباطن.

#### المطلب الثاني: محاسن ومساويء إيجار التسيير أو التسيير الحر

يكون إيجار التسيير مفيداً في حالة ما إذا توفي مالك المحل التجاري وترك وريثة قصر، فتأجير التسيير يسمح لهؤلاء الورثة بإعادة استغلال المحل التجاري عند بلوغهم سن الرشد.

بالمقابل، فإن إيجار التسيير لا يكون نافعا في حالة ما إذا لجأ إليه مالك المحل وهو قادر عن استغلاله الشخصي للمحل، فإيجار التسيير، في هذه الحالة، سوف يرفع من أعباء المسير مادام أنه ملزم بدفعه إلى المؤجر مقابل إيجار التسيير.

#### المطلب الثالث: شروط إيجار التسيير:

يشترط في عقد التسيير الحر شروط موضوعية وأخرى شكلية.

أما الشروط الموضوعية، وإضافة إلى الأركان الموضوعية العامة، اشترط المشرع أن يكون للمستأجر المسير صفة التاجر أو الحرفي ويخضع للالتزامات التاجر ويلتزم بأحكام القانون المتعلقة بالسجل التجاري (المادة 203 من القانون التجاري)، فضلا عن وجوب توافر الخبرة

في الأعمال التجارية أو الحرفية لمدة 5 سنوات (المادة 205 من القانون التجاري) مع جواز تخفيض هذه المدة بموجب أمر من رئيس المحكمة (المادة 206 من القانون التجاري) حتى لا يعطل تسيير المحل التجاري (المادة 205 من القانون التجاري).

أما الشروط الشكلية فهي تتمثل في وجوب أن يكون عقد إيجار التسيير الحر مكتوبا في شكل رسمي وينشر خلال خمسة عشر يوما من تاريخه على شكل مستخرج أو إعلام في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية وفضلا عن ذلك في جريدة مختصة بالإعلانات القانونية (المادة 203 من القانون التجاري).

وفي حالة انتهاء العقد يجب شهر الانتهاء طبقا لنفس الإجراءات السالف ذكرها (المادة 203 فقرة أخيرة من القانون التجاري).

### المطلب الرابع: آثار عقد إيجار التسيير أو التسيير الحر

هناك عدة آثار تترتب على عقد التسيير الحر، فمنها ما يتعلق بالمتعاقدين، ومنها ما يتعلق بدائني المؤجر وأخرى بدائني المستأجر.

فبالنسبة للمتعاقدين، يجب على المؤجر أن يسلم المحل التجاري إلى المستأجر وأن يمكنه من الانتفاع به وأن يمتنع عن القيام بأي عمل من شأنه أن يحول دون الانتفاع بالمحل وخاصة الامتناع عن المنافسة، كما يلتزم المستأجر بدفع الأجرة المحددة في عقد إيجار التسيير في الموعد المتفق عليه (أحمد محرز، المرجع السابق، ص 166).

أما بالنسبة لدائني المؤجر، فإن المستأجر يكون مسؤولا عن كل ما يتعلق باستثمار المحل التجاري وذلك لكون أن المؤجر تزول عنه صفة التاجر مما يؤدي إلى الإضرار بدائنيه بسبب انتقاص ضمانهم العام، هؤلاء الدائنين الذين يمكن لهم المطالبة حالا بديونهم وذلك برفعهم لدعوى خلال مهلة ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ نشر عقد التسيير الحر في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية وإلا سقط الحق في رفعها (المادة 208 من القانون التجاري).

وأما بالنسبة لدائني المستأجر، فإن المشرع قد ألزم المستأجر بالتكفل بالديون الناشئة عن الاستثمار تجاه الغير، غير أنه، أي المشرع، نص على أن يكون مؤجر المحل التجاري مسؤولا بالتضامن مع المستأجر المسير عن الديون التي يعقدها هذا الأخير بمناسبة استغلال المحل التجاري وذلك ابتداء من تاريخ نشر عقد تأجير التسيير ولمدة ستة أشهر تالية لتاريخ النشر (المادة 209 من القانون التجاري)، وبعد هذه الفترة، يصبح المستأجر وحده المسؤول عن الديون تجاه دائنيه. أخيرا، وبالنسبة لآثار عقد إيجار التسيير تجاه مالك العقار، فإن العلاقة بين

مؤجر التسيير ومالك العقار تبقى قائمة على الرغم من تأجير التسيير لأن تأجير التسيير الحر لا يعد تنازلا عن الإيجار أو إيجارا من الباطن بل هو إيجار لمنقول معنوي (أحمد محرز، المرجع السابق، ص 169).

### خاتمة

يظهر مما سبق ذكره، أن المشرع الجزائري، ورغم اعتباره المحل التجاري مالا معنويا، قد أجاز التعامل فيه بعقود غالبا ما تنصب على المال المادي المنقول.

كما يظهر مما سبق ذكره أيضا، أن المشرع الجزائري، وبإجازته للعقود الواردة على المحل بالصورة المذكورة أعلاه، قد أخضع المحل التجاري لشروط مختلفة وهي شروط والتزامات تتعلق بالتاجر مالك المحل، من جهة، وشروط والتزامات تتعلق بالمحل التجاري من جهة أخرى، في حين أنه كان على المشرع أن يأخذ بعين الاعتبار بأن المحل التجاري هو امتداد لشخص التاجر ويخضعه بالتالي للتزامات التاجر المنصوص عليها ضمن القواعد العامة.

فالعقود الواردة على المحل التجاري تؤدي إلى صعوبة في التطبيق لعدم إخضاعها من طرف المشرع إلى نظام موحد ينطبق على كافة العقود التي سمح بها.

غير أن هذه الصعوبات تسيير نحو الزوال إذ أصبح بعض الأشخاص يستغلون المحل في شكل شركة بدلا من استغلاله من طرف شخص طبيعي تاجر، فيكون الإستغلال، في هذه الحالة، خاضعا للشروط المتعلقة بالشركات التجارية.

### المراجع

1. القانون التجاري الجزائري
2. نقض تجاري. 29 أكتوبر 1963. داللو 1964. 51.
3. عمورة عمار. العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري. دار الخلدونية.
4. أنظر المادة 87 من قانون الأسرة التي تنص على أن يستأذن الولي القاضي في بيع المنقولات ذات الأهمية الخاصة.

5. أحمد، القانون التجاري الجزائري. الجزء الرابع. العقود التجارية، دار النهضة العربية. 1970-1971.

Yves GUYON: Droit des affaires. Tome 1. 7<sup>o</sup> édition. Economica..

Com. 13 juin 1989: Rev. Trim. Dr. Com. 1989. 457, note Derruppé, Bull. civ. 4. N<sup>o</sup> 182.