

مسؤولية بائع أو مؤجر التسيير الحر

الدكتور: زايدي خالد

كلية الحقوق - جامعة الجزائر

المقدمة:

قد يتعذر على أصحاب المحلات التجارية في بعض الأحيان من استغلال محلاتهم التجارية، إذ يمكن أن يتعرض التاجر لمرض يمنعه من مواصلة نشاطه التجاري شخصيا، كما قد تنتقل ملكية المحل التجاري بسبب الوفاة إلى وارث لا يريد أو لا يستطيع مزاولة التجارة، لحالة التنافي¹. إلا أن هذا الأخير لا يريد إغلاق محله التجاري نهائيا وذلك للحفاظ على قيمته الاقتصادية في السوق، ففي هذه الحالة يقوم بإبرام عقد إيجار التسيير الحر لمحله التجاري.

ما هو تعريف الإيجار التسيير الحر ومسؤولية بائع أو مؤجر التسيير الحر؟

I.. تعريف إيجار التسيير الحر:

إن عقد الإيجار هو من أكثر العقود انتشاراً عبر كل المجتمعات، وذلك لأن أغلبية التجار لا يملكون المحلات التي يشغلون فيها نشاطاتهم التجارية². وعلى خلاف تسيير المستأجر³، إن التسيير الحر هو عقد بمقتضاه يستأجر شخص محلا تجاريا من مالكه، بغرض استثماره لحسابه الخاص وعلى عهده⁴. وبذلك للمؤجر استغلال محله التجاري بنفسه أو بالتنازل عنه أو تأجيره بعقد التسيير الحر⁵.

وكل عقد أو اتفاق يتنازل بواسطتهما المالك أو المستغل لمحل تجاري عن كل أو جزء من التأجير لمسير يقصد استغلاله على عهده، يكون للمستأجر المسير صفة التاجر ويخضع لكل الالتزامات التي تنجم عن ذلك.

ويحرر عقد التسيير 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.

ويتعين على المؤجر إما تسجيل نفسه في السجل التجاري أو تعديل قيده الخاص مع البيان صراحة بتأجير التسيير.

وينتهي تأجير التسيير بنفس الإجراءات التي تم بها النشر⁶. والحكمة من ذلك هو إعلام الغير وحماية حقوقه بالاطلاع على المركز القانوني الجديد الذي طرأ على مالك المحل التجاري⁷.

كما يتعين على المستأجر المسير أن يشير في عناوين فواتيره ورسائله وطلبات البضاعة والوثائق المصرفية والتعريفات أو النشرات وكذلك في عناوين جميع الأوراق الموقعة من طرفه أو باسمه، رقم تسجيله في السجل التجاري ومقر المحكمة التي سجل لديها وصفته كمستأجر مسير للمحل التجاري زيادة على الاسم والصفة والعنوان ورقم التسجيل التجاري، لمؤجر المحل التجاري⁸.

والهدف الذي أراده المشرع الجزائري من ذلك هو لاطلاع الغير على المركز القانوني الذي طرأ على المحل التجاري، والمتمثل في إيجار التسيير الحر، باعتبار المستأجر للتسيير الحر ليس المالك الحقيقي للمحل بعناصره المادية والمعنوية، بل يتمتع بحق الاستغلال والانتفاع دون الملكية التي تبقى تابعة لمؤجر المحل التجاري.

II- مسؤولية بائع أو مؤجر التسيير الحر :
إن التنازل الاتفاقي هو نقل مركز أحد المتعاقدين في العقد مع ما يتضمنه من حقوق

والتزامات إلى المتنازل له فالهدف من التنازل هو إحلال متعاقد آخر (المتنازل له) محل التعاقد في مركزه العقدي⁹.

وبذلك إن كل عقد أو اتفاق يتنازل بمقتضاه المالك أو المستغل لمحل تجاري عن كل أو جزء من التأجير لمسير حر بقصد استغلاله على عهده^{(10)/(11)}.

ويحرر هذا العقد في شكل رسمي باحترام إجراءات النشر القانونية وهذا ما أكده القضاء الجزائي، وذلك على ضوء احترام إجراءات وشروط إبرام عقد التسيير الحر¹². وبذلك يكون مؤجر المحل التجاري مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر الميسر عن الديون التي يعقدها هذا الأخير بمناسبة استغلال المتجر وذلك لغاية نشر عقد تأجير التسيير وطيلة مدة ستة (6) أشهر من تاريخ النشر¹³.

فلا يمكن للتاجر المقيد في السجل التجاري الذي يتنازل عن متجره أو يؤجر استغلال تأجير التسيير أن يحتج بإنهاء نشاطه التجاري للتهرب من مسؤوليته من جراء الالتزامات التي تعهد بها خلفه في استغلال المتجر إلا ابتداءً من اليوم الذي وقع فيه إما شطب أو الإشارة التي تتضمن وضع المتجر على وجه تأجير التسيير¹⁴. وهذا ما أكدته القضاء الجزائي على ضرورة قيام مؤجر التسيير الحر بتعديل قيده الخاص مع بيان صراحة بأنه على وجه تأجير التسيير الحر¹⁵.

وبهذا نقول أن التاجر البائع أو مؤجر التسيير الحر يبقى دائماً مسؤولاً عن الديون المترتبة عن استغلال المحل التجاري الذي تنازل عنه أو أجره بالتسيير الحر، لأنه يبقى محتفظاً بالصفة التجارية ما دام لم يتم بإجراء عملية شطب سجله التجاري في حالة التنازل عن محله، أو القيام بتعديل سجله التجاري، بالإشارة إلى أنه أصبح مؤجر التسيير الحر في حالة إيجار محله بعقد التسيير الحر.

وبالتالي يبقى مسؤولاً عن الديون المترتبة عن استغلال المشتري أو المتنازل له، ولو نام بإبرام عقد تنازل أو بيع لمحله التجاري مادام لم يتم بإجراء الشطب من السجل لتجاري، والذي من خلاله تنقضي الصفة التجارية عنه.

كما أن التاجر المؤجر لمحله بإيجار التسيير الحر يبقى مسؤولاً بالتضامن عن الديون المترتبة عن استغلال المشتري أو المتنازل له، ولو قام بإبرام عقد تنازل أو بيع لمحله التجاري ما دام لم يقم بإجراء الشطب والذي من خلاله تنقضي الصفة التجارية عنه.

1. حالة ملك محل تجاري واحد: إذا قام البائع لمحله التجاري باحترام إجراء عملي الشطب من السجل التجاري، يترتب عنه زوال صفته التجارية.

2. أما حالة ملك عدة محلات تجارية: ففي هذه الحالة تنقضي الصفة التجارية للبائع ضمن المحل التجاري موضوع البيع فقط، ولا تمتد زوال صفته التجارية إلى بقية المحلات التجارية الأخرى التي يملكها، والتي عن طريقها تستمر صفته التجارية.

3. حالة تأجير التسيير الحر لمحله قيد رئيسي: فعلى المؤجر الذي يملك عدة محلات تجارية ويؤجر محله الأساسي بالتسيير الحر، ففي هذه الحالة عليه القيام بتعديل سجله بالإشارة إلى وضع المتجر على وجه التسيير الحر.

4. أما حالة تأجير التسيير الحر لمؤسسة ثانوية: فهنا على المؤجر تعديل تسجيله الثانوي مع الإشارة إلى أن محله وضع على وجه التسيير الحر.

وبذلك فالتاجر المؤجر لمحله بإيجار التسيير الحر يبقى مسؤولاً بالتضامن عن الديون المترتبة عن استغلال المستأجر، ولو قام بإبرام عقد إيجار التسيير الحر. لأن العبرة في إنهاء مسؤوليته اتجاه استغلال المستأجر للمحل بالتسيير الحر تكمن بتقديم طلب إجراء التعديل لدى مصلحة السجل التجاري المختصة، وذلك بوضع إشارة تتضمن وضع المحل التجاري على وجه التسيير الحر، لأنه حتى بنشر عقد تأجير التسيير الحر يبقى المؤجر للتسيير الحر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر لمدة ستة (6) أشهر ابتداء من نشر هذا العقد.

وبالتالي إن تنازل التاجر عن محله التجاري للغير سواء عن طريق البيع أو الإيجار¹⁶ أو بتقديمه حصة في شركة يظل مسؤولاً عن التزاماته التجارية إلى غاية إجراء شطب اسمه من السجل أو تعديله.

وأساس هذه المسؤولية هو استمرار الصفة التجارية، لأن التاجر ما زال يمارس نشاطه التجاري ومن هنا تستمر مسؤوليته عن الديون المترتبة عن استغلال المحل التجاري، ولو قام بالتنازل عن طريق البيع أو تأجير التسيير الحر.

كما يترتب عن استمرار صفته التجارية مسؤوليته اتجاه التزاماته الضريبية، ما لم يقدم شهادة شطب السجل التجاري، نتيجة إغلاقه أو بيعه للمحل، أو شهادة تعديل العقد في حالة تأجيره إلى الغير، ونفس الحكم ينطبق على ورثة التاجر ذوي الحقوق.

وإذا ما أغفل التاجر الإشارة إلى هذه البيانات، ففي هذه الحالة ليس له الاحتجاج اتجاه الغير دائني المشتري أو مستأجر التسيير الحر بأنهم كانوا على علم بهذه المستجدات سواء بالبيع أو الإيجار فيما يتعلق بمحله التجاري، فهذه المعارضة لا تنفي مسؤولية مالك أو مؤجر التسيير الحر ما لم يرقم بالإجراءات القانونية السابقة¹⁷. وبالتالي لا يستطيع التهرب من قيام مسؤوليته عن الالتزامات والديون التي تعهد بها خلفه في استغلال المتجر. إلا ابتداء من اليوم الذي وقع فيه إما الشطب، أو الإشارة المطابقة التي تتضمن وضع المحل على وجه تأجير التسيير الحر، مع احترام إجراء النشر لإعلام الغير.

إلا أن المسؤولية التضامنية للمالك سواء كان بائعاً أو مؤجراً مع مستغل المحل التجاري تكون في حدود الديون المترتبة عن استغلال المشتري أو المستأجر للمحل التجاري ولا تشمل الديون الخارجة عن موضوع استغلال المحل التجاري التي هي في ذمة المتنازل له شخصياً.

أما إذا قام التاجر البائع أو المؤجر للتسيير الحر بإجراء الشطب أو التعديل بإشارة تتضمن وضع المتجر على وجه التسيير الحر، ففي هذه الحالة تنقضي مسؤولية صفته التجارية اتجاه الديون المترتبة عن استغلال المتنازل له بالبيع أو الإيجار، ويبقى المتنازل له هو المسؤول وحده اتجاه هذه الديون ولو استمر هذا الأخير في استعمال نفس الاسم التجاري للمتنازل بالاتفاق. لأن قيام المتنازل بإجراء الشطب أو التعديل بالإشارة إلى وضع المحل التجاري على وجه التسيير الحر ينهي مسؤوليته اتجاه دائني المتنازل له المستغل للمحل التجاري وذلك بإنهاء صفته التجارية على هذا المحل باحترام الإجراءات القانونية.

الهوامش :

- 1 - أنظر المواد 9 و8 من قانون رقم 04-08 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية.
- 2 - أنظر حزيط محمد، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، بحث لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2001-2002، ص1.
- 3 - أنظر د. فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التجاري، المحل التجاري والحقوق الفكرية، القسم الثاني، نشر وتوزيع ابن خلدون 2001 لقطظ، ص 284، 285.
- 4 - أنظر سرير ابراهيم، أحكام رفض تجديد الإيجار التجاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002-2001، ص 69.
- 5 - Voir Alain Courel et Jean - Jacques Barbieri, Droit commercial, 13 eme edition Dalloz Paris 1996, p 47.
- 6 - أنظر المادة 203 من القانون التجاري الجزائري.
- 7 - أنظر د. فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التجاري الجزائري ؟ الأعمال التجارية ؟؟ التاجر ؟ الأنشطة التجارية المنظمة- السجل التجاري، النشر الثاني، نشر وتوزيع ابن خلدون 2003 لقطظ، ص 433.
- 8 - أنظر المادة 204 من القانون التجاري الجزائري.
- 9 - أنظر محمدي سليمان، نفاذ العقد، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون كلية الحقوق بن عكنون : جامعة الجزائر 2003-2004، ص 57.
- 10 - أنظر عكاكة فاطمة الزهراء التزامات المؤجر، بحث لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع عقود ومسؤولية- كلية الحقوق- جامعة الجزائر 2003-2004، ص 67.
- 11 - Voir Yves Reinhard, droit commercial actes de commerce - commerçants - fond de commerce 5ème édition Litec libraire de le cour de cassation Paris 1998, p287.
- 12 - انظر القرار رقم 55622 المؤرخ في 19 فيفري 1989 المجلة القضائية 1990، العدد 03، ص 121 والمتعلق بإيجار التسيير الحر الثابت بموجب عقد توثيقي منشور في نشرة للإعلانات القانونية.
- 13 - أنظر المادة 209 من القانون التجاري الجزائري.
- 14 - أنظر المادة 23 من القانون التجاري الجزائري.
- 15 - أنظر القرار رقم 119122 مؤرخ في 21 مارس 1994، المجلة القضائية 1994، العدد 03، ص 152.
- 16 - Voir Yves Reinhard, op. cit p 291
- 17 - أنظر المادة 24 من القانون التجاري الجزائري.