

المحل التجاري

درس: المحل التجاري (مقياس: القانون التجاري)

د / باهي هشام

القانون التجاري | 2024

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون العام
سنة ثانية حقوق

مقياس: القانون التجاري
المسور الرابع: المحل التجاري
د / باهي هشام
الموسم الجامعي: 2023 - 2024



مفتاح المصطلحات



مدخل القاموس



مختصر



مرجع بيبيولوجرافي

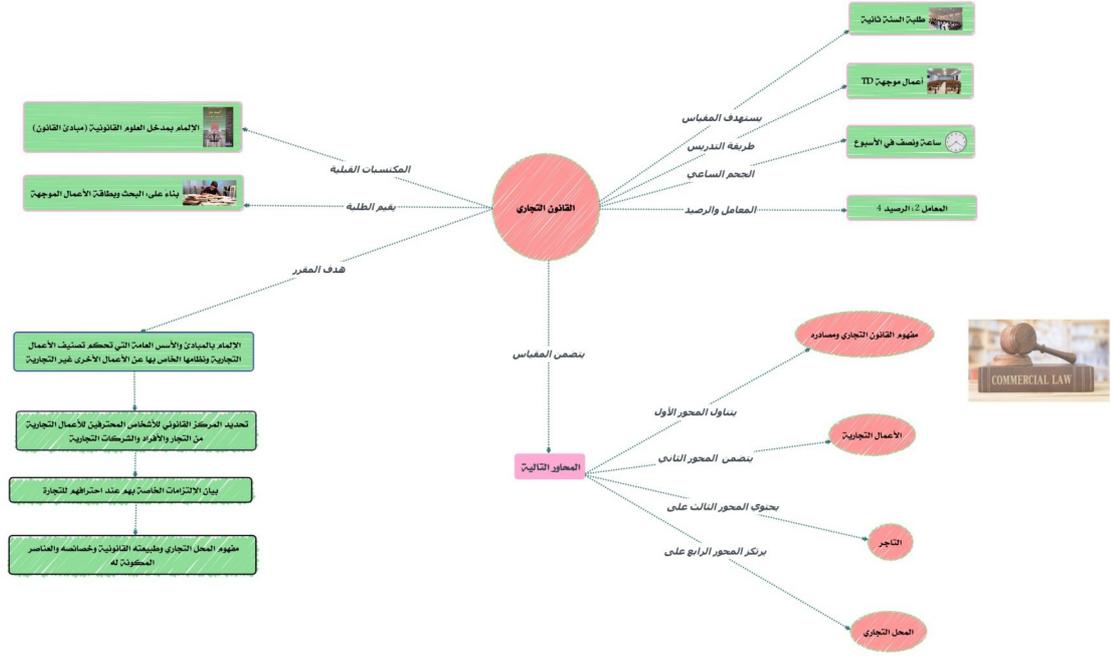


مرجع عام

قائمة المحتويات

5	مقدمة
7	I- ماهية المحل التجاري
7.....	أ. الأهداف الخاصة بالمحور الرابع.....
7.....	ب. مفهوم المحل التجاري.....
7.....	1. عناصر المحل التجاري.....
9.....	2. خصائص المحل التجاري.....
10.....	ب. الطبيعة القانونية للمحل التجاري.....
10.....	1. نظرية المجموع القانوني أو الذمة المستقلة.....
11.....	2. نظرية المجموع الواقعي أو الفعلي.....
11.....	3. نظرية الملكية المعنوية.....
13	II- التصرفات الواردة على المحل التجاري
13.....	أ. بيع المحل التجاري.....
13.....	1. شروط بيع المحل التجاري.....
15.....	2. آثار بيع المحل التجاري.....
16.....	ب. رهن المحل التجاري.....
17.....	1. الطبيعة القانونية لعقد رهن المحل التجاري.....
17.....	2. شروط رهن المحل التجاري.....
18.....	3. آثار الرهن الحيازي.....
19.....	4. إنقضاء الرهن الحيازي للمحل التجاري.....
20.....	ب. إيجار المحل التجاري.....
20.....	1. مفهوم إيجار المحل التجاري.....
20.....	2. شروط إيجار المحل التجاري.....
23	خاتمة
25	مراجع

مقدمة



فرنسية

يعود أصل فكرة المحل التجاري إلى القانون الفرنسي؛ وبالتحديد على إثر صدور القانون الجبائي في 28 فيفري 1872، أين تم الاعتراف بفكرة المحل التجاري في المواد من 07 إلى 09، واقتصر مفهوم المحل التجاري على عنصر الاستغلال وفرض رسوم وحقوق وانتقالها.

لم يتوقف الأمر عند هذا الحد، بل تطورت الفكرة عندما قام أحد نواب مقاطعة برسي الفرنسية (MELLERAND) بتوسيع من دائرة فكرة المحل التجاري، حيث اعترف بموجب القانون الصادر في 01 مارس 1898 للتجار بحقهم في رهن محلاتهم كضمان للالتزام، دون أن تنتقل المحلات من حيازتهم، وألغى هذا القانون بموجب القانون رقم 17 مارس 1909 الذي نظم بيع ورهن المحل التجاري.

لذلك يعتبر قانون 17 مارس 1909 أول قانون اعترف بفكرة المحل التجاري بكل معانيه، أي عرف المحل التجاري بجميع عناصره المعنوية، وكذلك العناصر المادية.

تأثر المشرع الجزائري بقانون 17 مارس 1909؛ فيما يخص تنظيم المحل التجاري، بيعه، رهنه مثله مثل بقية قوانين الدول المتأثرة بالقانون الفرنسي، وهو ما أسفر على أن القانون الجزائري في معظم نصوصه مستمد من القانون الفرنسي.

ماهية المحل التجاري

استعملت عبارة المحل التجاري منذ القدم؛ وكان يقصد بها المكان الذي تمارس فيه التجارة، وتعرض فيه السلع ويستقبل فيه العملاء، وظلت الفكرة المادية للمحل التجارة سائدة الى غاية أواخر القرن التاسع عشر، عندما استقر الفقه والتشريع على أنّ المحل التجاري؛ عبارة عن فكرة معنوية تنطوي تحتها مجموعة الأموال المخصصة لغرض الاستغلال التجاري، تتضمن هذه المجموعة عناصر مادية وأخرى معنوية.

أ. الأهداف الخاصة بالمحور الرابع

- يحدّد الطالب كل من: مفهوم المحل التجاري، والطبيعة القانونية له.
- يتعرّف الطالب على كل من: أهم خصائص المحل التجاري، وأساليب حمايته.

ب. مفهوم المحل التجاري

بالعودة إلى أحكام المادة 78 من القانون التجاري الجزائري التي تنص على: "تعد جزءا من المحل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري، ويشمل المحل التجاري إلزاميا عملاءه وشهرته.

كما يشمل أيضا سائر الأموال الأخرى اللازمة لاستغلال المحل التجاري كعنوان المحل والاسم التجاري والحق في الإيجار والمعدات والآلات والبضائع وحتى الملكية الصناعية والتجارية، وكل ذلك ما لم ينص على خلاف ذلك."

نستنتج مما سبق أن المشرع الجزائري لم يعرف المحل التجاري وإنما اكتفى فقط بسرد العناصر المكونة للمحل التجاري، فقد سرد هذه العناصر على سبيل المثال لا على سبيل الحصر باستعماله عبارة " وكل ذلك ما لم ينص على خلاف ذلك".

يمكن تعريف المحل التجاري بأنه مال منقول معنوي مخصص لاستغلال تجارة أو صناعة معينة وقد يسمى بالمتجر أو المصنع تبع لنوع النشاط الذي يزاوله الشخص، والمحل التجاري وإن كان يشمل عناصر مادية كالسلع والآلات وعناصر معنوية كالعنوان والاسم التجاري والحق في الإيجار والاتصال بالعملاء والسمعة التجارية وحقوق الملكية الصناعية إلا أن له قيمة اقتصادية منفصلة تختلف عن القيمة الذاتية لكل من هذه العناصر على حدى، فالمحل التجاري يمثل هذه العناصر المجتمعة منظورا إليها كوحدة معنوية مستقلة بقواعدها وأحكامها الخاصة.

1. عناصر المحل التجاري

يشمل المحل التجاري مجموعة الأموال المنقولة اللازمة للاستغلال التجاري وقد نصت على ذلك المادة 78 تجاري بأنه تعد جزءاً من المحل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري هذه العناصر قد تكون مادية مثل البضائع والمعدات وقد تكون معنوية مثل الاتصال بالعملاء والاسم التجاري والحق في الإيجار والتسمية المبتكرة وكذلك براءات الاختراع ويمكن دائماً إضافة عناصر أخرى حسب طبيعة تجارة التاجر فليست هذه العناصر سوى أمثلة لما يتضمنه المتجر غالباً ولئن تفاوتت أهمية هذه العناصر المشار إليها وأصبح من الصعب تحديد العنصر الجوهري الذي لا وجود للمحل التجاري بدونه إلا أنه يمكن التركيز أساساً على عنصري العملاء والشهرة فقد نصت المادة 78 تجاري على أن يشمل المحل التجاري إلزامياً عملائه وشهرته كما يشمل أيضاً سائر الأموال الأخرى اللازمة لاستغلال المحل التجاري كعنوان المحل والاسم التجاري والحق في الإيجار والمعدات والألات والبضائع وحق الملكية الصناعية:

(أ) العناصر المادية (البضائع) والمعدات

1-العناصر المادية (البضائع): عبارة عن مجموعة السلع الموجودة في المحل التجاري والمعدة للبيع مثل الأقمشة في محل تجاري للأقمشة والحقائب في محل تجاري للحقائب وكذلك السلع الموجودة بالمخازن التابعة للتاجر كما تعتبر من قبيل البضائع المواد الأولية التي سوف تستخدم في صناعة ما يقوم المتجر ببيع والتعامل فيه كالجلود بالنسبة لصناعة الحقائب.

2- المعدات: يقصد بها المنقولات التي تستخدم في تسهيل نشاط المحل التجاري وإعداده للغرض المقصود من استغلاله مثل الآلات التي تستخدم في الإنتاج والآلات الحاسبة والأثاث المعد لاستقبال العملاء والسيارات التي تسهل أعمال المحل.

(ب) العناصر المعنوية

يقصد بالعناصر المعنوية الأموال المنقولة المعنوية المستقلة في النشاط التجاري للمحل وتلك العناصر لازمة لوجود المحل التجاري خاصة عنصري العملاء والشهرة ولا يقوم المتجر من الناحية القانونية بدونها على خلاف العناصر المادية وتمثل العناصر المعنوية في الاتصال بالعملاء والشهرة والاسم التجاري وحق الإيجار وحقوق الملكية الصناعية والرخص والأجازات.

أ- عنصري الاتصال بالعملاء والشهرة (السمعة التجارية):

لكل تاجر اتصالاته ومعاملاته مع عملائه وزيائنه الذين اعتادوا التردد على محله التجاري ويحرص التاجر كل الحرص على أن تستمر علاقاته مع عملائه ويعمل دائماً على تنميتها بكل الوسائل المشروعة حتى يحقق الأقبال المنشود على متجره ،وعنصر الاتصال بالعملاء يعتبر أهم عناصر المحل التجاري بصفة عامة بل أنه في الواقع هو المتجر ذاته وما العناصر الأخرى الا عوامل ثانوية تساعد تحقيق الغرض الأساسي الذي يهدف اليه صاحب المتجر الا وهو دوام الاتصال بزيائنه وإقبالهم على متجره ويترتب على ذلك أن فكرة المحل التجاري مرتبطة أساساً بوجود هذا العنصر وكلما توفر عنصر الاتصال بالعملاء توافرت فكرة المحل التجاري باعتباره وحدة مستقلة عن عناصره، ويعتمد عنصر الاتصال بالعملاء عن عنصر الشهرة أو السمعة التجارية التي تعتمد أساساً على عوامل ذات طابع عيني متعلق بالمحل التجاري وتكون لها شأن في اجتذاب العملاء كطريقة عرض البضائع والمظهر الخارجي للمتجر والديكور الخاص بمواجهة المحل والموقع الممتاز والواقع أن كل عنصر منهما يكمل الآخر لتحقيق هدف واحد هو المحافظة على استمرار اقبال العملاء على المتجر وعنصري الاتصال بالعملاء والشهرة حق مالي يمكن التصرف فيه وينظم القانون حمايته عن طريق دعوى المنافسة غير المشروعة.

ب- الاسم التجاري: يعتبر الاسم التجاري أحد عناصر المتجر وهو من العناصر المعنوية ويقصد به الاسم الذي يتخذه التاجر لمتجره لتمييزه عن المحال التجارية المماثلة ويتألف الاسم التجاري من اسم التاجر ولقبه.

ج- التسمية المبتكرة: يقصد بالتسمية المبتكرة أو العنوان التجاري العبارات الجذابة التي يتخذها التاجر لتمييز محله التجاري عن المحال المماثلة مثل تسميته الهيلتون، بلازا، LG ، والعنوان التجاري يختلف عن الاسم التجاري فالتاجر غير ملزم باتخاذ تسمية مبتكرة لمحله في حين أنه ملزم باتخاذ اسم تجاري كما وأن العنوان التجاري لا يتخذ من الاسم الشخصي للتاجر.

د- الحق في الإيجار: يقصد بالحق في الإيجار حق صاحب المتجر أو المصنع في الاستمرار في العقد كمستأجر والانتفاع بالمكان المؤجر ويمثل الحق في الإيجار أهمية كبيرة إذا كان المحل التجاري يقع في منطقة معينة اشتهرت بصناعة معينة أو لقرب الموقع من الأسواق والمحال المماثلة حيث يسهل على العملاء إجراء المقارنة والإقبال على الشراء كما تظهر أهمية هذا العنصر في بعض أنواع النشاط التجاري التي تعتمد في ازدهارها على وجودها في موقع معين كالمقاهي والمطاعم محل البائع في استغلال المتجر هو الذي يؤكد الاستمرار في الاتصال بالعملاء ونتيجة ذلك كان من الطبيعي أن التصرف في المتجر يشمل أيضاً التنازل عن الحق في الإيجار إلى المشتري وقد نصت المادة 172 تجاري على أنه في حالة التنازل عن المتجر فإنه يجوز للمحول إليه أن يتمسك بالحقوق المكتسبة من قبل المتنازل لإتمام مدة



الاستغلال. كما نصت المادة 176 على أنه يجوز للمؤجر أن يرفض تجديد الإيجار غير أنه ينبغي عليه في هذه الحالة أن يسدد للمستأجر المخلى التعويض الذي يجب أن يكون مساويا للضرر المسبب نتيجة عدم التجديد. إلا أن المادة 187 مكرر والمادة 187 مكرر 1 أجازت للمؤجر رفض تجديد عقد الإيجار دون دفع التعويض الاستحقاقى للمستأجر.

هـ- الحقوق الملكية الصناعية: يشمل تعبير الملكية الصناعية الحقوق التي ترد على براءات الاختراع والرسوم والنماذج الصناعية والعلامات التجارية والصناعية وجميع هذه الحقوق معنوية ذات قيمة مالية يجوز التصرف فيها.

2. خصائص المحل التجاري

يتميز المحل التجاري بالخصائص الآتية:

- 1- أنه مال منقول: لما كان المحل التجاري يتكون من عناصر كلها منقولة مادية كانت أو معنوية كما هو الحال بالنسبة للبضائع أو الأثاث أو حق الاتصال بالعملاء وغيرها فهو منقول ولا يخضع بالتالي للقواعد القانونية التي تحكم العقار.
- 2- أنه 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 وباعتباره مالا منقولا فإنه لا يخضع للأحكام القانونية الخاصة بالمنقول المادي. لا يخضع لقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية.
- 3- أنه ذو صفة تجارية: يجب لكي يعتبر المحل تجاريا أن يكون استغلاله ونشاطه لأغراض تجارية فإذا كان استغلال المحل لغير هذه الأغراض (كأغراض مدنية) فإنه لا يعتبر محلا تجاريا.
- 4- ضرورة أن يكون نشاط المتجر أو المصنع مشروعاً: حماية المحل التجاري من المنافسة الممنوعة وغير المشروعة هناك حالات تتمتع فيها المنافسة كليا بطريق مشروع ووسيلة حماية تلك الحالات هي دعوى ترفع لمنع المنافسة كليا وليس دعوى المنافسة غير المشروعة. وحالات المنافسة الممنوعة إما أن يكون أساسها نص المشرع أو اتفاق الطرفين:

أ-المنافسة الممنوعة بنص القانون: في بعض المهن كالصيدلة قد يشترط المشرع على من يعمل بها الحصول على مؤهلات عملية معينة فإذا قام الشخص بمباشرة أعمال الصيدلة دون الحصول على الدرجة العملية المطلوبة به لذلك فإنه يكون قد خالف نصوص القانون و اعتبر عمله من قبيل المنافسة الممنوعة بنص القانون و ليس المنافسة غير المشروعة، و قد تتدخل الدولة بقوانين من نوع آخر تمنع بها المنافسة قاصدة من ذلك حماية المستهلكين كما هو الحال بالنسبة للنصوص التي تشترط وزن معين و مواصفات معينة للسلع و كذلك تشترط وضع مواد معينة بنسبة معينة في السلع و المنتجات، و قد تكون المنافسة ممنوعة بناء على احتكار قانوني كما هو الحال في أغلبية ملتزمي المرافق العامة.

ب-المنافسة الممنوعة باتفاق الطرفين: من صور المنافسة الممنوعة باتفاق الطرفين ما يأتي:

- 1 - التزام مؤجر العقار بعدم منافسة المستأجر: تقضي القواعد العامة بأن يلتزم مؤجر المحل التجاري بتأمين تمتع المستأجر بالعين المؤجرة ، و يحق للمؤجر في نفس الوقت أن يؤجر للغير في ذات العقار الكائن به المحل التجاري للمستأجر الأول محلا تجاريا لآخر يمارس فيه نفس نشاط المستأجر الأول و لكن إذا اشترط المستأجر الأول على المؤجر حرمانه من تأجير جزء من العقار للغير لممارسة نشاط مماثل فإنه يتمتع في هذه الحالة على المؤجر القيام بذلك احتراماً للاتفاق.
- 2 - قد يكون الاتفاق بعدم المنافسة ناشئا عن عقد بيع المحل التجاري: يعتبر التزام بائع المحل التجاري بعدم إنشاء تجارة مماثلة من الإلتزامات التي تنتج عن عقد بيع المحل ، و لذلك ينشأ هذا الإلتزام على عاتق البائع دون حاجة إلى النص عليه في عقد البيع و هذا الإلتزام لعدم إنشاء تجارة مماثلة يعتبر إلتزاما تعاقديا فلا يكون الإخلال به من أعمال المنافسة الغير مشروعة التي تستند أساسا إلى المسؤولية التقصيرية و لكن من أعمال المنافسة الممنوعة التي تستند إلى أحكام المسؤولية العقدية .
- 3 - الاتفاقات بين المنتجين و التجار: من صورة المنافسة الممنوعة إتفاق الطرفين على أن يشتري التاجر السلع التي ينتجها المصنع دون غيره من المصانع التي تنتج نفس السلعة أو ألا يبيع المصنع لغير التاجر حتى يتفادى هذا الأخير منافسة غيره من التجار كما هو الحال في تعهد الشركة المنتجة بعدم البيع لغير صاحب التوكيل بالتوزيع داخل إقليم معين و مثل هذه الإتفاقية صحيحة بشرط أن تكون محدودة المدة أو بمكان معين حتى لا تؤدي إلى إحتكار فعلي.
- 4 - إلتزام العامل بعدم منافسة رب العمل: قد يتضمن عقد العمل بين العامل و رب العمل إلتزاما على الأول بعدم منافسة رب العمل بإنشاء تجارة مماثلة أو العمل عند متجر منافس بعد إنتهاء العقد بينهما و هو ما يطلق عليه بند عدم المنافسة و لما كان مثل هذا الشرط يمثل قيد على حرية العامل قد يؤدي إلى إلتزامه باستمرار في خدمة رب العمل مدى الحياة، فقد خفف القضاء الفرنسي على العامل محددًا من حيث الزمان أو المكان أو نوع التجارة.

ج- صور المنافسة غير المشروعة: تكمن صورته في التالي.

- 1 - الإعتداء على سمعة التاجر المنافس و نشر بيانات كاذبة عنه: كإذاعته معلومات غير صحيحة أو إشاعات كاذبة عن إفلاسه المالي أو عزمه على تصفية متجره أو بيعه أو نقله أو تشويه الحقائق على البضائع و السلع و المنتجات موضوع نشاط المحل التجاري حتى ينصرف عنه العملاء.
- 2 - الإعتداء على الإسم التجاري أو التسمية المبتكرة: كإتخاذ المحل المنافس إسمًا تجاريًا مشابهًا لإسم محل آخر أو إعتدائه على التسمية لمحل آخر .
- 3 - الاعتداء على العلامة التجارية: يعتبر الاعتداء على العلامة التجارية التي يتخذ منها المتجر شارة لتمييز منتجاته أو بضائعه بتقليدها أو تزويرها من قبيل أعمال المنافسة الغير المشروعة .
- 4- تقليد طرق الإعلان: تعتبر أعمال المنافسة غير المشروعة تقليد طريقة الطبع أو طرق الإعلان أو البيع فمثل هذه الأعمال تمس أهم عناصر المتجر و هو الإتصال بالعملاء .
- 5 - تحريض العمال : قد يكون أعمال المنافسة غير المشروعة في صورة تحريض العمال الذين يعتمد عليهم المشروع المنافس و مثال ذلك تحريضهم بترك العمل أو تشجيعهم على الإضراب و بث الفوضى في المحل المنافس أو إغراء عمال المتجر المنافس بالعمل لديه حتى يجذب العملاء وقد يعتمد المنافس إلى إغراء العامل بالمتجر الآخر بالمال للوقوف على أسرار أعمال منافسة في صناعة معينة أو تركيب معين للمواد التي تباع أو تدخل ضمن نشاط المتجر.
- 6- تخفيض أسعار البيع : لا يكون تخفيض أسعار البيع منافسة غير مشروعة إلا إذا إستمر مدة طويلة مدعوما بحملات إعلانية موضح بها الأسعار التي يبيع بها و أسعار منافسيه فهنا يتضح أن المقصود هو تحطيم تجارة الغير بطريقة غير مشروعة كما يعد أيضا منافسة غير مشروعة البيع بأقل من السعر المتفق عليه بين التجار مما يؤدي ذلك لحرمان المنافس من عملائه بطريق غير مشروع . إن الضرر الموجب للتعويض هو الضرر المحقق الوقوع أي الذي وقع فعلا أو سيقع حتما و هو ما يسمى بالضرر المستقبلي. أما الضرر الإحتمالي أي الضرر غير المحقق فهو قد يقع و قد لا يقع فلا يكون التعويض عنه واجبا إلا إذا وقع فعلا .



فرنسية



ب. الطبيعة القانونية للمحل التجاري

أثير جدل فقهي كبير بخصوص تحديد الطبيعة القانونية للمحل التجاري، وبما أنّ هذا الأخير يتكون من عناصر مادية وأخرى معنوية، فقد أثير التساؤل حول ما اذا كانت هذه العناصر تشكل وحدة كاملة، وتعتبر في مجملها مالا مستقلا عن العناصر الداخلة في تكوينه، أو تبقى هذه العناصر مستقلة ومتميزة عن بعضها البعض، لكن الرأي في الفقه والقضاء مستقر على اعتبار المحل التجاري وحدة واحدة مستقلة عن العناصر المكونة له، كما يعتبر من قبيل المنقولات المعنوية، ومهما يكن من أمر فقد أثير جدل فقهي حول التكييف القانوني للمحل التجاري، وبرزت بشأن ذلك هدة نظريات نعرضها فيما يلي:

1. نظرية المجموع القانوني أو الذمة المستقلة

يعتبر أنصار هذه النظرية أن للمحل التجاري ذمة مالية مستقلة عن ذمة التاجر، ولها حقوق و التزامات متعلقة بالمتجر مستقلة عن بقية حقوق والتزامات التاجر، وليس لدائنها إلا الرجوع عليها دون باقي أموال الذمم الأخرى، هذا ما يجعل المحل التجاري وحدة قانونية مستقلة عن شخص التاجر لها حقوقها، وعليها التزاماتها الناشئة عن الإستغلال التجاري، والمستقلة عن بقية حقوق والتزامات التاجر، وقد تم الأخذ بهذه النظرية في الكثير من التشريعات التي تمنح المحل التجاري الشخصية الاعتبارية، وفي هذه الحالة يعتبر المحل التجاري مجموع قانوني.

إن هذه النظرية تختلف كل الإختلاف مع موقف المشرع الجزائري، حيث تنص المادة 188 من القانون المدني، "أن أموال المدين جميعها ضامنة لوفاء ديونه" مما يترتب على الدائنين الحق في التنفيذ على كافة أموال المدين .

2. نظرية المجموع الواقعي أو الفعلي

يعتبر المحل التجاري مجموعة من الأموال، تألفت لتحقيق غرض مشترك وهو استغلال واستثمار المحل التجاري، مع احتفاظ كل عنصر بطبيعته وخصائصه المميزة، عن العناصر الأخرى الذي يتكون منها المحل التجاري، ويترب عن ذلك أن المحل التجاري؛ يجوز أن يكون محال لتصرفات قانونية خاصة مثل: البيع والرهن.

من بين الإنتقادات الموجهة إلى هذه النظرية؛ أن اصلاح المجموع الواقعي يثبت وجود وضعية واقعية دون تقديم تحليل لهذه الوضعية، فليس لهذه النظرية مدلول معين، فالمجموع من الأموال لا يمكن تصوره إلا مجموعا قانونيا، يشمل أصول وخصوم وهو الأمر الذي يتعارض مع كون المحل التجاري يمثل الضمان العام لكافة الدائنين.

3. نظرية الملكية المعنوية

يذهب الاتجاه الغالب في الفقه؛ الى أنّ تحديد طبيعة المحل التجاري يستلزم بدءا فصل المحل التجاري، كوحدة لها ذاتيتها المستقلة والتميز عن مختلف العناصر التي تدخل في تركيبه، وأية ذلك جواز التصرف في بعض هذه العناصر دون البعض، الآخر على الرغم من دخولها في تكوين المحل، فضلا عن ذلك؛ فإنّ المحل التجاري كمجموع تحكمه قواعد تختلف عن القواعد القانونية التي تحكم كل عنصر من عناصره، لذلك ينبغي الفصل بين المحل التجاري كوحدة وبين عناصره المختلفة، وانطلاقا من ذلك؛ يرى اصحاب هذا الاتجاه أنّ المحل التجاري عبارة عن نوع من الملكية المعنوية، وأنّ حق التاجر على محله لا يعدو أن يكون حق ملكية معنوية، يرد على أشياء غير مادية كما هو الحال بالنسبة للحقوق الملكية الصناعية، وحقوق الملكية الأدبية والفنية .

وتحول الملكية المعنوية التي للتاجر على محله حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه على نحو منفرد وهو حق ليس محل مزاحة من أحد ويحتج به في مواجهة الكافة ونحميه دعوى المنافسة غير المشروعة، وكسائر الملكيات غير المادية فإنّ ملكية المحل التجاري ترتبط وجودا وعمدا باستغلاله، حيث تبقى هذه الملكية قائمة طالما كان المحل التجاري محلا للاستغلال وتزول اذا توقف التاجر عن هذا الاستغلال .

التصرفات الواردة على المحل التجاري



يعتبر المحل التجاري من الأموال المنقولة، ويحتل مكانة معتبرة في الذمة المالية للتاجر، وبحكم طبيعته قد يكون محال لبعض التصرفات، إذ يجوز لمالكه أن يتصرف فيه بالبيع أو الرهن أو إيجاره تسيرا حرا أو تقديمه كحصة في الشركة، ونجد إن المشرع الجزائري أفرد له أحكاما خاصة، وتعرض إلى أهم التصرفات الواردة عليه في أحكام القانون التجاري في المواد من 79 إلى غاية 168 منه، ثم المواد من 203 إلى 214 منه فضال عن القواعد القانونية العامة الواردة في القانون المدني، وسوف نتناول التصرفات التي ترد على المحل التجاري المتمثلة في بيعه وإيجاره ورهنه.

أ. بيع المحل التجاري

أخضع المشرع الجزائري عملية بيع المحل التجاري باعتباره مالا معنويا منقولاً إلى مجموعة من القواعد القانونية الخاصة، لكونه لا يمكن إخضاعه للقواعد العامة بشكل كامل، مما استلزم خروج المشرع عن القواعد المعروفة في القانون المدني أي قاعدة الرضائية، وتنظيم بيع المحل التجاري بقواعد خاصة في المواد من 79 إلى 117 وما يليها من القانون التجاري الجزائري.

1. شروط بيع المحل التجاري

يتميز عقد بيع المحل التجاري بطبيعة قانونية مزدوجة، فهو من جهة عقد يخضع للقواعد العامة لعقد البيع عموماً، وللشروط الموضوعية العامة لعقد البيع، ومن جهة أخرى فإن عقد البيع يرد على محل ذي نظام خاص تحكمه قواعد قانونية خاصة فرضتها طبيعة نظام المحل التجاري نظراً للقيمة المالية الكبرى التي يتمتع بها المحل التجاري.

بتطبيق أحكام القواعد العامة على بيع المحل التجاري نجد أن نص المادة 351 من القانون المدني الجزائري تعرف عقد البيع على أنه: "عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء، أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي."

(أ) الشروط الموضوعية لعقد بيع المحل التجاري

- 1- الرضا: فيما يخص هذه المسائل فالقانون التجاري ترك مسألة تنظيمها للقواعد القانونية المنصوص عليها في القانون المدني؛ فالرضا كما هو منصوص عليها في القانون المدني الجزائري، هي توافق إرادتي البائع والمشتري، ويشترط أن تكون هذه الإرادة خالية من العيوب كالغلط، التدليس، الإكراه، كما يشترط أيضاً أن يكون الوعد بالبيع خالياً من نفس العيوب.
 - 2- محل عقد البيع: يعتبر عقد بيع المحل التجاري بأنه عقد يجري بين بائع ومشتري، لذلك فإن محل العقد ينظر إليه تبعا للالتزام الجوهري والأساسي لكل من الطرفين، فمحل التزام البائع هو نقل ملكية المحل التجاري لفائدة المشتري، ومحل التزام المشتري هو دفع الثمن المقرر بموجب العقد، إذن في هذه الحالة فمحل عقد بيع المحل التجاري هو المحل والثمن، وهما اللذان يأخذان حكم البيع في هذا النوع من العقود.
- بالنسبة للبائع: المبيع: يشترط في المبيع 03 شروط وبدون هذه الأخيرة لا يمكن الحديث عن المحل في عقد البيع، وهي: أن يكون المبيع موجوداً؛ أن يكون المحل معيناً أو قابلاً للتعين.
- أن يكون محل النشاط التجاري مشروعاً؛ يجب أن يكون سبب أو غرض انعقاد عقد بيع المحل التجاري بين كل من البائع والمشتري مشروعاً، أي غير مخالف للنظام العام والآداب العامة، وإلا كان باطلاً، وهذا ما نصت

عليه المادة 97 من القانون المدني الجزائري في نصها: "إذا كان التزام المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام والآداب العامة كان العقد باطلاً".
أما المحل بالنسبة للمشتري: إن محل التزام المشتري في بيع المحل التجاري هو الثمن وهو الذي نصت عليه المادة 351 من القانون المدني الجزائري والذي عرف الثمن بأنه مبلغ من النقود ويكون معين أو قابل للتعين وأن يكون الثمن حقيقياً، وهو ما يسمح بتمييز عقد بيع المحل التجاري عن غيره من العقود الواردة على هذا الأخير. كمت يجب توافر شروط في الثمن من أهمها: أن يكون الثمن نقداً أو مقوماً بالنقود؛ وأن يكون الثمن معيناً أو قابلاً للتعين؛ وأن يكون الثمن حقيقياً.
3- السبب في عقد البيع: تطبق الأحكام العامة المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري في المادتين 97 و 98 من القانون المدني الجزائري، فالسبب لا يتميز بأي خصوصية. وبالتالي يجب أن يكون السبب موجوداً المادة 98 من القانون المدني الجزائري وأن يكون مشروعاً المادة 97 من القانون المدني الجزائري.

ب) الشروط الشكلية لبيع المحل التجاري

1- الكتابة في عقد بيع المحل التجاري: يعتبر عقد بيع المحل التجاري عملاً تجارياً، واستناداً لذلك كقاعدة عامة يجوز إثباته بكافة الطرق أي كانت قيمتها باليمنة والقرائن وهو ما نصت عليه المادة 30 من القانون التجاري الجزائري. إلا أن المشرع الجزائري استثنى من هذه القاعدة التصرفات التي ترد على المحل التجاري ومنها البيع، فيجب إثباتها بعقد رسمي وإلا كانت باطلة، وهو ما نصت عليه المادة 79 من القانون التجاري الجزائري والتي تنص: "كل وعد اختياري أو وعد بالبيع وبصفة عامة كل تنازل عن محل تجاري بالقسمة أو بالمزايدة أو بطريقة المساهمة في رأسمال الشركة يجب إثباته بعقد رسمي وإلا كان باطلاً".
لذلك فعقد بيع المحل التجاري من العقود الشكلية التي لا يكفي لانعقاده مجرد التراضي كما هو الحال في التصرفات القانونية الأخرى، فالشكلية التي فرضت كوسيلة للإثبات تعد في نفس الوقت ضرورة لأنّها بمثابة ركن من أركان عقد البيع.

وتم تأكيد هذا التصرف بموجب المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني الجزائري، كما تشترط المادة 96 من القانون التجاري الجزائري الرسمية في عقد بيع المحل التجاري، وإلا فلا وجود لحق الامتياز المقرر للبائع. فالعبرة من ذلك هو حماية العلاقات التعاقدية والالتزامات الناتجة عنه، لأن كل ما هو وارد في عقد رسمي يعتبر حجة حتى يثبت تزويره، بحيث تكون الأطراف المتعاقدة محمية بموجب العقد الرسمي، كما يسمح العقد بتحديد بدقة عناصر المحل التجاري التي تدخل في نطاق العملية.
نص المشرع الجزائري في المادة 79/2 من القانون التجاري الجزائري على البيانات الواجب توافرها في عقد بيع المحل التجاري، ووفقاً لنص المادة 79 فقرة الأخيرة التي جاء فيها مايلي: "يمكن أن يترتب على إهمال ذكر البيانات المقررة أنفاً بطلان عقد البيع بطلب من المشتري إذا كان طلبه واقعاً خلال سنة." وحكم البطلان يعتبر اختياري بالنسبة للقاضي نتيجة عبارة "يمكن".

2 - التسجيل والشهر لعقد بيع المحل التجاري:

أ- القيد في السجل التجاري: بعد كتابة العقد يجب على الموظف المختص في السجل التجاري بناءً على طلب المشتري وعلى نفقته بنشر ملخص عقد البيع في جريدتين يوميتين تصدران باللغة العربية يفصل بين صدورهما مدة أسبوع، ليعلم الغير بعملية البيع وإعطائهم فرصة الاعتراض؛ كما يجب أن يكون القيد مسجلاً في سجل عمومي منظم لدى المركز الوطني للسجل التجاري الذي يقع المحل التجاري في دائرة اختصاصه؛ كما يجب إتمام القيد خلال 30 يوم من تاريخ العقد وإلا كان باطلاً وتبقى المهلة سارية المفعول ولو في حالة صدور الحكم بالإفلاس المادة 97 من القانون التجاري الجزائري.

وبالتالي لكل ذي مصلحة أن يتمسك بالبطلان وإن كان المدين نفسه، وإذا تم القيد بالطريقة المشار إليها يكون للمشتري الأولوية ويمكن الاحتجاج على التفليس والتصفية القضائية للمشتري".

إضافة لذلك؛ فقد نصت المادة 147 من القانون التجاري الجزائري على تسجيل العناصر التي يرد عليها العقد وهي:

"يتم إجراء القيد والبيانات طبقاً للتشريع الساري المفعول إذا كانت البيوع أو التنازلات عن المحلات التجارية تشتمل على علامات المصنع أو التجارة أو الرسوم أو النماذج الصناعية وكانت زهون هذه المحلات تشتمل على براءة الاختراع أو رخص أو علامات أو رسوم أو نماذج".

ب- الإعلان: يشترط المشرع الجزائري إجراء آخر إلى جانب الرسمية نجد الإعلان، فطبقاً لنص المادة 86 من القانون التجاري الجزائري اشترط المشرع الجزائري وجوب الإعلان عن كل تنازل عن المحل التجاري خلال 15 يوماً من تاريخ البيع.

إضافة إلى ذلك يجب أن يكون هذا الإعلان؛ مسبقاً بتسجيل العقد المتضمن للتحويل أو التصريح المنصوص عليه في قانون التسجيل عند إبرام العقد وإلا كان باطلاً. "وحرصاً من المشرع على سلامة الإعلان؛ أوجب تجديده في اليوم الثامن عشر إلى الخامس عشر من تاريخ أو نشر.



2. آثار بيع المحل التجاري

نتناول فيما يلي: إلتزامات البائع الناشئة عن عقد البيع وضماناته؛ ثم إلتزامات المشتري الناتجة عن عقد بيع المحل التجاري

(أ) إلتزامات البائع الناشئة عن عقد البيع وضماناته

تتمثل أهم إلتزامات البائع في إلتزامه تسليم المحل التجاري، ضمان الاستحقاق والعيوب الخفية، والالتزام بعدم المنافسة للمشتري.

أ- إنتقال ملكية المحل التجاري:

متى انعقد البيع صحيحا تنتقل ملكية المحل التجاري من البائع إلى المشتري هذا كأثر مباشر لانعقاد بيع المحل التجاري، لكن بشرط استكمال جميع إجراءات نقل الملكية من توثيق تسجيل وشهر لأنه من العقود الشكلية.

تجدد الإشارة إلى ما نصت عليه المادة 147 من القانون التجاري الجزائري أنه فيما يخص العناصر التي تدخل في تكوين المحل التجاري هناك بعض الإجراءات الخاصة التي يتطلبها القانون لنقل الملكية، أما فيما يتعلق بالعناصر المادية تنتقل ملكيتها بمجرد إبرام عقد البيع وحيازة هذا الأخير لها.

ب-الالتزام بالتسليم:

تطبيقا لأحكام نص المادة 361 من القانون المدني الجزائري التي تنص وجوب أن يلتزم البائع بمجرد إبرام العقد بتسليم العين المبيعة وهي كالتالي:

" يلتزم البائع بكل ما هو ضروري لنقل الحق المبيع إلى المشتري، وأن يمتنع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق مستحيلا أو عسيرا."

وبالتالي يجب وضع المبيع تحت تصرف المشتري حتى يتمكن من حيازته والانتفاع به، ويجب أن يسلمه في الحالة التي كان عليها وقت البيع، وتختلف طريقة تسليم العناصر المادية عن العناصر المعنوية.

ت-التزام البائع بالضمان:

طبقا للقواعد العامة، فالبايع يقع عليه التزام بضمان عدم تعرض البائع للمشتري وضمان الاستحقاق له، هذا من جهة، وكذا ضمان العيوب الخفية التي قد تتواجد بالمحل التجاري، وذلك وفقا لنص المواد من 371 إلى 379 من القانون المدني الجزائري.

-التزام البائع بضمان عدم التعرض:

بالرجوع إلى أحكام نص المادة 371 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على أنه في حالة بيع عقار أو أي محل تجاري أو ما شابه، فلا يجب أن يتعرض البائع للمشتري في الشيء المبيع، ويتركه ينتفه به انتفاعا هادئا، وأن لا يحول دون تمكنه من استعماله لما هو مخصص له، وبالتالي فعلى بائع المحل التجاري أن لا يتعرض للمشتري في حيازته لمحله بمختلف وسائل التعرض وهي نوعين:

-التعرض الشخصي.

-التعرض المادي الصادر من البائع فقط أما الصادر من الغير يجب أن يكون تعرض قانوني فقط.

كما تجدد الإشارة هنا أنه لا يكون هناك حديث عن ضمان التعرض، إذا كان التعرض واقعا على العناصر المادية للمحل التجاري وحدها.

-التزام البائع بضمان الاستحقاق:

إذا تبين أن المحل التجاري مثقل بحق جزئي للغير على أحد عناصر المحل التجاري، أو كلي على كامل المحل، مما يؤدي إلى حرمان المشتري حسب الحالة من استغلاله للمحل.

-التزام البائع بضمان العيوب الخفية:

حسب نص المادة 379 من القانون المدني الجزائري، تشترط على البائع أن يضمن للمشتري خلو المبيع من عيوب خفية، كأن يتضمن المحل رخصة منتهية أو سحب براءة الاختراع، أو عدم وجود عنصر الاتصال بالعملاء، أو أرباح وهمية. في مثل هذه الحالة هناك إخلال بالحيازة النافعة للمشتري، لأن ذلك ينقص من منفعة ويسبب للمشتري خسارة.

وطبقا للمادة 80 من القانون التجاري الجزائري: " يكون البائع ملزم بضمان ما تنشأ عن بياناته غير الصحيحة حسب الشروط المقررة في المادتين 376،379 من القانون المدني الجزائري، بالرغم من كل شرط مخالف في العقد." وبذلك يحق للمشتري في حال وجود عيب خفي في المبيع أن يطالب بفسخ العقد ورد الثمن مع التعويض أو استبقاء المبيع، وفي هذه الحالة يكون له حق التعويض بقدر الضرر الذي لحقه نتيجة العيب.

-التزام البائع بعدم المنافسة:

يعتبر التزام البائع بعدم المنافسة بأنه التزام تبعية لاحق لتسليم المحل التجاري، ويقصد بهذا الإلتزام وجود اتفاق بين البائع والمشتري بعدم ممارسة نشاط تجاري ينافس به المشتري الذي يجب لصحته أن يكون محددًا بنطاق زمني ومكاني، ويكون البائع ملتزما به واحترامه فيمتنع شخصا عن القيام بأي عمل من

أعمال المنافسة، وينتقل هذا الالتزام إلى ورثته وذلك على أساس عنصر الاتصال بالعملاء.

ب) إلتزامات المشتري الناتجة عن عقد بيع المحل التجاري

- تعتبر الإلتزامات المشتري بمثابة حقوق للبائع، انطلاقا من الإلتفاق المبرم بينهما، ومن بين أهم هذه الإلتزامات نجد التزام المشتري بتسليم الشيء المبيع، دفع الثمن، الإلتزام بدفع نفقات العقد.
- 1 - الإلتزام بتسليم المحل التجاري: يلتزم المشتري بتسليم المحل في الأجل المتفق عليه في العقد، وإن لم يحدد العقد ذلك، فيتسلمه حسب العرف التجاري المعمول به في هذا الشأن، فإذا لم يوجد حكم عرفي فتوجب على المشتري تسليم المحل مباشرة بعد إبرام العقد، وتكون نفقات تسليم المبيع على المشتري ما لم يوجد عرف أو اتفاق يقضي بغير ذلك، وهذا ما نصت عليه المادة 395 من القانون المدني: "إن نفقات تسليم المبيع تكون على المشتري ما لم يوجد عرف أو اتفاق يقضي بغير ذلك."
- وإذا امتنع المشتري عن التزامه بتسليم المبيع، كان للبائع الخيار بين طلب التنفيذ العيني أو فسخ العقد، فضلا عن المطالبة بالتعويض في حالة ما إذا ترتب على ذلك ضرر له، فإذا اختار البائع التنفيذ العيني، جاز له رفع دعوى على المشتري لمطالبته بالثمن، كما يمكن للبائع في هذه الحالة أن يطلب من المحكمة وضع المحل التجاري تحت الحراسة حتى يفصل في النزاع بينه وبين المشتري.
- كما يمكن للبائع طلب فسخ البيع بسبب تخلف المشتري عن تنفيذ إلتزاماته، أما إذا اتفق الطرفان على أن يتم التسليم في نفس الوقت الذي يدفع فيه الثمن، فإذا لم يتم المشتري بدفع الثمن، يعتبر البيع مفسوخا بقوة القانون دون الحاجة إلى اعذار حسب نص المادة 392 من القانون المدني .
- 2 - الإلتزام بدفع الثمن: تنص المادة 387 من القانون المدني؛ على مبدأ عام في التزام المشتري بدفع ثمن البيع، في مكان تسليم المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك، فإذا لم يكن الثمن مستحقا وقت تسليم المبيع، وجب الوفاء به في المكان الذي يوجد فيه موطن للمشتري، وقت استحقاق الثمن، وقد يتفق الطرفان على أن يكون الدفع بأقساط متتابعة.
- 3 - الإلتزام بدفع نفقات العقد: يقع على عاتق المشتري تحمل نفقات العقد، من نفقات التسجيل و الطابع، وهي رسوم الدمغة و رسوم الإعلان العقاري طبقا للمادة 191 من القانون المدني؛ "أن نفقات التسجيل، والطابع ورسوم الإعلان العقاري، والتوثيق وغيرها تكون على المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك". فقد يكون نشاط المحل يتمثل في بيع العقارات أو تأجيرها أو يكون لبائع المحل عقار أو عقارات يودع فيها البضائع أو قد يكون البائع مالكا للعقار الذي يمارس فيه نشاطه التجاري، فان الجزاءات المتعلقة بنقل ملكية العقار من توثيق وشهر تقع على عاتق المشتري وتشمل نفقات العقد المصاريف اللازمة لتحرير العقد أو إشهاره، وهذا قصد المحافظة على امتياز البائع، وغير ذلك من المصاريف التي يتطلبها العقد وفي حالة ما إذا قام البائع بدفع شيئ من هذه النفقات المتعلقة بالعقد يجوز له الرجوع على المشتري بمال دفعه، وتعتبر هذه النفقات جزءا مكتملا للثمن، ولذلك يتقرر للبائع بصدها الإلتزام المقرر له بالنسبة للثمن كما يجوز للبائع أن يطلب التنفيذ العيني أو فسخ البيع، في حالة امتناع المشتري عن الوفاء به.

ب. رهن المحل التجاري

- يقصد بالرهن هنا الرهن الحيازي وليس الرهن الرسمي، بالرجوع إلى أحكام نص المادة 948 من القانون المدني الجزائري الذي عرف الرهن الحيازي على أنه: "عقد يلتزم به شخص ضمانا لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدين شيئا يرتب عليه الدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين وأن يتقدم الدائنين العاديين والتالين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون."
- نستنتج من استقراء هذه المادة أنه عبارة عن حق عيني تبقي يخول للمرتهن حق التقدم والتبقي، مما يمنح له حق الحيازة حتى يستوفي دينه.
- ونظرا لطبيعة المحل التجاري باعتباره مالا معنويا منقولاً فله مميزات يتميز بها عن الرهن العادي، وهي:
- إحتفاظ التاجر الراهن بحيازة المحل التجاري ويستمر في استغلاله.
 - إمكانية التصرف فيه دون حرمان الدائن المرتهن من حقه.(نظرا لإخضاع هذا التصرف للقيود والرسمية المادة 120 و 121 من القانون التجاري الجزائري).
 - يرتب هذا الرهن حقي الأفضلية والتبقي.

1. الطبيعة القانونية لعقد رهن المحل التجاري

بالنظر إلى طبيعة المحل التجاري، وباعتباره مالا معنويا منقولاً، فالرهن الذي سينصب عليه هو رهن



حيازي، ومن المفروض أنه سنطبق أحكام نص المادة 951 من القانون المدني الجزائري، وذلك بنقل الحيازة من المدين على الدائن، إلا أن المشرع الجزائري نظرا لأهمية هذا المحل أصبغ عليه ميزة خاصة، وهي الرهن دون نقل حيازته للدائن المرتهن. وبالرجوع إلى أحكام نص المادة 118 من القانون التجاري الجزائري التي تنص على أنه: "يجوز الرهن الحيازي للمحلات التجارية دون حاجة لغير الشروط والإجراءات المقررة في المادتين 119 و121"، وفي هذين المادتين لم يقرر نقل الحيازة، وهو ما يعني أنه عبارة عن عقد حيازة من نوع خاص وهو رهن حيازي مع بقاء الحيازة لدى المالك الحقيقي، والسبب في ذلك كون المحل التجاري هو مال منقول معنوي.

يمكن أن ينشأ الرهن الحيازي باتفاق كل من الدائن والمدين "أي أنه رهن اتفاقي" كما يمكن أن يقره القضاء. فالرهن الحيازي الاتفاقي يكون بين الراهن هو عادة المدين كما يمكن أن يكون الكفيل العيني، أما المرتهن فهو الدائن.

أما أركان قيامه فهي نفسها، التراضي والسبب، أما في المحل فالحيازة لا تعتبر ركنا في العقد وإنما شرطا للزومه، بحيث يكون حق الرجوع عن عقد الرهن إلى ما قبل تسليم المرهون.

-موضوع رهن المحل التجاري: باختلاف المحلات التجارية قد تختلف العناصر المرهونة، وذلك باستبعاد عنصر البضائع من عملية الرهن، لذلك نفرق بين حالتين:

1- حالة تحديد العناصر المرهونة:

في هذه الحالة يتم تحديد العناصر التي تخضع للرهن في عقد الرهن بالإضافة إلى العنصرين الإلزاميين وهما عنصر الاتصال بالعملاء والشهرة التجارية، ولا يجوز إدراج البضائع لأنها عبارة عن سلعة معدة للبيع ولا يمكن تمسك الدائن في حقه فيتتبع السلع عند بيعها، بحجة الرهن.

وهو ما تم تأكيده في نص المادة 119/1 من القانون التجاري الجزائري بأنه لم يتم سرد البضائع ضمن العناصر التي يتم رهنها.

2- عدم تحديد العناصر المرهونة:

من استقراء نص المادة 119/3 من القانون التجاري الجزائري نجد أنه في حالة عدم تحديد العناصر الخاضعة للرهن، فإن الرهن لا يقع إلا على العناصر الجوهرية للمحل التجاري وجاء كالتالي: "...وإذا لم يعين صراحة وعلى وجه الدقة في العقد ما يتناوله الرهن، فإنه لا يكون شاملا إلا العنوان والاسم التجاري والحق في الإجارة والزبائن والشهرة التجارية."

2. شروط رهن المحل التجاري

كأي نوع من العقود العامة والعقود الواردة على المحل التجاري فإنها تخضع لمجموعة من الشروط الموضوعية والشروط الشكلية، وهي:

أ-الشروط الموضوعية: وهي الرضا، المحل والسبب.

1-الرضا:نطبق فيها أحكام نص المادة 59 من القانون المدني الجزائري.

يجب أن يكون الرضا موجودا وصحيحا خاليا من أي عيب من عيوب الإرادة، وأن يكون صادرا عن ذي أهلية كاملة. دون إهمال عنصرا مهم في الرضا، وهو أنه يجب أن يكون الراهن للمحل التجاري هو المالك الحقيقي له حسب نص المادة 149 من القانون التجاري الجزائري، وذات سلوك حميدة. ولا يهم إذا كان صاحب المتجر مالكا للعقار المهم يكون مالكا للمحل التجاري. كما تجدر الإشارة أن أحكام الرضا هي نفسها عند البيع أو الرهن وبالتالي لا داعي لتكرار ما سبق الحديث عنه سابقا، فيما يخص هذا العنصر.

2-المحل: بالرجوع إلى أحكام نص المادة 94/1 من القانون المدني الجزائري التي تنص: "إذا لم يكن محل الالتزام معينا بذاته، وجب أن يكون معينا بنوعه ومقداره، وإلا كان باطلا." وبالتالي: يجب أن يكون المحل موجودا ومعينا وقت نشوء الرهن، أن يكون محددا وواقعا على مجموعة من العناصر المحددة للمحل التجاري، والتي تكون لازمة لممارسة النشاط التجاري. لذلك فالرهن يكون شاملا للعناصر الضرورية والأساسية التي تدخل في تكوين المحل التجاري والذي يجلب للعملاء أو الاحتفاظ بهم.

3-السبب: يجب أن يكون السبب مشروعاً، وإلا كان العقد باطلا.

ملاحظة: تخلف ركن من الأركان يعتبر العقد باطلا.

ب-الشروط الشكلية: نظرا لطبيعة المحل التجاري اشترط المشرع الجزائري في المادة 120 من القانون التجاري الجزائري شرطين وهما الكتابة والقيد.

1-الكتابة الرسمية: يجب أن يتم رهن المحل التجاري في قالب رسمي، والسبب في ذلك هو حماية الأطراف المتعاقدة، ويعتبر ذلك خروجاً عن القواعد المطبقة في القانون التجاري، ولا يتم إثباته إلا بعقد رسمي بينما لا نطبق أحكام المادة 30 من القانون التجاري الجزائري، وهو ما نصت عليه في المادة 120 من القانون التجاري الجزائري.

عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري نفسه كعقد بيع المحل التجاري يجب أن يشمل على بيانات مثل اسم التاجر الراهن والدائن المرتهن، والمحل التجاري محل الرهن، تحديد مبلغ الوفاء والعناصر الجوهرية وغيرها

من البيانات.

وإذا كان للمحل التجاري فروع واشتمل الرهن على المحل الرئيسي وفروعه، فيجب أن يذكر في العقد المحل الرئيسي وفروعه، فلا يكفي بذكر المحل باسمه فقط.

يعتبر الرهن تجارياً وإن كان الدين مدنياً تطبيقاً لأحكام المادة 03 من القانون التجاري الجزائري عمل تجاري بحسب الشكل، وتكون الكتابة للإثبات لتمكين الدائن المرتهن من حقه في الاعتراض على دفع الثمن في حالة بيع المحل التجاري. وفي حالة اشتغال الرهن على حق التصرف في حقوق الملكية الصناعية والفكرية التي تدخل في تكوين المحل التجاري، فلا بد من إجراءات خاصة بالإضافة إلى الشكلية والقيود.

2- ضرورة شهر عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري: تنص المادة 120 من القانون التجاري الجزائري على أن شهر الرهن الحيازي للمحل التجاري يتم بمجرد القيد في السجل العمومي الذي يمسكه المركز الوطني، ومن ثم يتقرر وجود امتياز المترتب على الرهن، على غرار الامتياز الممنوح لبائع المحل التجاري، المادة 97 و 98 معدلة تجارياً والتي جاء فيها: "... بمجرد إتمام إجراءات القيد، وإذا شمل الرهن الحيازي فرعاً أو فروع لهذا المحل، يجب إتمام نفس الإجراءات، أي يجب أيضاً استيفاء القيد المذكور أعلاه." ويجب أن يكون هذا القيد مسجلاً في دائرة المحل التجاري، لذلك اعتبر المشرع الجزائري عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري باطلاً بطلاناً مطلقاً في حالة عدم قيده في الأجل القانونية وهي 30 يوم من تاريخ إبرام العقد.

بالتالي يجوز لكل ذي مصلحة وإن كان المدين نفسه أن يتمسك بهذا البطلان حسب المادة 121/1 و 2 من القانون التجاري الجزائري، وعدم قيده يسمح بعدم الاحتجاج به في مواجهة الغير، وكذلك لا يمكن الاحتجاج به إزاء دائني صاحب المحل التجاري.

أما في حالة ورود الرهن على حقوق الملكية الصناعية كبراءة الاختراع والرسوم والنماذج أو العلامة التجارية، فإنه لا يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير إلا بعد استكمال الإجراءات الخاصة بها تطبيقاً لأحكام نص المادة 147 من القانون التجاري الجزائري والتي يستوجب إثباتها بالكتابة فضلاً على تسجيلها في دفتر خاص بها، وإلا كانت باطلة.

تجدر الإشارة إلى نقطة مهمة، وهي حالة أقرها المشرع لحماية الدائنين العاديين الذين قد يتأثر موقفهم نتيجة رهن المحل التجاري وكان دينهم سابق على قيد الرهن متى كان الغرض من ديونهم استغلال المحل التجاري أن يطلبوا سداد ديونهم قبل مواعيد استحقاقها، إذا أصابهم ضرر بسبب ذلك، ويتربط على هذا جواز إسقاط أجل ديونهم (ديون الدائنين) لتصبح واجبة الأداء قبل حلول أجلها نتيجة لرهن المحل التجاري.

ويجب أن تتوفر الشروط التالية:

- 1- أن تكون هذه الديون العادية سابقة على قيد الرهن.
 - 2- أن تكون هذه الديون مرتبطة باستغلال المحل لاستيفاء ديونهم.
 - 3- يجب أن يصيب الدائنين العاديين ضرراً من جراء هذا القيد.
- فإذا ما توفرت هذه الشروط كان للدائنين العاديين طلب إسقاط أجل الدين واستيفاء ديونهم.

3. آثار الرهن الحيازي

يترتب على الرهن آثار بالنسبة للمدين الراهن، وبالنسبة للدائن المرتهن.

(أ) آثار الرهن بالنسبة للمدين الراهن

تطبيقاً لأحكام نص المادة 118 الفقرة 02 من القانون التجاري الجزائري التي تنص على أنه: "لا يخول رهن المحل التجاري للدائن المرتهن الحق في التنازل له عنه مقابل ماله من ديون تسديداً لها." نقصد من وراء ذلك أن محل الرهن يبقى ملكاً للمدين الراهن ولا يكون له نقل ملكيته للدائن، وعلى ذلك يترتب عدة التزامات من أهمها:

- يجب على الراهن أن يحافظ على الأشياء المرهونة، وقد أُلزم القانون التاجر الراهن للمحل بأن يقوم بالمحافظة عليه كما يحافظ عليه قبل رهنه، بل وأكثر من ذلك وهو ما يستنتج من نص المادة 953 من القانون المدني الجزائري، وإلا عوقب على ذلك وهو ما نصت عليه المادة 167 من القانون التجاري الجزائري، والتي تطبق أحكام نص المادة 376 من قانون العقوبات الجزائري.

ففي حالة كون الشيء المرهون هو المعدات والأدوات والمهمات، وجب المحافظة عليها وصيانتها، بل أجاز المشرع في المادة 154 من القانون التجاري الجزائري للمستفيد من الرهن لهذه العناصر، أن يطلب من المدين الراهن وضع علامات مثبتة على هذه المعدات، وبشكل واضح تفيد رهنها.

وليس للمدين المعارض على ذلك، وإلا تعرض للعقوبات المنصوص عليها في نص المادة 376 من قانون العقوبات الجزائري، فلا يجوز أن تكون العلامات الموضوعة على هذا النحو معرضة للهلاك، أو الانتزاع أو إخفاء المعالم قبل انقضاء امتياز الدائن المرتهن، أو شطبها، وهو ما تضمنته المادة 154 الفقرة 02 من القانون التجاري الجزائري.



وإذا كان الرهن يمس عنصر الاتصال بالعملاء فيسأل في حالة قيامه بأي فعل من أجل تغيير العملاء. ويقع عليه واجب الحفاظ على الاسم التجاري.

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

تطبيقاً لأحكام نص المادة 123 من القانون التجاري الجزائري فإن المشرع الجزائري ألزم التاجر عند رغبته في نقل محله بإعلام كافة الدائنين في أجل 15 يوماً وإلا سقط أجل الدائنين، ويقع على الدائن المرتهن أن يؤشر على ذلك في القيد خلال 30 يوماً من علمه، وإلا سقط حقه في الامتياز.

كما يجب أن يكون المحل سليماً من أي تعرض شخصي أو من الغير، أي ضمان عدم التعرض الشخصي والاستحقاق منه أو من الغير.

ويترتب له حقوق وهي:

1- حق مواصلة مزاولة النشاط فيه.

2- حق التصرف في المحل التجاري المرهون.

3- حق إدارة المحل التجاري.

(ب) آثار الرهن بالنسبة للدائن المرتهن

لقد منح المشرع الجزائري نوعاً من الحماية بالنسبة للدائن المرتهن، حيث منحه بعض الحقوق ليتمكن من استيفاء دينه بالأولوية على غيره من الدائنين، كما يتمتع الدائن المرتهن بحق تتبع المال المرهون في أي يد كان. وذلك بالنظر لطبيعة الرهن وهي:

1- في حالة فسخ حق الإيجار: وبالتالي في حالة فسخ عقد الإيجار لسبب من الأسباب كعدم دفع بدل الإيجار له أن يقوم بتبليغ الدائنين في محلهم المختار لكل واحد منهم.

ولا يصدر الحكم بالفسخ إلا بعد مرور 30 يوماً من تاريخ التبليغ ويمكن لكل دائن مقيد لا يريد فسخ عقد الإيجار طلب دفع ثمن الإيجار المادة 124 من القانون التجاري الجزائري ويستطيع كل دائن مقيد خلال هذه الفترة أن يطلب بيع المحل بالمزاد العلني والمادة 124 تحيل إلى المادة 127 من القانون التجاري الجزائري. ولا يمكن لصاحب العقار الاحتجاج بالفسخ إذا لم يعلمهم في الأجل القانونية.

2- حق الدائن المرتهن في حالة نقل لمحل تجاري.

3- عدم قابلية الرهن للانقسام: يقصد من وراء ذلك أن كل جزء هو ضامن لكل الدين وكل جزء من الدين مضمون بجميع الأموال المرهونة، ولا تطبق قاعدة التجزئة مثل امتياز البائع، ما لم ينص القانون أو يقضي بخلاف ذلك.

4- حق التقدم: إذا حل أجل استحقاق الديون ولم يف المدين به، يجوز لكل دائن مرتهن اللجوء إلى المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها المحل التجاري لاستصدار حكم ببيع المال المرهون بالمزاد العلني، بعد مضي 30 يوماً من تاريخ إنذار المدين الراهن بالوفاء بالمبالغ المالية المستحقة.

لكل دائن مرتهن حق التقدم على كل دائن عادي أو دائن مرتهن إذا سبقه في القيد والترتيب.

5- حق التتبع:

قد يستغل المدين الراهن واقعة احتفاظه بحيازة المال المرهون، فيتصرف فيه مرة ثانية أو يبيعه ولكن هذا التصرف مهما كان طبيعته لا يؤثر على حق الدائن المرتهن، طالما أن هذا الأخير فيتمتع بحق تتبع المال المرهون في يد حائزه.

6- التنفيذ الجبري على المحل التجاري:

لما كان رهن المحل التجاري رهن تجارياً، فقد أخضع المشرع الجزائري التنفيذ الجبري الذي يكون محلاً له إلى أحكام خاصة نضمتها المادة 126 وهي أحكام مشتركة مع بيع المحل التجاري.

إضافة إلى ما نصت عليه المادة 132 من القانون التجاري الجزائري على أنه كل من يريد الاحتفاظ بالمحل المثقل بالرهن عندما ينتقل إليه فله أن يبلغ كل الدائنين على أنه مستعد لدفع ديونهم وذلك من خلال تبليغهم بقيودهم في خلال 30 يوماً من الإنذار وإلا سقط حقهم إذا لم يتقدموا.

4. إنقضاء الرهن الحيازي للمحل التجاري

أ- بصفة تبعية:

الأسباب العامة: الوفاء بالدين، الوفاء بأداء عوض، التجديد، المقاصة.

الأسباب الخاصة: في حالة نشوء الدين عن عقد باطل، في حالة نشوء الدين عن عقد معلق على شرط ملغي أو فاسخ وتحقق الشرط فيزول العقد.

ب-بصفة أصلية:

- التنفيذ على المحل وبيعه بالمزاد العلني.
- تطهير المحل التجاري.
- التنازل.
- هلاك المحل التجاري.
- عدم تجديد القيد أو بطلانه.
- إتحد الذمة.

ب. إيجار المحل التجاري

نص المشرع الجزائري على هذا النوع من العمليات؛ التي ترد على المحل التجاري في المواد من 203 الى 214 من القانون التجاري الجزائري.

1. مفهوم إيجار المحل التجاري

تنفصل ملكية المحل التجاري عن الإدارة والاستغلال، عندما يرتبط مالكاها بعقد إيجار مع شخص آخر، يسمى المستأجر، الذي يخول له حق استغلال المحل التجاري وتسييره وإدارته لحسابه الخاص، مقابل أجره يدفعها للمالك المؤجر، فيعرف عقد الإيجار هذا بعقد إيجار التسيير. وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 203/1 من القانون التجاري الجزائري على أنه: "كل عقد أو اتفاق يتنازل بواسطة المالك المستغل لمحل تجاري عن كل أو جزء من التأجير لمسير بقصد استغلاله على عهده". فلما كان عقد إيجار التسيير لا يرد على محل تجاري باعتباره مالا منقولاً معنوياً، اعتبر عقد إيجار من طبيعة خاصة. فهو عقد يتنازل بمقتضاه المالك للمؤجر جزئياً أو كلياً عن استغلال المحل التجاري مقابل أجره يدفعها المستأجر المستغل للمالك. فهو بذلك يتميز عن الإيجار من الباطن أو الإيجار الفرعي، إذ ينصب موضوعه على استغلال محل تجاري فهو عقد إيجار حقيقي، لذا فإن المشرع الجزائري أخضعه لأحكام المواد من 203 إلى 214 من القانون التجاري تحت عنوان التسيير الحر، تأجير التسيير. فمن خصائص المحل التجاري: أن عقد إيجار التسيير للمحل التجاري يعد من العقود الشكلية القائمة على الاعتبار الشخصي كما ينصب موضوع عقد إيجار التسيير على المحل التجاري، كما يعد عقد إيجار التسيير للمحل التجاري من العقود الزمنية.

2. شروط إيجار المحل التجاري

إن انعقاد عقد إيجار التسيير صحيحاً، يتوقف على توفر شروط لدى كل من المؤجر والمستأجر والعين المؤجرة.

(أ) الشروط الخاصة بالمؤجر

حددت المادة 205 من القانون التجاري الجزائري؛ شرطين إذا توفر إحدهما لدى المؤجر فإن عقد إيجار التسيير ينعقد صحيحاً؛ ويتمثل هذين الشرطين في أن يكون المؤجر قد اكتسب صفة التاجر لمدة خمس سنوات على الأقل؛ أو أن يكون قد مارس عمل مسير أو مدير تجاري أو تقني لنفس المدة أي خمس سنوات؛ وهذا الشرط الأخير يخص فقط الأشخاص الطبيعيين دون الأشخاص المعنوية؛ في حين أن هذا الشرط الأول يتعلق بالأشخاص الطبيعية والمعنوية. غير أنه وبالرجوع إلى أحكام المادة 206 من القانون التجاري، فإن مدة خمس سنوات المشار إليها في المادة 205 يمكن أن تلغى أو تخفف بموجب أمر من رئيس المحكمة، بناء على طلب من المؤجر الذي يثبت أنه يتعذر عليه أن يستغل محله التجاري شخصياً. أما المادة 207 من نفس القانون، فتتضمن على أن مدة خمس سنوات التي تضمنتها المادة 205 لا تسري حينما يكون المؤجر هي الدولة؛ الولايات؛ البلديات؛ المؤسسات العمومية؛ المؤسسات المالية أو أحد الأشخاص المحجور عليهم، والذين يملكون محل تجاري قبل فقدانهم الأهلية؛ كما أن نفس المادة لا تسري على الورثة والموصي لهم من تاجر متوفي.

(ب) الشروط الخاصة بالمستأجر المسير

يتعين أن تتوفر في الشخص المستأجر المسير صفة التاجر؛ أي أنه يمارس الأعمال التجارية التي تضمنها



القانون التجاري الجزائري؛ أن يتمتع بالأهلية التجارية؛ وأن يقيد نفسه في السجل التجاري. وبمجرد انعقاد عقد ايجار التسيير الحر، يتعين على المستأجر المسير طبقاً لنص المادة 204 من القانون التجاري، أن يشير في جميع وثائقه التجارية كالفواتير؛ الرسائل؛ الطلبات؛ الوثائق البنكية على رقم تسجيله في السجل التجاري، ومقر المحكمة التي سجل لديها مع الإشارة إلى صفته كمستأجر مسير للمحل التجاري؛ بالإضافة إلى الإسم والصفة والعنوان ورقم التسجيل التجاري لمؤجر المحل التجاري.

خاتمة

المحل التجاري هو أداة قانونية يستخدمها التجار لجذب أكبر عدد من العملاء والزبائن، يتمتع بذاتية مستقلة مميزة له عن العناصر المادية والمعنوية المكونة له لازمة للاستغلال التجاري، وكل عنصر في المحل التجاري يخضع لقواعد قانونية خاصة به. هذا، وتعد حماية المحل التجاري من المنافسة غير المشروعة عاملاً أساسياً في تعزيز الثقة بين التجار في البيئة التجارية، مما يسهم في دفع عجلة الاقتصاد الوطني نحو التنمية المستدامة.

مراجع

- [المراجع المعتمدة في درس المحل التجاري]
- أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، الجزء الأول، الجزائر، 1978.
 - عبد الحليم أكمون، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2006.
 - عزيز العكيلى، الوسيط في شرح القانون التجاري، الأعمال التجارية، التاجر، المتجر، العقود التجارية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2008.
 - عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، دار المعرفة، 2000.
 - عبد الحى حجازي، المدخل لدراسة العلوم القانونية، دراسة مقارنة، الكويت، 1994.
 - علي بن غانم، الوجيز في شرح القانون التجاري وقانون الأعمال، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
 - عباس حلمي، الأعمال التجارية، المحل التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.