

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد خيضر بسكرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

العنوان:

التسيير الحر للمحل التجاري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون الأعمال

إشراف الأستاذة الدكتورة:

حورية لشهب

من إعداد الطالب:

مكي حمشة

لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الرتبة	اسم الأستاذ
رئيسا	جامعة بسكرة	أستاذ محاضر	1-د/عزري الزين
مشرفا ومقررا	جامعة بسكرة	أستاذ محاضر	2-د/لشهب حورية
ممتحنا	جامعة بسكرة	أستاذ محاضر	3-د/العام رشيدة
ممتحنا	جامعة بسكرة	أستاذ محاضر	4-د/شيتور جلول

السنة الجامعية 2009/2008

الملخص:

تقوم التجارة أيا كان نوعها أو حجمها على مجموعة من العناصر التي تتحدد بحسب طبيعة المشروع التجاري الذي يجري تنفيذه، فإذا اتحدت هذه العناصر معا وانضم إليها تبعا لذلك ما يعرف بعنصر العملاء نشأ ما يسمى بـ: "المتجر" ويتولد عن الاعتراف بملكية هذا الأخير الاعتراف بقدرة مالكة على التصرف فيه بيعا أو رهنا أو تأجيرا؛ سواء كان تأجيرا عاديا أو تأجيرا حرا.

وعقد التأجير أو الإدارة الحرة هو العقد الذي بموجبه يستأجر شخص ما المؤسسة لأجل استثمارها لحسابه الخاص ويتحمل وحده أعباء هذا الاستثمار، ولا يكون صاحب المؤسسة خلال مدة الإيجار ملزما بأية تعهدات أجزاها المستأجر فيها.

وقد سمي بعقد الإدارة نظرا للحرية التي يتمتع بها المستأجر، إذ لا رقابة ولا إشراف عليه من قبل صاحبها، ويجب التمييز هنا بين عقد الإدارة الحرة وبين التأجير التجاري، وبينه وبين الإدارة المأجورة وبينه وبين المشاركة في الأرباح، وكذا بينه وبين حق التمتع في المؤسسة.

إن لانعقاد التسيير الحر يجب توافر شروط موضوعية و أخرى شكلية منها:

- يجب أن يكون عقد الإدارة الحرة خطيا من أجل إثباته.
- يجب الإعلان عن عقد الإدارة الحرة في الجريدة الرسمية وفي جريدة محلية في موقع المؤسسة خلال 15 يوما التي تلي تاريخ انعقاده.
- يجب قيد عقد الإدارة الحرة في السجل التجاري باسم المستأجر تحت طائلة توقيع الجزاء على عدم احترام الشرط.
- كذلك يجب الإعلان عن انتهاء العقد بالوسيلة ذاتها أي النشر في السجل التجاري وبالجريدة الرسمية.
- باكتمال إجراءات القيد والتسجيل تبدأ آثار الانعقاد بالظهور حيث:
- يصبح المستأجر تاجرا لأنه يمارس التجارة لحسابه وباسمه الخاص، ويخضع بالتالي لكافة التزامات التجار، أما المؤجر فيفقد صفة التاجر التي كانت ناتجة عن استثماره لمؤسسته، إلا إذا كان يمارس تجارة أخرى في محل آخر.
- ولأجل الاستمرار في الاستثمار وتطوير المحل، يلتزم المؤجر بالامتناع عن القيام بأي عمل يحول دون انتفاع المستأجر بالمؤسسة التجارية أو بعدم منافسة المستأجر.
- أما بالنسبة لدائني المؤجر السابقون لعقد الإيجار فقد أحاطهم القانون بحماية تخولهم الطلب من المحكمة اعتبار دين المؤجر مستحق الأداء فورا في مهلة 15 يوما التي تلي الإعلان، وللمحكمة السلطة التقديرية في الإجابة عن الطلب أم لا.

- وفيما يخص دائني المستأجر، عند فوات مهلة ستة أشهر الأولى، فإن المسير الحر، يبقى مسؤولاً شخصياً عن الديون التي تنشأ عن استثمار المؤسسة، وعند انتهاء العقد تصبح ديونه حالة الأداء فوراً وبقوة القانون.

وعلى غرار العقود الأخرى فإن لعقد تأجير المحل التجاري أهمية اقتصادية كبيرة حيث يترك أثراً واضحاً في اقتصاد الدول، فيزيد استثمار المحل التجاري انتعاشاً و يحميه، وعلى العكس عدم استثمار هذا الأخير يؤدي إلى كساده وجموده.

Résumé:

Les échanges de toute nature ou la taille sur un ensemble d'éléments qui sont déterminés par la nature de l'entreprise, qui est en cours d'exécution, devrait unir ces éléments ensemble et se sont joints à eux en conséquence, ce qui est connu sous le nom de l'élément de clients a augmenté ce qu'on appelle: "Store" généré par la reconnaissance de propriété de ce dernier de reconnaître la capacité Le propriétaire d'agir quand une vente ou de location ou de l'objet, si le crédit-bail ou la location d'un libre normale.

Un bail ou contrat de gestion est libre en vertu duquel une personne loue Fondation pour investir sur son propre et supporter seul la charge de cet investissement, ce qui n'est pas l'institution pendant la durée du bail liés par de telles promesses par le locataire.

L'administration appelés à convoquer en raison de la liberté dont jouissent les locataires, pas de censure ou le contrôle par le propriétaire, une distinction doit être faite ici entre le contrat de gestion entre la liberté commerciale et de crédit-bail (Bail commercial), et entre lui et l'administration payés (Gérance salariée) et entre lui et de participer aux bénéfices, Ainsi que entre lui et le droit de bénéficié dans l'entreprise (apport en jouissance).

Que l'opération doit être libre de disponibilité des conditions objectives et des libertés, notamment:

Il doit s'agir d'un contrat écrit de gestion libre à prouver.

- Doit être l'annonce d'une administration libre dans le Journal officiel et dans un journal local sur le site de l'institution pendant les 15 jours suivant la date de la conférence.

- Doit être sous contrat de gestion dans le registre de libre-échange le nom du locataire en vertu de la sanction du non-respect de cette obligation.

- Doit également déclarer la fin du contrat lui-même, toute publication au registre du commerce, le journal officiel.

L'achèvement des procédures d'enregistrement et l'enregistrement commence effets nouveau fonctionnement où:

- Devient un marchand locataires, car ils font le commerce pour lui et son nom privé, et donc soumis à toutes les obligations des opérateurs, que ce soit le bailleur, perdre opérateur décrit le résultat de ce qui a été investi pour son institution, à moins que celui-ci exerce le commerce dans un autre lieu.
- Pour continuer à investir et à développer le centre, est commis au bailleur de s'abstenir de toute action qui empêche l'utilisation de la location d'entreprises ou de non compétitive locataire.
- En ce qui concerne l'ancien créanciers du bailleur du bail il leur a fallu à la demande de protection de la loi du tribunal comme une dette envers le bailleur immédiatement la performance dans les 15 jours après l'annonce, et le tribunal le pouvoir discrétionnaire pour répondre à la demande ou non.
- En ce qui concerne les créanciers du locataire, lorsque manqué le premier délai de six mois, la promenade libre, reste personnellement responsable des dettes découlant de l'investissement institution, et à la fin de la décennie devenir le statut de sa dette et immédiatement force de loi.

Comme sur d'autres contrats, le contrat de crédit-bail d'affaires d'une grande importance économique depuis le départ un impact évident sur l'économie, l'entreprise a dépassé l'investissement et l'analphabétisme, le manque d'investissement au contraire, celle-ci conduisant à la corruption et la rigidité

الفهرس

مقدمة أ-و

الفصل الأول: ماهية انعقاد التسيير الحر للمحل التجاري

المبحث الأول: مفهوم المحل التجاري وبيان خصائصه..... 09

المطلب الأول: تعريف المحل التجاري 10

المطلب الثاني: دور الإرادة في تكوين عناصر المحل التجاري..... 11

الفرع الأول: الاسم التجاري..... 12

الفرع الثاني: العنوان التجاري..... 12

الفرع الثالث: الموقع أو المركز 13

الفرع الرابع: الحق في الإيجار 13

الفرع الخامس: عنصر الزبائن 14

المطلب الثالث: حدود الإرادة في تعيين عناصر المحل التجاري -الاستثناءات- 15

الفرع الأول: رأي القانون 15

الفرع الثاني: رأي الفقه 16

الفرع الثالث: رأي القضاء 17

المطلب الرابع: تمييز المحل التجاري عن ما شابهه من النظم 18

الفرع الأول: خصائص المحل التجاري..... 18

أولاً: المحل التجاري مال منقول 18

ثانياً: المحل التجاري مال معنوي 19

ثالثاً: المحل التجاري مال أحادي ذو طابع تجاري 19

الفرع الثاني: تمييز المحل التجاري عن المشروع الاقتصادي 21

الفرع الثالث: تمييز المحل التجاري عن الاستغلال الحرفي..... 22

الفرع الرابع: تمييز المحل التجاري عن الشركة وعن الفرع. 23

المبحث الثاني: مفهوم إيجار التسيير الحر ومجالات تطبيقه..... 24

المطلب الأول: تحديد مفهوم التسيير الحر..... 24

الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار 25

أولاً: الإيجار في اللغة..... 25

ثانياً: الإيجار في الاصطلاح الفقهي 25

25.....	ثالثا: الإيجار في الاصطلاح القانوني
26.....	الفرع الثاني: تعريف عقد التسيير الحر
26.....	أولا: التعريف القانوني لعقد التسيير الحر
27.....	ثانيا: التعريف الفقهي لعقد التسيير الحر
28.....	المطلب الثاني: تمييز تأجير التسيير الحر عن بعض العقود المشابهة له.
28.....	الفرع الأول: تمييز تأجير التسيير عن إيجار العقار الذي يستغل فيه المحل التجاري
29.....	الفرع الثاني: تمييز تأجير التسيير عن الإيجار من الباطن
30.....	الفرع الثالث: تمييز تأجير المحل التجاري (الإدارة الحرة) عن عقد الإدارة البسيطة.
31.....	الفرع الرابع: التمييز بين تأجير التسيير والتسيير المأجور
31.....	الفرع الخامس: التمييز بين تأجير التسيير عن حالة الشريك الوحيد في المؤسسة ذات الشخص الواحد.
32.....	المطلب الثالث: مجالات تطبيق تأجير التسيير الحر
32.....	الفرع الأول: حالات تتعلق بشخص التاجر
32.....	أولا: حالة عجز التاجر أو وفاته
33.....	ثانيا: حالة إفلاس التاجر أو قبوله في التسوية القضائية
34.....	الفرع الثاني: حالات تتعلق بالمحل التجاري
34.....	أولا: حالة تعدد المحال التجارية
34.....	ثانيا: حالة ملكية المحل التجاري على الشيوع
35.....	الفرع الثالث: حالات أخرى
36.....	أولا: حالة الوعد بالبيع
36.....	ثانيا: حالة تأجير التسيير السائر لتصرف آخر (عقد الإدارة الظاهر)
36.....	ثالثا: حالة تأجير المحلات التجارية التابعة للدولة والجماعات المحلية
36.....	رابعا: حالة تأجير المحل التجاري المملوك للغير
37	المبحث الثالث: شروط صحة انعقاد تأجير التسيير الحر
37.....	المطلب الأول: الشروط الموضوعية العامة لانعقاد التسيير الحر
38.....	الفرع الأول: شرط الرضا
39.....	الفرع الثاني: شرط المحل في تأجير التسيير
40.....	أولا: وجود محل تجاري قبل إبرام تأجير التسيير
41.....	01- حالة المسير في محطات الخدمات
42.....	02- حالة المحل التجاري المستغل داخل مؤسسة أو محل تجاري آخر والاشتراك في الاتصال بالعملاء

- 42.....ثانيا: تأجير المؤسسة ذات الطابع الحرفي
- 43.....الفرع الثالث: شرط السبب
- 44.....الفرع الرابع: شرط الأهلية في تأجير التسيير
- 44.....أولا: أهلية المؤجر للتنازل عن تأجير محله التجاري
- 44.....01-حالة الصبي غير المميز
- 46.....02-حالة الصبي المميز
- 47.....03-حالة فاقد وناقص الأهلية بسبب عارض من عوارض الأهلية
- 48.....ثانيا: أهلية المؤجر في التنازل عن تأجير محل غيره (السلطة)
- 48.....01-حالة المنتفع
- 49.....02-حالة مسير الشركة
- 49.....المطلب الثاني: الشروط الموضوعية الخاصة لانعقاد التسيير الحر
- 50.....الفرع الأول: أن ينصب عقد التسيير الحر على محل تجاري أو مقولة حرفية
- 50.....الفرع الثاني: الصفة التجارية أو الحرفية للمؤجر
- 50.....الفرع الثالث: شرط الخبرة
- 51.....أولا: التأهيل المهني العام -مدة الخمس سنوات-
- 52.....ثانيا: التأهيل المهني الخاص بالمحل التجاري -مدة السنتين-
- 53.....ثالثا: الإعفاء من اشتراطات التأهيل -الاستثناءات-
- 53.....01-الإعفاء القانوني
- 55.....02-الإعفاء القضائي
- 56.....03-إجراءات الإعفاء القضائي
- 56.....رابعا: جزاء عدم احترام اشتراطات التأهيل
- 58.....المطلب الثالث: الشروط الشكلية لانعقاد التسيير الحر
- 59.....الفرع الأول: شرط الكتابة الرسمية
- 61.....الفرع الثاني: شهر تأجير التسيير
- 61.....أولا: القيد في السجل التجاري
- 63.....ثانيا: نشر أجير التسيير
- 64.....ثالثا: النشر المستمر (إشارة المستأجر إلى صفته كمسير خلال مدة العقد)

الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن انعقاد تأجير التسيير الحر

المبحث الأول: آثار انعقاد التسيير الحر بالنسبة للمتعاقدين 67

المطلب الأول: التزامات المؤجر 67

الفرع الأول: التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة..... 67

الفرع الثاني: التزام المؤجر بضمان الاستغلال وعدم التعرض 69

أولاً: ضمان عدم التعرض 70

01- ماهية الالتزام بعدم المنافسة..... 70

02- شروط صحة الالتزام بعدم المنافسة..... 71

03- الهدف من الالتزام بعدم المنافسة..... 72

ثانياً: ضمان العيوب الخفية..... 72

الفرع الثالث: الالتزام بالقيود أو تعديل القيد في السجل التجاري 74

الفرع الرابع: الالتزام بالصيانة 75

المطلب الثاني: التزامات المستأجر المسير 76

الفرع الأول: الالتزام بدفع الأجرة (مبلغ الإيجار) 77

الفرع الثاني: الالتزام باستغلال المحل التجاري دون إحداث التغيير في نشاط المحل 79

الفرع الثالث: الالتزام بعدم التنازل عن الإيجار 80

الفرع الرابع: التزامات أخرى 81

أولاً: التزام المستأجر للمحل التجاري بعقود العمل 82

ثانياً: التزام المستأجر المسير بعقود التوريد والإشهار 82

المبحث الثاني: آثار انعقاد التسيير الحر بالنسبة للغير 83

المطلب الأول: آثار الانعقاد بالنسبة لدائني المؤجر 83

المطلب الثاني: آثار الانعقاد بالنسبة لدائني المستأجر 85

الفرع الأول: المسؤولية التضامنية للمؤجر قِبَل المستأجر 85

الفرع الثاني: نوع الديون محل المسؤولية التضامنية 87

المطلب الثالث: آثار الانعقاد بالنسبة لمالك العقار أين يستغل المحل التجاري..... 88

الفرع الأول: علاقة المستأجر المسير بمؤجر العقار 89

الفرع الثاني: تأجير التسيير والحق في تجديد الإيجار 90

المطلب الرابع: آثار الانعقاد بالنسبة لحائز المحل التجاري محل التسيير الحر (مشتري المحل)..... 91

الفصل الثالث: آثار إنتهاء عقد التسيير الحر

- 95.....المبحث الأول:حالات (أسباب) إنتهاء عقد التسيير الحر**
- 96.....المطلب الأول:حالات إنقضاء تأجير التسيير الحري بسبب انقضاء المدة
- 96.....الفرع الأول:تأجير التسيير المنعقد لمدة محددة
- 98.....الفرع الثاني:التجديد او التمديد الضمني لتأجير التسيير
- 99.....اولا :موقف الفقه.....
- 100.....ثانيا:موقف الاجتهاد القضائي.....
- 101.....المطلب الثاني :حالة فسخ العقد
- 101.....الفرع الأول:الفسخ الاتفاقي
- 102.....الفرع الثاني:الفسخ القضائي
- 103.....الفرع الثالث:الفسخ القانوني
- 103.....المطلب الثالث :حالة زوال الاعتبار الشخصي بالنسبة للمستأجر المسير
- 103.....الفرع الأول:حالة وفاة المستأجر المسير
- 104.....الفرع الثاني:حالة افلاس التاجر او قبوله في التسوية القضائية
- 105.....المطلب الرابع:حالة هلاك محل العقد (المحل التجاري المسير)
- 105.....الفرع الأول:الهلاك الكلي للمحل التجاري
- 106.....الفرع الثاني :الهلاك الجزئي للمحل التجاري
- 107.....الفرع الثالث :الهلاك القانوني للمحل التجاري
- 109.....المبحث الثاني:إجراءات إنتهاء عقد التسيير الحر**
- 109.....المطلب الأول:نشر إنتهاء عقد التسيير الحر
- 110.....الفرع الأول :شطب وتعديل القيد في السجل التجاري
- الفرع الثاني: نشر إنتهاء عقد التسيير الحرفي النشرة الرسمية وبالجريدة المختصة بالإعلانات
القانونية.....
- 111.....
- 112.....المطلب الثاني: حلول آجال ديون المستأجر
- 115.....المبحث الثالث:آثار إنتهاء عقد التسيير الحر بالنسبة للمتعاقدين**
- 115.....المطلب الأول:التزامات المستأجر المسير عند إنتهاء التأجير
- 115.....الفرع الأول:الالتزام برد المحل التجاري
- 117.....الفرع الثاني: الالتزام بالامتناع عن المنافسة
- 118.....المطلب الثاني: التزامات المؤجر عند إنتهاء التأجير

الفرع الأول: الإلتزام بالتعويض و رد بعض العناصر الجديدة المنفصلة عن المحل التجاري.....118

الفرع الثاني: الإلتزام بتنفيذ بعض العقود ذات الأهمية في استمرارية استغلال المحل التجاري.....120

الخاتمة.....121

قائمة المصادر والمراجع.....123

الفهرس