

المحور الرابع: المحل التجاري

Le fonds de commerce

المبحث الأول: تعريف المحل التجاري

خصص المشرع الجزائري الكتاب الثاني من القانون التجاري للمحل التجاري، أي من المادة 78 إلى المادة 214 ويمكن تعريفه بأنه " مجموعة من الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري ". فهو يسمح أساسا باجتذاب الزبائن نظرا لموقعه أو جودة المنتوجات أو الخدمات المقدمة أو نظرا لخبرة التاجر أو لسبب آخر مرتبط بأحد عناصره.

ويجب في بداية الأمر تمييز المحل التجاري عن العقار الموجود فيه، فالمحل التجاري هو مال منقول معنوي، ومن ثم يستبعد العقار المستغل فيه المحل التجاري من تكوين هذا الأخير.

كما يجب تمييز المحل التجاري عن المؤسسة التجارية، فيقصد بالمؤسسة التجارية " اجتماع لعوامل مادية وبشرية في إطار منظم ومنسجم من أجل تحقيق هدف اقتصادي محدد ". ومن هذا المنطلق فالمحل التجاري أداة تستعملها المؤسسة التجارية لنفس الغرض التجاري، وقد تشمل المؤسسة الواحدة عدة محلات تجارية¹.

المبحث الثاني: الطبيعة القانونية للمحل التجاري

بالنسبة للطبيعة القانونية للمحل التجاري، فقد اختلف الفقه في تحديدها، فوجدت نظرية المجموع القانوني والتي تعتبر المحل التجاري ذمة مالية مستقلة عن ذمة التاجر لها حقوقا وعليها التزامات، أي ذمة تخصيص لها أصول وخصوم خاصة بها. ولا محل لهذه النظرية في التشريع الجزائري، الذي يقوم على مبدأ وحدة الذمة المالية.

¹ - فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التجاري الجزائري، المحل التجاري والحقوق الفكرية، القسم الأول، المحل التجاري، عناصره، طبيعته القانونية والعمليات الواردة عليه، ابن خلدون للنشر والتوزيع، 2001، الصفحة 11.

الأستاذ: بوقور سعيد

وهناك نظرية المجموع الواقعي، ويرى أنصارها أنّ المحل التجاري مجموعة واقعية، أي مجموعة عناصر مختلفة ومستقلة اجتمعت معا بقصد مباشرة استغلال تجاري دون أن يترتب على ذلك ذمة مالية مستقلة عن ذمة مالكة، غير أنه يؤخذ على هذه النظرية افتقادها للمدلول القانوني.

أمّا نظرية الملكية المعنوية، فيرى أنصارها أنّ المحل التجاري ملكية غير مادية مماثلة للملكية الفنية والأدبية، تتضمن هذه الملكية المعنوية احتكارا للاستثمار التجاري يجوز للتاجر الاحتجاج به اتجاه الغير. وتقوم هذه النظرية أساس على ضرورة التفرقة بين المحل التجاري باعتباره وحدة مستقلة وبين عناصره المكونة له، وأنّ حق التاجر على محله ليس إلاّ حق ملكية معنوية يرد على أشياء غير مادية. وتسمى هذه الملكية بالملكية التجارية يحميها القانون بدعوى المنافسة غير المشروعة. وقد رجح الفقه هذه النظرية لنجاحها في إيجاد تفسير منطقي لطبيعة المحل التجاري.

المبحث الثالث: العناصر المكوّنة للمحل التجاري

لقد اعتبر المشرع الجزائري جزء من المحل التجاري جميع الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري، وبالتالي فهو يتكون من عدة عناصر منقولة مادية ومعنوية. وبذلك تنص المادة 78 من القانون التجاري على أنّه " تعد جزئا 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 وحق الملكية الصناعية والتجارية كل ذلك ما لم ينص على خلاف ذلك ".

ومن ثم، فإنّ المحل التجاري يتكون من عناصر معنوية، تتمثل في: عنصر الاتصال بالعملاء، الاسم التجاري، العنوان التجاري، حقوق الملكية الصناعية والتجارية والحق في الإيجار، أمّا العناصر المادية، فهي تتمثل أساسا في البضائع والمعدات والآلات.

المطلب الأول: العناصر المعنوية للمحل التجاري:

تتمثل العناصر المعنوية للمحل التجاري في أربع أصناف، هي: العملاء، السمات المميزة للمحل التجاري ومنتجاته، حقوق الملكية الصناعية والتجارية والحق في الإيجار.

- أولا: عنصر الاتصال بالعملاء:

تطبيقا لنص المادة 78 من القانون التجاري الجزائري، فإنّ المحل التجاري يشمل إلزاميا عملائه وشهرته. غير أنّ المشرع الجزائري، وعلى غرار نظيره المشرع الفرنسي، لم يوضح المقصود بهذا العنصر. ويمكن اعتبار أنّ عنصر الاتصال بالعملاء عنصرا ملتصقا بعوامل شخصية مرتبطة أشد الارتباط بشخص التاجر.

ويقصد بعنصر الاتصال بالعملاء " مجموعة الأشخاص الذين يعتادون التعامل مع محل تجاري معين "، فهم الزبائن الثابتين المتعاملين مع التجار نظرا لعدة عوامل منها: امتيازات التاجر الشخصية، سلوكه وطريقة تعامله، كفاءته ... وغيرها. وبذلك، يستخلص أنّ عنصر الاتصال بالعملاء هو قابلية التاجر لاكتساب زبائن لينال المحل التجاري قيمته ويزداد رقم مبيعاته.

كما يلاحظ أنّ المشرع نص على عنصر الشهرة كعنصر إجباري في تكوين المحل التجاري. ويقصد بالشهرة التجارية، بأنّها مجموعة الأشخاص الذين يجذبهم المحل التجاري نظرا لموقعه. والمقصود بهذا الزبائن العرضيين أو الزبائن العارين، وعلى هذا الأساس تظهر الشهرة التجارية مرتبطة بعوامل موضوعية خاصة بموقع المحل التجاري.

وبالرغم من أنّ عنصر الاتصال بالعملاء احتمال، إلّا أنّه يشكل حق محمي قانونا بدعوى المنافسة غير المشروعة. ويترتب على ذلك أنّ بائع المحل التجاري ملزم بعدم منافسة مشتري محله. فمن الثابت أنّ البائع الذي يقوم بفتح محل تجاري بقرب المحل التجاري المتنازل عليه قصد اختطاف الزبائن، فهو يقترف جنحة المنافسة غير المشروعة.

وإضافة إلى عنصر الاتصال بالعملاء والشهرة، يتطلب المحل التجاري عناصر إجبارية أخرى، وهو ما يسمى بعنصر السند *l'élément support*.

- ثانيا: الاسم التجاري:

يستعمل التاجر الاسم التجاري لتمييز محله عن باقي المحلات التجارية، فهو الوسيلة التي تسمح للتاجر بالتعريف بمحله التجاري وباكتساب شهرة في عالم التجارة.

الأستاذ: بوقرور سعيد

وإذا كان الاسم المدني حق من الحقوق الشخصية التي لا يجوز التصرف فيها ولا يتأثر بالتقادم ولا يدرج في الذمة المالية، فإنّ الاسم التجاري لا يعتبر من العناصر الشخصية للتاجر، بل إنّ عنصر من عناصر المحل التجاري، الأمر الذي على أساسه يتمتع بقيمة مالية معينة. وبالتالي، فإنّ الاسم التجاري يندرج في تكوين الذمة المالية للتاجر، ولهذا يجوز التصرف فيه، كما يرد عليه التقادم المسقط بسبب عدم استعماله.

وفيما يخص ملكية الاسم التجاري، فهي ترجع لمن كانت له الأسبقية في استعماله شريطة أن يكون هذا الاستعمال ظاهرا وفعليا، كما أنّ حق نسبي مقتصر على نوع التجارة التي يمارسها التاجر وعلى النطاق الجغرافي اللازم لحماية سمعة المحل.

– ثالثا: العنوان التجاري:

يعتبر العنوان التجاري، أي الشعار تسمية مبتكرة أو رمز تصويري أو صورة يستخدمها التاجر لتمييز محله التجاري عن المحلات التجارية المماثلة، فلا بد ان يتسم بالجدّة وعدم استعمال تسمية عادية أو شائعة كعنوان تجاري لعدم شمولها بالحماية القانونية.

وتمنح ملكية الشعار لمن يتمتع بالأسبقية في استعماله، شأنه في ذلك شأن الاسم التجاري. ويعتبر حقا مقتصرا على نوع التجارة وعلى النطاق الجغرافي اللازم لحماية شهرة المحل، كما تنقضي ملكية العنوان التجاري بانقضاء استعماله.

رابعا: حقوق الملكية الصناعية والتجارية

ويقصد بها جميع حقوق الملكية والصناعية ملك للتاجر، ولا سيما العلامة التجارية. ويقصد بهذه الأخيرة السمة المادية أو الإشارة التي يضعها التاجر على المنتجات التي يقوم بصنعها أو بيعها قصد تمييزها عن غيرها من المنتجات المماثلة. ولقد نص المشرع الجزائري على حماية العلامة وطنيا ودوليا، وهي تخضع لأحكام الأمر رقم 03-06 المؤرخ في 19 يوليو 2003، المتعلق بالعلامات.

وإلى جانب العلامات، يمكن أن يتضمن المحل التجاري حقوق الملكية الصناعية والتجارية الأخرى، كالرسوم والنماذج الصناعية وبراءات الاختراع.

- خامسا: الحق في الإيجار Le droit au bail

يتوجب بخصوص الحق في الإيجار التفرقة بين حالتين:

- **الحالة الأولى:** إذا كان التاجر يملك العقار الذي يستغل فيه تجارته، ففي هذه الحالة لا يحتوي المحل على الحق في الإيجار. ولهذا في حالة بيع المحل التجاري وبيع العقار، نكون امام عقدين منفصلين يخضع كل واحد منهما لشروط معينة وينتج آثار تختلف عن تلك التي ينتجها العقد الآخر.

- **الحالة الثانية:** إذا كان التاجر مستأجرا للعقار الذي يستغل فيه التجارة، ففي هذه الحالة لا يملك التاجر العقار الذي يستغل فيه التجارة، فهو مستأجر فقط للأمكنة، إلا أنه يملك حق ضد صاحب العقار وهو حق الدين Droit de créance.

ويخضع إيجار الأماكن التي يستغل فيها المحلات التجارية لأحكام الباب الثاني من الكتاب الثاني من القانون التجاري المتعلق بالإيجارات التجارية، وهي أحكام المواد من 169 إلى 202 والمعدلة والمتممة بالقانون رقم 05-02 المؤرخ في 6 فبراير 2005 والمتضمن تعديل القانون التجاري. إذ تنص المادة 169 المعدلة على ما يلي " تطبق الأحكام الآتية على إيجار العمارات أو المحلات التي يستغل فيها محل تجاري سواء كان هذا الأخير مملوكا لتاجر أو لصناعي أو لحرفي أو لمؤسسة حرفية مقيدين قانونا في السجل التجاري أو في سجل الحرف والصناعات التقليدية، حسب الحالة ... "2.

1/ تحديد الإيجار وإعادة النظر في بدل الإيجار

يحدد الإيجار في الميدان التجاري بصفة حرة بناء على اتفاق يبرمه المؤجر والمستأجر، ويمكن تطبيق في هذا المجال أحكام المادة 190 من القانون التجاري.

وبخصوص إعادة النظر في بدل الإيجار، فيجوز للمؤجر أو للمستأجر تقديم طلب إلى الجهة القضائية المختصة لإعادة النظر في بدل الإيجار بعد مرور ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ الشروع في الاستغلال من طرف المستأجر أو من تاريخ بدء الإيجار المجدد طبقا للمادة 193 من القانون التجاري. كما يتوجب قبل اللجوء إلى المحكمة تقديم الطلب بعقد غير قضائي أو برسالة موصى عليها مع وصل العلم بالوصول. ويجب تحت طائلة البطلان، أن يحدد بدل الإيجار المطلوب او المعروض، وفي

²- أمام تنظيم المشرع لأحكام الإيجار التجاري بنصوص خاصة تضمنها القانون التجاري، فلا تطبق الأحكام العامة المتعلقة بعقد الإيجار، والتي تضمنها في الباب المتعلق بالعقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء، أي المواد من 467 إلى 537 من القانون المدني، والمعدلة بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007 والمتضمن تعديل القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 31، سنة 2007.

الأستاذ: بوقرور سعيد

حالة عدم حصول اتفاق خلال الثلاثة أشهر التالية، يرفع الطلب من الطرف الذي يهمله الاستعجال لدى الجهة القضائية المختصة ويفصل في القضية وفقا لأحكام المادتين 195 و196 من القانون التجاري. ويستحق بدل الإيجار الجديد ابتداء من يوم الطلب إلا إذا اتفق الطرفان قبل رفع الدعوى أو أثنائها عن تاريخ أبعد أو أقرب، طبقا للمادة 192 معدلة من القانون التجاري.

ويجوز تقديم طلبات جديدة لإعادة النظر في بدل الإيجار في كل ثلاث سنوات ابتداء من اليوم الذي يطبق فيه بدل الإيجار الجديد.

2/ الإيجار الفرعي وإحالة الإيجار

تنص المادة 188 من القانون التجاري على ما يلي " يحظر أي إيجار كلي أو جزئي من الباطن، إلا إذا اشترط خلاف ذلك بموجب عقد الإيجار أو موافقة المؤجر. وفي حالة الإيجار من الباطن المرخص به يدعى المالك للمشاركة في العقد. ويجوز للمالك عندما يزيد بدل الإيجار من الباطن عن بدل الإيجار الأصلي أن يطالب بزيادة مطابقة لبذل الإيجار الأصلي والذي يحدد وفقا للمادة 195 أدناه في حالة عدم اتفاق الأطراف. وعلى المستأجر أن يحيط المالك علما بنيته في التأجير من الباطن، وذلك بعقد غير قضائي وإما برسالة موصى عليها مع وصل الاستلام، وعلى المالك أن يخبر في ظرف خمسة عشر يوما من استلام الرسالة، عما إذا كان سيشارك في العقد. فإذا رفض المؤجر بالرغم من الترخيص المنصوص عليه في الفقرة الأولى أو امتنع عن الإجابة، صرف النظر عنه ".

ويجوز للمستأجر من الباطن أن يطلب تجديد إيجاره من المستأجر الأصلي في حدود الحقوق التي يتمتع بها هذا الأخير من المالك.

وبخصوص إحالة الإيجار، يلاحظ بأن أحكام الشريعة العامة لا تجيز للمستأجر أن يتنازل عن إيجاره لصالح الغير لأنّ عقد الإيجار من العقود التي تبرم على أساس الاعتبار الشخصي. لكن الأمر يختلف بالنسبة للإيجار التجاري، فمنع التاجر من التنازل عن إيجاره هذا يعني منعه من التنازل عن محله التجاري، وهذا مخالف لحق المالك في التصرف في الشيء المملوك له. ومن ثم، يجوز للتاجر التنازل عن إيجاره بمناسبة التصرف في محله التجاري بكل حرية، وكل شرط يضعه المالك للحد من هذه الحرية يعد شرطا باطلا ولا يعتد به، إذ تنص المادة 200 من القانون التجاري على أنه " تلغى التعاقدات أيضا مهما كان شكلها، إذا كانت ترمي إلى منع المستأجر من التنازل عن إيجاره لمشتري محله التجاري أو مؤسسته، وكذلك الاتفاقيات التي تجعل المشتري المتجر خاضعا لقبول المالك ".

أ- فسخ عقد الإيجار: لا يمس القانون التجاري بحق المؤجر في أن يطلب من المحكمة فسخ عقد الإيجار، وهذا في حالة عدم تنفيذ المستأجر للالتزامات الملقاة على عاتقه أو ما اتفق عليه في العقد، طبقاً لأحكام الشريعة العامة، غير أنّ هذا المبدأ ترد عليه استثناءات:

- أولاً: لا يترتب بحكم القانون على الإفلاس أو التصفية القضائية فسخ إيجار العمارات المخصصة للتجارة، ويعتبر كل شرط مخالف كأنه لم يكن طبقاً للمادة 201 من القانون التجاري.

- ثانياً: لا ينجم عن حل الشركة بحكم القانون فسخ إيجار العقارات المستعملة لنشاط الشركة، بما فيها محلات السكن التابعة لهذه العقارات، طبقاً للمادة 769 من القانون التجاري.

ولعل أنّ عدم دفع بدل الإيجار يعتبر السبب الغالب لفسخ الإيجار من طرف المالك إلا أنّ المادة 191 من القانون التجاري تنص على أنّه " كل اشتراط مدرج في الإيجار ينص على الفسخ بقوة القانون في حالة عدم دفع بدل الإيجار في الاستحقاقات المتفق عليها، لا ينتج أثره إلا بعد مرور شهر واحد من الإخطار بالدفع الذي يبقى بدون نتيجة. ويجب أن يشار في هذا الإخطار إلى هذه المهلة ... "

ب- رفض التجديد:

تحدد مدة الإيجار غالباً باتفاق المؤجر والمستأجر، ولهذا ينتهي في اليوم المحدد في العقد. لكن عند انتهاء الإيجار يفقد التاجر الأماكن المستعملة لاستغلال تجارته، مما يؤدي إلى فقدان عملائه. ولهذا السبب إذا رفض المؤجر تجديد الإيجار يتوجب عليه في حالة وجود نص صريح في عقد الإيجار أن يدفع تعويض للمستأجر يسمى " بتعويض الاستحقاق "، إذ تنص المادة 187 مكرر من القانون التجاري على أنّه " تحرر عقود الإيجار المبرمة ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية في الشكل الرسمي، وذلك تحت طائلة البطلان وتبرم لمدة يحددها الأطراف بكل حرية.

يلزم المستأجر بمغادرة الأمكنة المستأجرة بانتهاء الأجل المحدد في العقد دون حاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلاء ودون الحق في الحصول على تعويض الاستحقاق المنصوص عليه في هذا القانون، ما لم يشترط الأطراف خلاف ذلك "

الأستاذ: بوقرور سعيد

غير أنّ المادة 187 مكرر 1 من القانون التجاري أبقى تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية خاضعا للتشريع الساري المفعول بتاريخ إبرام عقد الإيجار. ومن ثمّ، إذا كان للمستأجر الحق في تعويض الإخلاء فلا يمكن إلزامه بمغادرة الأمكنة إلاّ بعد قبضه هذا التعويض طبقا للمادة 187 من القانون التجاري كما تلغى وتصبح عديمة المفعول مهما كان شكلها، البنود والشروط والتسويات التي يكون من شأنها إسقاط الحق في تجديد الإيجار الذي أنشئ قانونا طبقا للمادة 199 من القانون التجاري، ومن ثمّ، عند انتهاء مدة الإيجار تتوفر ثلاث حالات:

الحالة الأولى: يوافق صاحب العقار على تجديد الإيجار حسب نفس الشروط أو بشروط جديدة باتفاق المستأجر.

- الحالة الثانية: يوافق المؤجر على تجديد الإيجار ولكن لا يتم الاتفاق على شروطه. فيجب في هذه الحالة وفيما عدا حصول اتفاق بين الطرفين أن تكون مدة الإيجار الجديد مساوية لمدة الإيجار الذي حلّ أجله دون أن تزيد عن تسع سنوات طبقا للمادة 175 من القانون المذكور.

كما أنّه إذا كان هناك خلاف حول بدل الإيجار أو الشروط اللاحقة وجب على الطرفين الحضور أمام رئيس المحكمة المختصة والذي يفصل في القضية حسب إجراءات القضاء الاستعجالي ويمكن لرئيس المحكمة الاستعانة بخبراء ويفصل رئيس المحكمة في الدعوى بموجب أمر مسبب قابل للاستئناف طبقا لنص المادة 195 من القانون التجاري ويتعيّن على المستأجر طيلة مدة الدعوى الاستمرار في سداد بدلات الإيجار المستحقة حسب السعر القديم، أو عند الاقتضاء، حسب السعر الذي يمكن تحديده. وفي حالة عدم حصول اتفاق بين الطرفين في مهلة شهر واحد من تاريخ تبليغ الحكم النهائي على شروط الإيجار الجديد، يعتبر الأمر أو الحكم المتضمن تجديد بدل الإيجار أو شروط الإيجار الجديد بمثابة عقد إيجار طبقا لنص المادة 196 من القانون التجاري.

- الحالة الثالثة: إذا رفض المؤجر تجديد الإيجار وكان عقد الإيجار قد أبرم ابتداء من تاريخ 9 فبراير 2005 يلزم المستأجر بمغادرة الأمكنة دون الحاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلاء ودون الحق في الحصول على تعويض الاستحقاق إلاّ إذا وجد اتفاق بخلاف ذلك طبقا للمادة 187 مكرر من القانون التجاري، السالفة الذكر.

أمّا إذا أبرم عقد الإيجار قبل التاريخ المشار إليه أعلاه، فإنّ تجديد العقد أو الإخلاء تسري عليه الأحكام السابقة للتعديل طبقا للمادة 187 مكرر 1 التي تنص على ما يلي: "يبقى تجديد عقود الإيجار

الأستاذ: بوقرور سعيد

المبرمة قبل النشر المذكور في المادة 187 مكرر أعلاه، خاضعا للتشريع الساري المفعول بتاريخ عقد الإيجار".

وفي ظل الأحكام السابقة يجوز للمؤجر أن يرفض تجديد الإيجار، غير أنه ينبغي عليه فيما عدا الاستثناءات المنصوص عليها في المادة 177 وما يليها من القانون التجاري أن يسدد للمستأجر المحلي التعويض المسمى "تعويض الاستحقاق" الذي يجب أن يكون مساويا للضرر المسبب نتيجة عدم التجديد ويحسب هذا التعويض حسب معايير المادة 176 من القانون التجاري.

إلا أنّ المادة 172 من القانون التجاري لا تميز لكل مستأجر التمسك بحق التجديد أو التعويض، وإنما يتوجب أن يثبت المستأجر الذي يحق المطالبة بالتجديد أو تعويض الاستحقاق أو ذوي حقوقه أو المحول لهم، أنه استأجر المتجر إما منذ سنتين متتابتين وفقا لإيجار واحد أو أكثر كتابة، وإما منذ أربع سنوات متتابة وفقا لإيجار واحد أو أكثر شفاهية. ففي هذه الحالة يتوجب على المؤجر لإنهاء الإيجار توجيه تنبيه بالإخلاء للمستأجر في مدة ستة أشهر على الأقل قبل انتهاء مدة الإيجار وفي حالة عدم التنبيه بالإخلاء يتواصل الإيجار المنعقد كتابة بالتمديد الضمني إلى ما بعد الأجل المحدد في العقد. ويجب أن يتم التنبيه بالإخلاء بعقد غير قضائي وأن تبين فيه الأسباب التي أدت إلى توجيهه مع إعادة ذكر مضمون المادة 194 من القانون التجاري، وإلا اعتبر باطلا طبقا للمادة 173 من القانون التجاري.

وتطبيقا لأحكام المادة 174 من القانون التجاري فإنّه في حالة عدم التنبيه بالإخلاء يتعيّن على المستأجر الذي يرغب في تجديد إيجاره أن يتقدّم بطلبه إما في الستة أشهر السابقة لانتهاء الإيجار أو في كل وقت أثناء تجديده. وذلك بتبليغه للمؤجر بعقد غير قضائي كما يجب أن يشمل مضمون الفقرة الرابعة من المادة 174 من القانون التجاري، ومضمون المادة 194 من نفس القانون وإلا كان باطلا.

ويتعيّن على المؤجر في أجل ثلاثة أشهر من تاريخ تبليغ طلب التجديد أن يحيط المستأجر إن كان يرفض التجديد مع إيضاح الدوافع. وإذا لم يكشف عن نواياه في هذا الأجل يعد موافقا على مبدأ تجديد الإيجار السابق. ولكن وباستثناء حصول اتفاق بين الطرفين ففي حالة تجديد الإيجار تكون مدة الإيجار الجديد مساوية لمدة الإيجار الذي حلّ أجله دون أن تزيد عن تسع سنوات طبقا لنص المادة 175 من القانون التجاري.

الأستاذ: بوقرور سعيد

ويجوز للمؤجر رفض تجديد الإيجار دون أن يلتزم بدفع التعويض الاستحقاقى إذا أثبت وجود سبب خطير ومشروع تجاه المستأجر، لاسيما عند ثبوت إلزامية هدم العمارة الموجود بها المحل، إلا أن للمستأجر حق الأولوية للاستئجار في العمارة المعاد بناؤها. وإذا كان عدم التجديد مؤسس على عدم تنفيذ المستأجر إحدى التزاماته أو التوقف عن استغلال المحل التجاري دون سبب جدي فإنه لا يجوز للمؤجر الادعاء بهذا السبب إلا إذا تواصل ارتكابها أو تجديدها لأكثر من شهر بعد إنذار المؤجر بتوقفها. ويجب أن يتم هذا الإنذار وإلا كان باطلا بعقد غير قضائي مع إيضاح السبب المستند عليه وذكر مضمون الفقرة الثانية للمادة 177 من القانون التجاري.

- إجراءات رفع الدعوى:

بعد انتهاء مهلة الثلاثة أشهر من تاريخ التبليغ وفي حالة عدم حصول اتفاق بين الطرفين، يجوز للطرف الذي يهيمه التعجيل رفع الدعوى أمام المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها. وفي حالة مطالبة المستأجر بتعويض الإخلاء، يجوز للطرف الذي يهيمه التعجيل أن يرفع دعواه أمام رئيس المحكمة الناطرة في القضايا المستعجلة للأمر بالإجراءات الخبرة وذلك قبل انتهاء أجل ثلاثة أشهر المنصوص عليها سابقا. ويجب إيداع الخبرة في مهلة شهرين ليفصل في الدعوى من طرف قاضي الموضوع طبقا للمادة 194 من القانون التجاري.

أخيرا، يجوز طبقا للفقرة الثالثة من المادة 197 من القانون التجاري للمالك الذي خسر دعواه أن يتملص من سداد التعويض في ظرف خمسة عشرة يوما ابتداء من اليوم الذي يصبح فيه الحكم نهائيا إذا تعلق الأمر بحكم ابتدائي أو ابتداء من صدور الحكم إذا تعلق الأمر بالمجلس القضائي بشرط أن يتحمل مصاريف الدعوى وان يقبل بتجديد الإيجار الذي تحدد شروطه في حالة عدم الاتفاق طبقا للمادة 195 من القانون التجاري.

المطلب الثاني: العناصر المادية للمحل التجاري:

تمثل العناصر المادية للمحل التجاري في جميع المعدات والآلات وجميع الأموال المنقولة المادية المخصصة للاستغلال التجاري للمحل، كأدوات الوزن والقياس، الخزائن والرفوف، إلى غير ذلك من المعدات المستعملة لتسهيل نشاط التاجر.

كما تدرج في العناصر المادية للمحل التجاري البضائع التي تكون محلا للعمليات التجارية.

الأستاذ: بوقرور سعيد

المطلب الثالث: العناصر المستبعدة من المحل التجاري:

أولاً: استبعاد الديون:

لا تندرج الديون ضمن العناصر المعنوية للمتجر فهي مستبعدة من المحل التجاري. وتبقى الديون في الذمة المالية للتاجر، ولا تنتقل إلى مشتري المتجر إلا إذا اتفق الطرفان صراحة على ذلك. غير أنه واستثناء على المبدأ المذكور، تنتقل الديون إلى مشتري المحل التجاري إذا لم يتم بعمليات النشر ضمن الأشكال المقررة، أو إذا دفع الثمن للبائع قبل انقضاء مهلة الخمسة عشرة يوماً المحددة قانوناً. وكذلك في حالة تقديم المحل التجاري كإسهام في شركة، تعد هذه الأخيرة متضامنة مع مقدم الحصة وملزمة في أموالها الخاصة وبالدين المترتبة عن المحل التجاري المقدم في حالة عدم طلب أي شريك إلغاء المحل المقدم خلال مهلة خمسة عشرة يوماً من تاريخ النشر المنصوص عليها قانوناً.

كما تنتقل الديون الضريبية بالرغم من طابعها الشخصي إلى مشتري المحل التجاري.

ثانياً: استبعاد الحقوق الشخصية:

إنّ الحقوق الشخصية مستبعدة من تكوين المحل، فلا تنتقل مبدئياً بانتقاله غير أنه لا يوجد مانع من انتقالها لمشتري المتجر إذا اتفق الطرفان صراحة على ذلك في العقد.

ثالثاً: استبعاد العقود:

على غرار استبعاد الديون والحقوق الشخصية، من مكونات المحل التجاري، تستبعد مبدئياً العقود المتعلقة بالاستغلال التجاري للمتجر، باستثناء عقد إيجار الأمكنة إذ ينتقل الحق في الإيجار لمشتري المحل التجاري باعتباره عنصراً من عناصره. كما تنتقل عقود العمل السارية وقت تغيير المركز القانوني لصاحب المتجر إلى المالك الجديد، إذ ينص المشرع في المادة 74 من القانون رقم 90-11 المتعلق بعلاقات العمل على أنه " إذا حدث تغيير في الوضعية القانونية للهيئة المستخدمة تبقى جميع علاقات العمل المعمول بها يوم التغيير قائمة بين المستخدم الجديد والعمّال".

أخيراً تنتقل عقود التأمين المبرمة من قبل التاجر بانتقال المحل التجاري.

رابعاً: استبعاد الدفاتر التجارية:

لا تعتبر الدفاتر التجارية عنصراً من المحل التجاري فهي لا تنتقل بانتقاله، غير أنّ بائع المحل ملزم بوضع الدفاتر للسنوات الثلاثة السابقة للبيع أو لمدة حياة المحل التجاري إذا كانت هذه الحيازة لم تستمر ثلاث سنوات تحت تصرف المشتري لمدة ثلاث سنوات من تاريخ بدء انتفاعه بالمحل التجاري. وأخيراً، فإنّ المحل التجاري قد ترد عليه عمليات قانونية، تتمثل خصوصاً في البيع أو الرهن أو التقديم كإسهام في الشركة أو تأجير تسييره، أو ما يعرف بالتسيير الحر للمحل التجاري. وتندرج دراسة هذه التصرفات في الدراسات المتخصصة بالمؤسسة التجارية.