جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية

فرع: حقوق

تخصص: قانون اعمال

رقم:.....

إعداد الطالب(ة):

1) عزوز رمزي ، 2) عبد السلام نبيل

يوم:2025/06/16

النظام القانوني لعقد التسيير الحر للمحل التجاري

لجنة المناقشة:

بن لاغة عقيلة استاذة محاضرة	"ب"	جامعة محمد خيضر بسكرة	رئيسا
بوستة سمية أستاذة محاضرة	"ب"	جامعة محمد خيضر بسكرة	مشرفا
مزوزي كهينة استاذة محاضرة	"ب"	جامعة محمد خيضر بسكرة	مناقشا

السنة الجامعية:2024-2025

بسم الله الرحمن الرحيم

وَمَن يَتَّقِ اللَّهَ يَجْعَل لَّهُ مَخْرَجا ۝ وَيَرْزُقْهُ مِنْ حَيْثُ
لَا يَحْتَسِبُ وَمَن يَتَوَكَّلْ عَلَى اللَّهِ فَهُوَ حَسْبُهُ إِنَّ
اللَّهَ بَالِغُ أَمْرِهِ قَدْ جَعَلَ اللَّهُ لِكُلِّ شَيْءٍ قَدْراً

الطلاق الآية (2-3)

صدق الله العظيم

الشكر والعرفان

قال الله تعالى: (لئن شكرتم لأزيدنكم)

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: (من لا يشكر الناس لا يشكر الله)

بعد الثناء والحمد الله الذي وفقنا لإعداد هذا العمل، لا يسعنا إلا أن تتقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان و خالص تقديرنا.

إلى الأستاذة المشرفة" **بوستة سمية** " على ما بذلته من نصح وإرشاد وتوجيه ومتابعة وإشراف.

إلى السادة أعضاء اللجنة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة وصرفهم جزء من وقتهم الثمين لأجل قراءتها.

كذلك تحية خاصة لجميع الأساتذة على دعمهم ومساعدتهم لنا ونخص بالذكر أساتذتنا الأفاضل.

إلى كل هولاء شكرا جزيلا

الإهداء

الحمد لله الذي يسر البدايات وبلغنا الغايات وأكمل النهايات، الحمد لله الذي ما تم سعي ولا ختم جهد الا بفضله ، اللهم لك الحمد قبل أن ترضى، ولك الحمد اذا رضيت ولك الحمد بعد الرضا، نحمد الله عز وجل أنه وفقنا الى انجاز هذا العمل المتواضع، نهدي ثمرة جهدنا وفرحتنا التي انتظرناها طول مسيرتنا الدراسية الى:

جميع افراد اسرتنا خاصة الوالدين الكريمين لدعمهما المستمر لنا بالإضافة الى اخوتنا و اخواتنا من دون ان ننسى رفقاء الدرب و الأصدقاء و الاسرة الجامعية و كل من امد بيد العون لنا من قريب أو من بعيد.

مقدمة

مقدمة:

لم يكن مفهوم "المحل التجاري" معروفًا لدى الشعوب القديمة رغم معرفتها الواسعة بممارسة الأنشطة التجارية. فقد عرفت هذه الشعوب التاجر بوصفه شخصًا يعرض سلعه في أماكن محددة، غالبًا ما تكون ساحات عمومية أو أماكن مجاورة للمساكن، مستخدمًا بعض الأدوات والمعدات التي تلزمه في مباشرة نشاطه. ويرجع ذلك إلى أن التجارة آنذاك كانت تعتمد في الأساس على العناصر المادية المحضة، ولم تكن هناك حاجة لوجود محل تجاري بالمعنى الفني المعاصر. فقد كان ينظر إلى العلاقة التجارية بوصفها امتدادًا لشخص التاجر ذاته، مبنية على ما يتمتع به من سمعة وسلوك وتعامل مع زبائنه.

غير أن النقلة النوعية التي شهدها النشاط التجاري في القرن التاسع عشر، خصوصًا في ظل التحولات العميقة التي أفرزتها الثورة الصناعية، قد أدت إلى نشوء تصور جديد للمحل التجاري. فقد أصبح التجار يباشرون نشاطاتهم في محلات ثابتة، وبرزت إلى جانب العناصر المادية عناصر معنوية لا تقل عنها أهمية، مثل الاسم التجاري الذي يميز التاجر عن غيره، والعلامة التجارية التي تمنح طابعًا مميزًا للمنتجات، بالإضافة إلى حقوق الملكية الصناعية كبراءة الاختراع والرسوم والنماذج الصناعية، وهي عناصر لم تكن معروفة من قبل ضمن المحيط التجاري التقليدي.

وقد أسهم هذا التحول الجذري في إبراز الدور المحوري للمحل التجاري في البنيان الاقتصادي الحديث، إذ لم يعد مجرد مكان مادي لمزاولة التجارة، بل أصبح يمثل وحدة قانونية واقتصادية تتداخل فيها عناصر مادية ومعنوية بشكل منسجم يحقق استمرارية النشاط التجاري وجذب العملاء.

أما في الجزائر، فلم يُعترف بالمحل التجاري كفكرة قانونية إلا بصدور الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 سبتمبر 1975، المتعلق بالقانون التجاري، والذي اقتبس في كثير من أحكامه من التشريع الفرنسي.

واعتبر المشرع أن المحل التجاري يُعد مالاً منقولاً معنوياً، وبناءً على هذا التوصيف، يمكن أن يكون محلاً للتصرفات القانونية المختلفة، مثل البيع، الإيجار، الهبة، الوصية، أو حتى تقديمه كحصة في رأسمال شركة تجارية. وإذا رغب مالكه في الحصول على ائتمان، يجوز له استخدام المحل التجاري كضمان للدين، عن طريق رهنه لأحد الدائنين

ومع أن الإطار التشريعي نظم المحل التجاري ضمن نصوص خاصة، إلا أن المفهوم لا يزال يثير العديد من الإشكالات النظرية والتطبيقية، بالنظر إلى ما يشوبه من غموض وما يطرحه من إشكالات في الواقع العملي. ورغم تعدد الدراسات الفقهية والاجتهادات القضائية، فإن أغلب الآراء قد استقرت على أن الركن الجوهري الذي يميز المحل التجاري هو عنصر الاتصال بالعملاء، لما له من قيمة اقتصادية ومركزية في تحديد طبيعة المحل واستمراره.

يُعد المحل التجاري أحد المرتكزات الأساسية للحياة الاقتصادية، ومحورًا هامًا للتصرفات القانونية التي تدور حوله، وعلى رأسها البيع والرهن. ومع ذلك، فإن أحد صور التصرفات القانونية التي تطال المحل التجاري، والمتمثلة في تأجيره لشخص من الغير بغرض استغلاله، لم يظهر إلى حيّز التطبيق إلا في فترة متأخرة نسبيًا. وقد أُطلق على هذه الصورة من صور الاستغلال عدة تسميات، منها: "المدير الحر" أو "المستأجر المسير" أو "المستغل بالوكالة"، إلا أن المصطلح الشائع في الفقه والتشريع هو عقد التسيير الحر أو إيجار التسيير.

وفي هذا الإطار، تجدر الإشارة إلى أن المشرع الفرنسي هو أول من بادر إلى تنظيم هذا النمط التعاقدي، حيث أصدر القانون رقم 56-277 المؤرخ في 20 مارس 1956، والذي بموجبه تم إلغاء القرار المؤرخ في 22 سبتمبر 1953، الذي يُعد أول نص تشريعي تناول أحكام عقد التسيير الحر.

أما بالنسبة للتشريع الجزائري، فقد خصّ المشرع عقد التسيير الحر بتنظيم خاص ضمن أحكام القانون التجاري، لاسيما في المواد من 203 إلى 214 من الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري. ويخضع هذا العقد في جوهره للأحكام العامة المنصوص عليها في القانون المدني، سواء من حيث صحة العقود بوجه عام، أو من حيث القواعد الخاصة بعقد إيجار الأشياء.

ويُعد عقد التسيير الحر من العقود الحديثة نسبيًا في الفقه القانوني، وقد جاء ظهوره نتيجة لتبلور فكرة متميزة في الفكر القانوني مفادها ضرورة التمييز بين ملكية المحل التجاري من جهة، واستغلاله من جهة أخرى. فمالك المحل قد يجد نفسه غير قادر على مباشرة نشاطه التجاري بنفسه، إما بسبب المرض، أو التقدم في السن، أو العجز عن العمل، أو انتقال ملكية المحل إلى قاصر عن طريق الإرث أو الهبة أو الوصية دون أن تكون لديه الدراية الكافية بإدارة النشاط التجاري. كما قد يكون لدى المالك أكثر من فرع تجاري ولا يتوفر على الوقت الكافي

لإدارتها جميعًا بنفسه، مما يدفعه إلى اللجوء إلى عقد التسيير الحر كآلية قانونية واقتصادية تضمن استمرارية استغلال المحل وتحقيق العائدات.

وفي ضوء الاتجاه المتصاعد نحو تبني نظام اقتصادي حر، تزداد أهمية هذا العقد وانتشاره، باعتباره يُحقق التوازن بين مصلحة مالك المحل في الاستفادة من مردوده الاقتصادي دون الاضطرار إلى إدارته، ومصلحة المدير الحر في استثمار محل جاهز من الناحية القانونية والتجارية.

اهمية الموضوع

تتمثل الاهمية النظرية للدراسة عقد التسيير الحر للمحل التجاري في تبيان نظامه والاحكام التي تنظمه لأجل مواكبة التطور التشريعي الحاصل وسد أي فراغ تشريعي، كما انه يعتبر من اهم التصرفات الواردة على المحل التجاري

اما أهميته التطبيقية فان عقد التسيير الحر أصبح عقد واسع الانتشار لكونه يحقق قيمة مالية واقتصادية كما انه يحقق فوائد مزدوجة، حيث يخدم مصالح كل من مالك المحل التجاري والمستأجر المسير. فهو يُمثل حلاً مناسبًا لمالك المحل عندما يتعذر عليه استغلاله لأسباب واقعية أو قانونية، مثل المرض، التقدم في السن، أو في حال انتقال المحل إليه عن طريق الإرث أو الهبة أو الوصية دون امتلاكه للخبرة التجارية الكافية. كما ينطبق الأمر على الحالات التي يكون فيها المالك قاصرًا أو يمتهن وظيفة تتعارض مع النشاط التجاري، كأن يكون موظفًا عموميًا أو محاميًا

أسباب اختيار الموضوع:

يرجع اختيار موضوع "عقد التسيير الحر للمحل التجاري" إلى جملة من الدوافع العلمية والذاتية فمن الناحية العلمية، يُعد هذا العقد من المواضيع الحديثة نسبيًا في القانون التجاري الجزائري، ولا يزال يثير العديد من الإشكالات النظرية والتطبيقية سواء من حيث الطبيعة القانونية له، أو من حيث آثار العقد وامتداد مسؤولية أطرافه. ومن الناحية الواقعية، فإن تزايد اعتماد التجار وأصحاب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على هذا النمط من التعاقدات، خاصة في ظل التحول نحو اقتصاد السوق وتشجيع روح المبادرة الفردية، يجعل من دراسته أمرًا ملحًا لفهم آلياته القانونية وأبعاده الاقتصادية والاجتماعية.

اما عن السبب الذاتي فهو الرغبة الشخصية في دراسة هذا الموضوع من جميع جوابه كذلك لقلة الدراسات في هذا الموضوع مما دفعنا للبحث فيه .

الدراسات السابقة:

من بين الدراسات الاكاديمية السابقة نذكر

دراسة لوزي خالد تحت عنوان إيجار المحل التجاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص حقوق فرع القانون الخاص الأساسي ،كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة جيلالي ليابس سيدي بلعباس، الجزائر، 2019/2018.

دراسة حمادوش أنيسة، ملكية القاعدة التجارية بني الاستغلال والتصرف، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع قانون التنمية الوطنية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2000.

اهداف الدراسة:

نهدف من خلال ها الدراسة الى تبيان عقد التسيير الحر للمحل التجاري من خلال تعريفه وبيان خصائصه وطبيعته القانونية وشروط انعقاده بالاضافة الى الاثار المترتبة عنه وكيفية انقضاءه وهذا وصولا الى النتائج المتعلقة بعقد التسيير الحل للمجل التجاري.

الاشكالية:

اما الاشكالية التي يمكن طرحها في هذا الموضوع هي :

هل وفق المشرع الجزائري في تنظيم احكام عقد التسيير الحر للمحل التجاري بما يحقق التوازن بين اطراف العقد ؟

المنهج المتبع:

وللإجابة على الاشكالية السابقة اتبعنا المنهج التحليلي من خلال دراسة النصوص القانونية وكذلك الاجتهادات القضائية لإعطاء الدراسة قيمة علمية ومصداقية أكثر ويتمثل نطاق بحثنا في القانون الجزائري استنادا الى القواعد العامة للقانون المدني واحكام القانون التجاري.

صعوبات الدراسة:

واجهتنا خلال هذه الدراسة عدة صعوبات، لعل أبرزها:

غموض بعض النصوص القانونية وعدم وضوح موقف المشرع الجزائري إزاء بعض الجزئيات، لا سيما فيما يتعلق بمسؤولية المالك عن ديون الميسر.

قلة الاجتهادات القضائية المنشورة في هذا المجال، مما قلل من فرص الاعتماد على السوابق العملية لتوضيح التوجه القضائي.

صعوبة الوصول إلى تطبيقات عملية أو عقود فعلية معتمدة في الواقع التجاري، نظرًا للطبيعة الخاصة والسرية لبعض هذه التعاقدات

وقد اقتضت دراسة هذا الموضوع أن تكون خطة هذا البحث مقسمة الى فصلين وكل فصل قسمناه إلى مبحثين أساسين، مراعين في ذلك التوازن الهيكلي والترتيب المنهجي للخطة.

الفصل الأول تناولنا فيه **ماهية عقد التسيير الحر للمحل التجاري** المقسم إلى مبحثين خصصنا المبحث الأول مفهوم عقد التسيير الحر للمحل التجاري، ثم المبحث الثاني ابرام عقد التسيير الحر للمحل التجاري

الفصل الثاني تطرقنا فيه إلى **اثار عقد التسيير الحر للمحل التجاري وانقضاءه** الذي يندرج في مبحثين المبحث الأول آثار عقد التسيير الحر للمحل التجاري، المبحث الثاني انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري.

الفصل الأول

ماهية عقد التسيير الحر للمحل التجاري

يُعد عقد التسيير الحر للمحل التجاري من العقود التجارية ذات الطبيعة الخاصة في القانون الجزائري، حيث يُمنح من خلاله المستأجر حق استغلال محل تجاري بشكل مستقل، مقابل دفع بدل إيجار للمالك، يتسم هذا العقد بالعديد من الخصائص القانونية التي تميزها عن العقود الأخرى كعقود الإيجار العقاري أو عقود الشركات، وفي هذا الفصل، سيتم تناول تعريف عقد التسيير الحر وخصائصه الأساسية كما سنعرض للطبيعة القانونية لهذا العقد من خلال تسليط الضوء على الاتجاهات الفقهية التي حاولت تكييفه، (المبحث الأول).

وكغيره من العقود يتطلب ابرام عقد التسيير الحر للمحل التجاري توافر شروط موضوعية وأخرى شكلية لينعقد العقد بالشكل الصحيح والقانوني (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مفهوم عقد التسيير الحر

لتحقيق فهم دقيق لمفهوم عقد التسيير الحر وأبعاده القانونية، يجب البدء بتعريف هذا العقد وخصائصه ومن ثم التطرق إلى طبيعته القانونية وتمييزه عن باقي العقود المشابهة له وفي هذا السياق، قسمنا المبحث الى مطلبين: المطلب الاول تعريف عقد التسيير الحر وخصائصه والمطلب الثاني طبيعته وتمييزه عن العقود المشابهة له.

المطلب الأول: تعريف عقد التسيير الحر وخصائصه

نظم المشرع الجزائري أحكام عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري في الباب الثالث من الكتاب الثاني من القانون التجاري، حيث يتمحور حول القاعدة التجارية "تأجير التسيير" تحت عنوان "التسيير الحر" ومنه سنعرف عقد التسيير الحر في الفرع الاول وخصائصه في الفرع الثاني.

الفرع الأول تعريف عقد التسيير الحر

قبل التطرق إلى تعريف عقد إيجار التسيير الحر، وجب أولا تعريف المحل التجاري ثم تعريف عقد التسيير الحر فقها ثانيا وثالثا تعريفه قانونا.

أولا تعريف المحل التجاري

ظهرت فكرة المحل التجاري لأول مرة في القانون الفرنسي مع صدور القانون الجبائي في 28 فبراير 1872، حيث تم الاعتراف بها في المواد من 7 إلى 9. ومع ذلك، كانت هذه الفكرة محدودة للغاية، إذ اقتصر نطاقها على مجموعة العناصر المكونة للمحل التجاري، أو بعبارة أدق، المستخدمة في الاستغلال وفرض الرسوم وحقوق الانتقال لصالح الخزينة العامة. ثم تطورت هذه الفكرة بشكل أكثر وضوحاً بموجب القانون الذي اقترحه النائب الفرنسي MELLERAND، الذي كان يمثل مقاطعة برسي. [1]

وقد سعى لخدمة التجار الذين كانوا يشكلون قاعدته الانتخابية، حيث منحهم هذا القانون الحق في إبرام رهون على محلاتهم كضمان للالتزام، دون أن تنتقل هذه المحلات من حيازتهم، وذلك وفقاً للقانون الصادر في 01 مارس 1898، الذي أُلغي لاحقاً بقانون 17 مارس 1909

[1] عمورة عمار، **العقود والمحل التجاري في القانون التجاري**، دار الخلدونية، الجزائر، بدون سنة نشر، ص128.

المنظم لبيع ورهن المحل التجاري، وعندما صدر القانون التجاري في فرنسا عام 1807، لم يقدم تعريفاً دقيقاً للمحل التجاري، وكانت عبارة "المحل التجاري" غير ملائمة.

لم يعترف هذا القانون إلا بالمعدات والبضائع، بينما المفهوم الحديث للمحل التجاري يتجاوز العناصر المادية ليشمل العناصر المعنوية، وخاصة الزبائن (La clientèle). يمكن استخدام هذه القيمة الجديدة كقرض، تنازل، منحها كسهم في شركة، استخدامها كرهينة، أو تأجيرها، وغيرها من الاستخدامات.[1]

إن النص الأساسي الأول الذي اعترف بفكرة المحل التجاري بجميع معانيه هو قانون 17مارس 1909، الذي اعترف بالعناصر المعنويةÉléments incorporels والعناصر المادية [2]Éléments corporels وعرف بعض رجال القانون المحل التجاري بأنه مال منقول معنوي يتضمن علاقة التاجر بعملائه وتكرار زيارتهم للمتجر نتيجة لعناصر الاستغلال التجاري. بينما عُرف آخرون المحل التجاري بأنه "كتلة من الأموال المنقولة مخصصة لممارسة مهنة التجارة، وتتضمن بصفة أصلية بعض المقومات المعنوية، وقد تشمل مقومات مادية أخرى".[3]

يعرفه رأي آخر بأنه: "مجموعة من الأموال المنقولة المادية أو المعنوية تآلفت معا ورتبت بقصد استغلال مشروع تجاري والحصول على العملاء".[4]

لم يعرف المشرع الجزائري المحل التجاري بشكل محدد، بل أشار إلى عناصره دون توضيح طبيعته أو خصائصه القانونية. كما أن القانون الفرنسي يفتقر إلى نص صريح يحدد العناصر المكونة للمحل التجاري، أو على الأقل العنصر الإلزامي الذي يجب أن يتضمنه. ومع ذلك، تبنى المشرع الجزائري في المادة 78 من القانون التجاري موقف الفقه والقضاء الفرنسيين في تعريف المحل التجاري، بينما تستند الأحكام القانونية الأخرى المتعلقة بالعمليات على المحل التجاري حرفياً إلى التشريع الفرنسي.[5]

---

[1] عمورة عمار، **المرجع السابق**، ص129.

[2] شريقي نسرين، **الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري**، دار بلقيس، الجزائر، بدون سنة نشر، ص 70.

[3] نادية فوضيل، **القانون التجاري الجزائري**، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص 176.

[4] احمد محرز، **القانون التجاري الجزائري**، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائري، 1980، ص 177.

[5] **المرجع نفسه**، ص 186.

ثانيا: التعريف الفقهي لعقد التسيير الحر

اختلف الفقهاء في تعريف عقد إيجار التسيير الحر للقاعدة التجارية، حيث عُرف بأنه: "العقد الذي يُؤجر فيه المحل التجاري لشخص آخر يقوم باستغلاله وجني فوائده لمصلحته، ملتزماً بدفع الأجرة للمالك مقابل ذلك".[1]

عرفه الدكتور علي حسن يونس، الذي أطلق عليه اصطلاح إيجار المحل التجاري، بأنه: "عقد يؤجر فيه مالك المحل التجاري إلى شخص آخر يقوم باستغلاله لحسابه، ويلتزم بدفع الأجر إلى المالك، وهو عقد يكون فيه الشيء المؤجر هو المحل التجاري".[2]

عرّفه الفقيه جان إسكارا في مؤلفه "دروس في القانون التجاري" منذ عام 1952. "عقد التسيير الحر هو اتفاق يتخلى بموجبه المالك للغير عن حق استغلال الأصل التجاري لمدة محددة، مع احتفاظه بالملكية، مقابل احتفاظ الغير بمنافع الاستغلال وتحمل التكاليف المرتبطة به، مع التزامه بدفع مبلغ ثابت للمالك."[3]

يتبين من هذه التعريفات أنه على الرغم من تباين المصطلحات، إلا أنها تتضمن المعنى ذاته. وبالتالي، يمكن تعريف عقد إيجار التسيير الحر بأنه: "الاتفاق الذي يُعقد بين مالك المحل التجاري والمسير لاستغلال المحل التجاري لفترة زمنية محددة مقابل بدل إيجار معين".[4]

عُرّف عقد تأجير التسيير بأنه: «الاتفاق الذي بموجبه يمنح مالك المحل التجاري أو المؤسسة الحرفية حق استغلاله لشخص معين لمدة محددة، مقابل أجرة تُعرف بأجرة الاستغلال، حيث يتم هذا الاستغلال تحت السلطة الكاملة لذلك الشخص، الذي يتحمل مخاطر ونتائج الاستغلال التجاري». [5]

---

[1] نادية فوضيل ، **القانون التجاري الجزائري**، الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، الطبعة الثامنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص127.

[2] علي حسن يونس، **المحل التجاري**، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر 1974، ص152.

[3] عمورة عمار، **المرجع السابق**، ص 241.

[4] زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، **تأجير المحل التجاري**، (دراسة مقارنة)، دار الراية للنشر، الأردن، 2011، ص 47.

[5] طراد اسماعيل، **النظام القانوني لعقد تأجير تسيير المحل التجاري**، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2008، ص 21.

ثالثا: التعريف التشريعي لعقد التسيير الحر

عرف المشرع الجزائري عقد التسيير الحر في الفقرة الأولى من المادة 203 قانون تجاري على أنه: "كل عقد أو اتفاق يتنازل بواسطتهما المالك أو المستغل لمحل تجاري عن كل أو جزء من التأجير لمسير بقصد استغلاله على عهدته ".[1]

عرف المشرع اللبناني عقد التسيير الحر في المادة 38 من المرسوم الاشتراعي رقم 11 المؤرخ في يوليو 1967 المتعلق بالمؤسسة التجارية بأنه: "العقد الذي بمقتضاه يستأجر شخص المؤسسة لاستثمارها لحسابه الخاص، ويتحمل وحده مسؤولية وأعباء هذا الاستثمار، ولا يكون صاحب المؤسسة المؤجر ملتزماً بتعهدات المستأجر."[2]

الفرع الثاني: خصائص عقد التسيير الحر

تتمثل خصائص عقد إيجار التسيير الحر في أنه من العقود الشكلية (أولا)، يرد على المحل التجاري (ثانيا)، وهو أيضا من عقود الاعتبار الشخصي (ثالثا)، كما يعتبر عقد التسيير الحر من العقود الزمنية (رابعا).

أولا: عقد التسيير الحر من العقود الشكلية

يُعد عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري من العقود الشكلية في القانون التجاري الجزائري، حيث لا يكفي فيه مجرد توافق الإرادتين لقيامه، بل يُشترط إفراغ هذا التعاقد في شكل رسمي، كركن جوهري لانعقاده. وقد نصت على ذلك صراحة المادة 203 الفقرة 3 من القانون التجاري، التي جاء فيها:

"ويحرر كل عقد تسيير في شكل رسمي وينشر خلال خمسة عشر يومًا من تاريخه..."

هذا الحكم يتماشى مع ما قرره القانون المدني الجزائري في المادة 324 مكرر 1، التي تنص على:

[1] الأمر رقم 75-59 المؤرخ في26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية، 101، الصادر في 19 ديسمبر 1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-02 المؤرخ في 6 فيفري 2005، الجريدة الرسمية، عدد 11، 2005.

[2] إلياس أبو عيد المؤسسة، **التجارية**، الجزء الثاني، الطبعة الاولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009، ص 77.

"زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان، تحرير... عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي..." .

بموجب هذين النصين، يتضح أن الكتابة الرسمية ليست مجرد وسيلة إثبات، بل شرط لانعقاد العقد نفسه، بحيث يؤدي الإخلال بها إلى بطلان العقد بطلانًا مطلقًا. [1]

وهذا ما يُميز عقد التسيير الحر عن غيره من العقود الرضائية، ويُبرز تشدد المشرع الجزائري في حماية المحل التجاري كأداة استغلال تجاري، وفي ضمان الشفافية القانونية والاقتصادية لهذا النوع من التصرفات.

وقد اشترط المشرع الشكلية الرسمية لعقد التسيير الحر لعدة اعتبارات، أبرزها:

- تسهيل إثبات العقد بين الأطراف،
- حماية الغير من التعاقدات غير المعلنة أو غير الرسمية،
- ضمان استقرار المعاملات التجارية،
- إمكانية النشر والإشهار القانوني للعقد خلال الآجال المحددة (15 يومًا)، لما لهذا الإجراء من أثر في مواجهة الغير.[2]

ثانيا: عقد التسيير الحر يرد على المحل التجاري

تُعد ملكية المحل التجاري من الحقوق التي تبقى محفوظة لصالح المؤجر في إطار عقد التسيير الحر، وذلك باعتبار أن المؤجر هو الذي قام بإنشاء واستثمار هذا المحل، الذي يُعد منقولًا معنويًا مكونًا من مجموعة من العناصر المادية والمعنوية كالعناصر المادية (كالسلع والتجهيزات) والمعنوية (كالزبائن والسمعة التجارية والعلامة إن وجدت).

ويُميز هذا الوضع القانوني عقد التسيير الحر عن عقد الإيجار العقاري التقليدي، حيث يكمن الفرق الجوهري في طبيعة العين المؤجرة:[3]

---

[1] الامر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر ،1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر ،1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية، عدد 31، 2007

[2] حمادوش انيسة، **ملكية القاعدة التجارية بين الاستغلال والتصرف**، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع قانون التنمية الوطنية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2000, ص 59.

[3] علي بن غانم، **الوجيز في القانون التجاري وقانون الأعمال**، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 205.

ثالثا: عقد التسيير الحر من عقود الاعتبار الشخصي

يُعد عقد تأجير تسيير المحل التجاري من العقود التي تقوم على الاعتبار الشخصي، حيث يُنظر إلى شخصية المستأجر المسير الحر باعتبارها عنصرًا جوهريًا في التعاقد. ففي هذا السياق، يبرم مالك المحل التجاري العقد مع شخص معين بذاته، بناءً على كفاءته المهنية وخبرته الشخصية في إدارة واستغلال المحل التجاري، ما يجعل العقد يخضع لأحكام خاصة ومتميزة عن تلك التي تحكم عقود الإيجار العادية.[1]

وتُعد هذه الخاصية من السمات الأساسية لعقد التسيير الحر، إذ إن الاعتبار الشخصي للمسير الحر يُمثل ركيزة جوهرية في العقد، لما له من دور محوري في ضمان نجاح واستمرارية النشاط التجاري. وعلى عكس ذلك، فإن شخصية مالك المحل لا تشكل محلًا للاعتبار الشخصي، باعتبار أن العقد لا ينقضي بوفاته أو بتصرفه في المحل التجاري، بل يبقى سارياً مع الخلف العام أو الخاص، سواء بالبيع أو بأي سبب من أسباب انتقال الملكية.[2]

وتُجسد هذه الخصوصية الفرق الجوهري بين عقد التسيير الحر وعقد الإيجار العادي، حيث لا يُعتد عادةً بشخصية المستأجر في الإيجار العادي بنفس الدرجة، بينما تُعد هذه الشخصية محورًا أساسياً في عقد التسيير الحر، الأمر الذي يُؤثر على إمكانية تحويل العقد أو التنازل عنه، وعلى آثاره القانونية.[3]

رابعا: عقد التسيير من العقود الزمنية

يُعد عقد التسيير الحر من العقود الزمنية التي تُحدد مدتها باتفاق الطرفين، إذ يخضع إبرام هذا العقد لإرادة كل من المؤجر، مالك المحل التجاري، والمستأجر المسير الذي يرغب في استغلال القاعدة التجارية المتمثلة في كافة عناصر المحل التجاري ويتمتع الطرفان بحرية كاملة في تحديد المدة الزمنية لاستغلال المحل، وغالبًا ما تكون هذه المدة سنة أو سنتين قابلة للتجديد باتفاق صريح أو ضمني وينقضي العقد تلقائيًا بانتهاء المدة المحددة دون الحاجة إلى توجيه إنذار بالإخلاء،[4] وهو ما يُعد من الخصائص الجوهرية التي تميز عقد التسيير الحر عن غيره من العقود. كما أن انتهاء العقد بهذه الطريقة لا يُنتج أي حق في التعويض للمسير الحر، حيث

[1] علي بن غانم، **المرجع السابق**، ص 206.

[2] **المرجع نفسه**، ص 207.

[3] حمادوش أنيسة، **المرجع السابق**، ص60.

[4] **المرجع نفسه**، ص 60.

اعتبر القضاء أن الحكم بخلاف ذلك يُعد مخالفة صريحة لأحكام القانون وإذا انتهت المدة المحددة ولم يُبادر المؤجر بالمطالبة باسترجاع المحل، فإن العقد يُمدد ضمنيًا، لا بموجب اتفاق صريح، وإنما بفعل سكوت المؤجر واستمرار الاستغلال من طرف المستأجر، مما يُضفي عليه طابعًا جديدًا قد يُخضعه لشروط مختلفة أو لعقد جديد إذا اتفق الطرفان لاحقًا.[1]

وعلاوة على ما سبق، يتميز عقد التسيير الحر بكونه عقدًا ذا طابع تجاري بالنسبة للمستأجر المسير، الذي يُمارس من خلاله نشاطًا تجاريًا لتحقيق الربح، الأمر الذي يمنحه صفة التاجر، ويُخضعه لأحكام القانون التجاري. وفي هذا السياق، تنص المادة 3 من القانون التجاري الجزائري على أن:

"يعد عملًا تجاريًا بحسب شكله... العمليات المتعلقة بالمحلات التجارية..."، وهو ما يُؤكد أن تأجير واستغلال المحل التجاري في إطار عقد التسيير الحر يُعد من الأعمال التجارية بطبيعته، لا من حيث موضوعه فقط، بل من حيث الشكل كذلك.[2]

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد التسيير الحر وتمييزه عن غيره من العقود

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد التسيير الحر

ان مسألة تكييف عقد التسيير الحر من المسائل التي شابها غموضا كبيرا، لهذا في هذا الفرع سنذكر بعض الإتجاهات التي بحثت في المسألة لإظهار الطبيعة القانونية الملائمة له.

أولا: عقد التسيير الحر هو عقد ايجار أشياء

يذهب هذا الاتجاه الفقهي إلى اعتبار عقد التسيير الحر عقد إيجار حقيقي، نظرًا إلى أن المحل التجاري، بوصفه مالًا معنويًا، يمكن أن يكون محلًا للملكية، تمامًا كما هو الحال بالنسبة للأموال المادية. وبناءً على ذلك، لا يوجد ما يمنع مالك المحل التجاري من تأجيره، على غرار ما هو معمول به في تأجير العقارات.

ويُستدل على ذلك بأن المحل التجاري يُصنف كمنقول معنوي، مما يُشير إلى إمكانية خضوعه لأحكام الإيجار، حيث يشمل عقد التسيير الحر جميع العناصر المكونة للمحل التجاري، بما في ذلك الزبائن، والسمعة التجارية، والعناصر المادية والمعنوية. كما أن هذا العقد

[1] حمادوش أنيسة، **المرجع السابق**، ص60.

[2] فرحة زراوي صالح، **الكامل في القانون التجاري، المحل التجاري والحقوق الفكرية**، القسم الاول المحل التجاري، دار ابن خلدون، الجزائر، 2001، ص307.

يُعد عملًا تجاريًا من حيث الشكل، بالنسبة لكلا الطرفين المتعاقدين، وفقًا لما تنص عليه المادة 3 من القانون التجاري.[1]

وقد أيدت محكمة سانت إيتيان الفرنسية هذا الطرح، حيث طبقت أحكام الإيجار على عقد تأجير التسيير الحر في حكمها الصادر بتاريخ 2 نوفمبر 1932، إذ اعتبرت أن المحل التجاري يُعد منقولًا معنويًا، يتكون من العناصر المحددة في قانون 1909، وبالتالي يمكن أن يكون محلًا لعقد التسيير الحر، مما يُكرس الطبيعة الإيجارية لهذا النوع من العقود.

ثانيا: عقد التسيير الحر هو عقد شركة

يرى بعض الفقه، وفي مقدمتهم الأستاذ *P. Esmein*، أن عقد التسيير الحر لا يندرج ضمن خانة عقود الإيجار التقليدية، بل يميل في جوهره إلى أن يكون أقرب إلى عقد شركة، وتحديدًا شركة التوصية البسيطة، حتى وإن لم يُنص صراحة على تمتع المؤجر بحق الإشراف أو الإدارة.

فالطرفان قد يتفقان على منح المؤجر هذا الحق دون أن يتعارض ذلك مع طبيعة العقد، ما دام الهدف منه هو استغلال مال معنوي – وهو المحل التجاري – من قبل المستأجر المسير، تحت إشراف أو مسؤولية مشتركة، مما يُضفي على العلاقة طابعًا تعاونيًا لا يخلو من المشاركة في المخاطر والمنافع.[2]

ويُستند في هذا الطرح إلى أن المحل التجاري ليس مالاً مادياً قابلاً للإيجار بمعناه التقليدي، بل هو مال منقول معنوي يتطلب نوعًا من التسيير القائم على الخبرة والمعرفة التقنية، وهو ما يجعل العلاقة بين المؤجر والمسير تشبه في بعض أوجهها علاقة الشركاء، لا سيما عندما يتحمل المؤجر بعض التزامات المسير، كتسديد ديونه تجاه الغير.[3]

ويُعزى ذلك إلى ما يُعرف في الفقه بفكرة "النية الضمنية في الاشتراك في الاستغلال"، وهو ما يُمكن اعتباره قرينة على وجود علاقة شبه تعاقدية قائمة على المشاركة في النتائج والمسؤوليات، وهي من الخصائص المميزة لعقود الشركات.[4]

---

[1] ،فرحة زراوي صالح، **المرجع السابق**، ص 308.

[2] نادية فوضيل، **النظام القانوني للمحل التجاري**، الجزء الاول والثاني، دار هومة للنشر، الجزائر، 2011، ص135.

[3] **المرجع نفسه**، ص135.

[4] فرحة زراوي صالح، **المرجع السابق**، ص 309.

على الرغم من أن هذا الاتجاه يوفر تفسيرًا مبتكرًا لعملية تحمل المسؤولية في التسيير الحر، إلا أن هناك انتقادات عدة تتعلق بعدم دقة هذا التفسير:

في عقد التسيير الحر، لا يشارك المؤجر في الخسائر التي قد يواجهها النشاط التجاري، وهو ما يعد من العناصر الجوهرية في عقد الشركة، حيث يجب أن يتحمل الشركاء الخسائر كما يشاركون الأرباح، عقد الشركة يعتمد بشكل أساسي على نية الاشتراك بين الأطراف في المشروع التجاري، وهو ما يتطلب التزامًا مشتركًا بتحقيق أهداف المشروع، بما في ذلك المخاطرة في حال الخسائر. ولكن في عقد التسيير الحر، تكون المسؤولية محدودة بشكل كبير، ولا يكون المؤجر ملزمًا بالمخاطرة أو المشاركة في الخسائر التجارية[1]

ثالثا: عقد التسيير الحر هو عقد ايجار لمنقول معنوي

إن الرأي الأرجح في تفسير عقد التسيير الحر هو اعتباره عقدًا يتضمن إيجارًا لمنقول معنوي، حيث يتم بمقتضاه تأجير استغلال المحل التجاري. وتكمن أهمية هذا الرأي في أنه يميز عقد التسيير الحر عن عقود الإيجار التقليدية أو حتى عن عقد إيجار من الباطن. إذ يُعتبر هذا العقد بمثابة علاقة تعاقدية ترتكز على المحل التجاري ككيان مستقل، يتضمن مجموعة من العناصر المادية والمعنوية.[2]

عقد التسيير الحر لا ينصب على الموقع العقاري بل على المحل التجاري نفسه، وهو يشمل جميع العناصر المادية (مثل الآلات، المعدات، البضائع) والمعنوية (مثل السمعة التجارية، الاسم التجاري، حقوق الاتصال بالعملاء)، يُعد المحل التجاري وحدة مستقلة تساهم في تكوين فكرة منقول معنوي، وهو ما يختلف عن إيجار العقار أو تأجير من الباطن.

من بين أبرز العناصر المعنوية للمحل التجاري، الاتصال بالعملاء يعد الأكثر أهمية. لا يمكن لعقد التسيير الحر أن يكتمل أو يصبح ساريًا دون هذا العنصر الحيوي. وتتبنى محكمة النقض الفرنسية هذا الرأي في تفسيرها لعقد التسيير الحر، حيث أكدت على ضرورة أن يتضمن العقد عنصر الاتصال بالعملاء ليكون صالحًا قانونيًا.[3]

---

[1] فرحة زراوي صالح، **المرجع السابق** ، ص 310.

[2] نادية فوضيل، **النظام القانوني للمحل التجاري**، **المرجع السابق**، ص137.

[3] **المرجع نفسه**، ص137.

إن التمييز الأساسي بين عقد التسيير الحر وعقود الإيجار التقليدية يكمن في أن الأخير يتعلق بموقع معين أو مكان عقاري، بينما يهدف عقد التسيير الحر إلى استغلال المحل التجاري ككل. في إطار هذا العقد، يقوم المؤجر بتسليم المستأجر المسير كافة عناصر المحل التجاري المادية والمعنوية التي تم الاتفاق عليها، وتتمثل في استغلال المحل التجاري بغرض تحقيق ربح، بينما يبقى ملكية المحل التجاري لدى المؤجر.

عليه، لا يقتصر عقد التسيير الحر على استئجار العقار بل يتعداه إلى إدارة نشاط تجاري مستقل. ويضمن المستأجر المسير استمرارية النشاط التجاري، ويقوم بالأعمال التجارية باسمه الخاص وعلى مسؤوليته، مما يجعله يعتبر تاجرا خاضعا لكافة الالتزامات والحقوق المتعلقة بممارسة التجارة.[1]

رابعا: عقد التسيير الحر هو عقد ايجار من الباطن

يرى بعض الفقه أن عقد التسيير الحر قد يُكيّف في بعض الحالات كعقد إيجار من الباطن أو كتنازل عن الإيجار، خصوصًا إذا كان مالك المحل التجاري لا يملك العقار الذي يزاول فيه نشاطه، وإنما يستغله بموجب عقد إيجار. ففي هذه الحالة، فإن قيامه بتأجير تسيير محله يُفسَّر على أنه تنازل عن حق الانتفاع بالعقار إلى المستأجر المسير، مما يضفي على العقد طابع الإيجار من الباطن.[2]

ويستند هذا الرأي إلى أحكام المادة 1717 من القانون المدني الفرنسي، التي تجيز للمستأجر تأجير العقار من الباطن أو التنازل عن الإيجار، ما لم يوجد شرط مخالف في عقد الإيجار الأصلي، وهو ما قد يرتب بطلانًا نسبيًا للعقد في حال مخالفة هذا الشرط، ويُسحب هذا الأثر حسب هذا الاتجاه على عقد التسيير الحر.

غير أن هذا التكييف يُنتقد من جانب فقهاء وقضاة آخرين، بالنظر إلى الطبيعة المزدوجة والمعقدة للمحل التجاري، والذي لا يُعد مجرد عقار أو حق انتفاع به، بل يشمل مجموعة من العناصر المادية والمعنوية التي تُكوِّن ذمة معنوية مستقلة عن العقار ذاته. وبالتالي، فإن عقد

[1] فرحة زراوي صالح، **المرجع السابق**، ص311.

[2] **المرجع نفسه**، ص312.

التسيير الحر لا يُنصب على العقار بل على استغلال المحل التجاري ذاته، ولو كان هذا الأخير مقامًا على عقار مستأجر.[1]

وفي هذا الإطار، جاء قرار المحكمة العليا الجزائرية الصادر بتاريخ 13 يوليو 1985 ليُكرّس هذا الاتجاه، حيث قضت بأن:

"العبرة بتكييف العقد هي بما يبين من حقيقة الوقائع المطروحة أمام قضاة الموضوع، ولهم سلطة تقدير القصد المشترك بين المتعاقدين وقت إبرام الاتفاق. ولما كان الأمر يتعلق بعقد تسيير حر ثابت بموجب عقد توثيقي وليس بإيجار من الباطن كما كيفه قاضي محكمة الدرجة الأولى قضاة الاستئناف مما يجعل قضائهم يتجاهل العقد الرسمي و طردهم الطاعن من الشقة التجارية المتنازع عليها ومنه مخالفة احكام المبدأ مما يتعين قبول الطاعن لهذا السبب ومتى كان ذلك بموجب نقض وابطال القرار المطعون فيه. [2]

الفرع الثاني: تمييز عقد التسيير الحر عن غيره من العقود

بعد تطرقنا لبيان طبيعة عقد التسيير الحر القانونية سنحاول بيان تميزه عن عقد التسيير العادي (أولا)، ثم عقد الايجار التجاري (ثانيا) ثم عقد التسيير الحر وعقد الإيجار من الباطن(ثالثا).

أولا: تمييز عقد التسيير الحر عن عقد التسيير العادي

يُعتبر المسير العادي للمحل التجاري مجرد موظف يعمل تحت سلطة وإشراف التاجر مالك المحل، حيث يتمتع ببعض سلطات الإنابة التي قد تكون محدودة وفقًا لما يحدده العقد. وبموجب ذلك، يظل المسير العادي مسؤولًا عن تصرفاته والتزاماته في تسيير المحل التجاري بما يضمن حسن سير النشاط وفقًا لإرادة المالك. وأي إخلال بالواجبات المنوطة به قد يعرضه لعقوبات تأديبية أو جزائية وفقًا للقوانين السارية.[3]

وفي المقابل، يختلف وضع المسير الحر، إذ يُعد مستأجرًا للمحل التجاري، يستغله باسمه ولحسابه الخاص وتحت مسؤوليته الكاملة، وذلك مقابل دفع أجرة الاستغلال أو نسبة من

---

[1] طراد اسماعيل، **المرجع السابق**، ص 43.

[2] قرار المحكمة العليا، غ ت ب، ملف رقم ، 36956، الصادر بتاريخ 1985/07/13 ،المجلة القضائية العدد3، ص90، وما يليها.

[3] بدادي خالد، مناصري عبد الناصر، **النظام القانوني لعقد التسيير الحر**، مذكرة ماستر في القانون تخصص قانون اعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مقاصدي مرباح ورقلة، الجزائر،2022/ 2019، ص45.

الأرباح المتفق عليها لصالح المؤجر، وهو مالك المحل التجاري. ويخضع هذا الاتفاق لقواعد الإيجار التجاري، مما يمنح المسير الحر استقلالية قانونية تجعله غير تابع للمؤجر، خلافًا للمسير العادي الذي يُعامل كأجير خاضع لقانون العمل والضمان الاجتماعي.[1]

ومن الجوانب التنظيمية المهمة أن الأجرة أو بدل استغلال المحل التجاري في إطار التسيير الحر تكون قابلة لإعادة التقدير بعد مرور ثلاث سنوات، وفقًا للقواعد العامة للإيجارات. ويتعين على الطرف الراغب في مراجعة قيمة الأجرة إخطار الطرف الآخر بذلك عبر رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، أو بأي وسيلة غير قضائية معترف بها قانونًا.

وقد حرص المشرع الجزائري على التمييز بين تسيير المحل التجاري واستغلاله وملكيته، من خلال تبني مصطلح "التسيير الحر" أو "تأجير التسيير"، وذلك للفصل بينه وبين "التسيير العادي". ويهدف هذا التمييز إلى إبراز الاستقلالية القانونية التي يتمتع بها المستأجر المسير أثناء استغلاله للمحل التجاري، بحيث لا يكون خاضعًا لسلطة المؤجر، على عكس المسير العادي الذي يظل تابعًا لمالك المحل التجاري وفقًا لقوانين العمل.[2]

ثانيا: تمييز عقد التسيير الحر عن عقد الايجار التجاري

يُعرَّف عقد الإيجار التجاري على أنه اتفاق قانوني يُبرم بين المؤجر، وهو مالك العقار، والمستأجر، الذي يكون صاحب محل تجاري، يتم بموجبه منح حق الانتفاع بالعقار لأغراض تجارية، مقابل بدل إيجار محدد. وبذلك، فإن الإيجار التجاري يرد على المحلات أو الأبنية، ويتعلق بنشاط تجاري أو حرفي أو صناعي، وفقًا لما نصت عليه المادة 169من القانون التجاري الجزائري.[3]

في المقابل، يختلف عقد التسيير الحر عن الإيجار التجاري من حيث طبيعته القانونية، إذ يُعد عقدًا ينصبّ على منقول معنوي، حيث يمنح مالك المحل التجاري للمسير الحر حق استغلال النشاط التجاري بكافة عناصره المعنوية، دون أن يشمل ذلك العقار نفسه. وبهذا، يُعتبر التسيير الحر صورة من صور الإيجار التي ترد على الذمة المالية للمحل التجاري، وليس على العقار الذي يشغله المحل.

---

[1] بدادي خالد ، **المرجع السابق**، ص 46.

[2] بدادي خالد، مناصري عبد الناصر، **المرجع السابق**، ص 47.

[3] جلاب علي، **عقد التسيير الحر**، مذكرة ماستر في قانون الاعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة احمد دراية، ادرار ، الجزائر، ، 2017/2016 ص 18.

يُشكِّل عنصر الاتصال بالعملاء جزءًا جوهريًا من محل عقد تأجير التسيير الحر للمحل التجاري، مما يجعله عنصرًا أساسيًا في صحة العقد. وعلى النقيض من ذلك، فإن عقد الإيجار التجاري يقتصر على منح الانتفاع بالعقار دون أن يشمل عنصر الاتصال بالعملاء. وبالتالي، إذا انتفى عنصر الزبائن، فإن عقد التسيير الحر يكون غير صحيح، نظرًا لأن هذا العنصر يُعد ركنًا جوهريًا في تكوينه[1]

ثالثا: تمييز عقد التسيير الحر عن عقد الايجار من الباطن

يُعرَّف عقد الإيجار من الباطن بأنه العقد الذي يقوم بموجبه المستأجر الأصلي، والذي يشار إليه أيضًا بالمستأجر المسير، بتأجير العين المؤجرة إلى طرف ثالث يُسمى المستأجر من الباطن. وبهذا، ينشأ عقدان مستقلان: الأول هو عقد الإيجار الأصلي بين المؤجر والمستأجر، والثاني هو عقد الإيجار من الباطن بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن ويشترك هذان العقدان في العناصر الأساسية لعقد الإيجار، كما هو الحال في الإيجار التجاري، إذ يتضمنان حق الانتفاع بالعين المؤجرة، وتحديد الأجرة، وبيان مدة العقد.[2]

وبناءً على ذلك، يلتزم المستأجر من الباطن بدفع الأجرة مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة. وقد أقرّ المشرّع في القانون التجاري إمكانية إعادة تأجير التسيير من قِبل المستأجر المسير، بحيث يُعامل المستأجر المسير، في هذه الحالة، معاملة المستأجر من الباطن، غير أن هذا التصرف يُعد ذا طابع شخصي، وذلك استنادًا إلى المادة 188 من القانون التجاري، التي أوجبت ضرورة التنصيص صراحةً على جواز إعادة التأجير، أو الحصول على موافقة المؤجر الصريحة أو الضمنية. ويختلف عقد الإيجار من الباطن عن عقد التسيير الحر من حيث محل التعاقد؛ إذ ينصب عقد الإيجار من الباطن على العقار أو على جزء منه، في حين يتعلق عقد التسيير الحر بالمحل التجاري بكافة عناصره المادية والمعنوية، ويهدف إلى استغلال هذا المحل باعتباره وحدة اقتصادية مستقلة.[3]

وينتج عن هذا التمييز بين العقدين أثر قانوني جوهري، وهو أنه إذا قام مستأجر العقار الذي يمتلك المحل التجاري بإبرام عقد تسيير حر، فإن ذلك لا يُعد إخلالًا بشرط منع الإيجار

---

[1]محمد معاصمي، **الجوانب العقابية لعقد التأجير تأجير التسيير و التسيير الحر و آثاره القانونية (الجزء الثاني)** ، مجلة الموثق العدد الثاني، 1998 ، ص 17.

[2] **المرجع نفسه**، ص 18.

[3]جنادي الجيلالي، **الإيجارات التجارية**، دار هومة للنشر، الجزائر، 2000، ص118.

من الباطن، وبالتالي لا يكون المؤجر ملزمًا بتجديد عقد الإيجار أو بدفع تعويض استحقاقي عند رفضه التجديد.[1]

[1] ، جنادي جيلالي، **المرجع السابق**، ص 118.

المبحث الثاني: ابرام عقد التسيير الحر

رغم خصوصية عقد التسيير الحر في القانون التجاري، إلا أنه لا يخرج عن الإطار العام الذي يحكم العقود المدنية من حيث شروط الانعقاد، إذ يجب أن تتوافر فيه كافة الشروط الموضوعية العامة المقررة في القانون المدني الجزائري، بالإضافة إلى شروط موضوعية خاصة وأخرى شكلية تفرضها طبيعته التجارية، في هذا المبحث سنتناول الشروط الموضوعية كمطلب اول والشروط الشكلية مطلب ثاني.

المطلب الأول: الشروط الموضوعية لعقد التسيير الحر

فإن عقد تأجير تسيير المحل التجاري يخضع لشروط موضوعية عامة جاء بها القانون المدني كونه يعتبر من عقود إجارة الأشياء وإلى شروط موضوعية خاصة جاء بها القانون التجاري كون المحل التجاري مال منقول معنوي ذات طبيعة تجارية.[1]

الفرع الأول: الشروط الموضوعية العامة

يُعد المحل التجاري مالًا منقولًا معنويًا، مما يجعل عقد التسيير الحر الذي يَرِد عليه بمثابة عقد إجارة منقول، وبالتالي يخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري.

ولكي يكون عقد التسيير الحر صحيحًا ومنتجًا لآثاره القانونية، يجب أن تتوافر فيه الأركان الأساسية المنصوص عليها في المواد من 59 إلى 98 من القانون المدني، وهي:

اولا: الرضا

نص المشرع على الرضا في المادة59 من القانون المدني وهذا ويعرف العقد حسب القواعد العامة انه توافق ارادتين او اكثر بقد احداث اثر قانوني [2].

و التراضي في عقد التسيير الحر يكون منفعة الشيئ لمدة زمنية محددة مقابل دفع اجرة لمالك المحل التجاري [3].

---

[1] عمار عمورة، **المرجع السابق**، ص 242.

[2] طراد اسماعيل، **المرجع السابق**، ص54.

[3] محمد أنور حمادة، **التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري**، البيع ، الرهن، التاجير، دار الفكر الجامعي، القاهرة، مصر 2001، ص83

ويشترط في التراضي ان يكون صحيحا وخاليا من عيوب الارادة والتي تتمثل في الغلط والتدليس والاكراه و الاستغلال [1].

ثانيا: الأهلية

يشترط المشرّع الجزائري لصحّة إبرام العقود، ومن بينها عقد التسيير الحر، توافر أهلية الأداء القانونية لدى المتعاقدين، وذلك طبقًا لما نصّت عليه المادة 40 من القانون المدني، والتي تحدّد سن الأهلية الكاملة بـ التاسعة عشرة سنة كاملة وقت التعاقد، شريطة أن يكون الشخص متمتعًا بقواه العقلية وغير محجور عليه. فإذا اختلّ هذا الشرط، فإن العقد يكون قابلًا للإبطال لمصلحة ناقص الأهلية، بل ويُعد باطلًا بطلانًا مطلقًا إذا انعقد منعدِم الأهلية.[2]

وفي إطار عقد التسيير الحر للمحل التجاري أو المؤسسة الحرفية، فإن هذا العقد لا يُبرم إلا من طرفين محدّدين وفق ما ورد في المادة 203 من القانون التجاري الجزائري، وهما مالك المحل التجاري أو المؤسسة الحرفية، او المستغل الذي يملك صفة التاجر ويُشترط في المستأجر المسير أن يكون متمتعًا بالأهلية التجارية الكاملة، لأن التسيير الحر يُفضي إلى مباشرة النشاط التجاري باسمه ولحسابه الخاص، وهو ما يترتب عنه اكتساب صفة التاجر بكل ما يترتب عنها من آثار قانونية، سواء فيما يخص الالتزامات التجارية أو خضوعه للقيد في السجل التجاري.

أما بالنسبة للطرف الآخر، أي المؤجِّر، فإن تأجيره للمحل التجاري لا يترتب عليه اكتساب صفة التاجر، ولا يُشترط فيه التمتع بالأهلية التجارية، باعتبار أن دوره يقتصر على نقل حق الاستغلال للمحل التجاري إلى الغير دون تدخّل مباشر في النشاط التجاري ذاته.[3]

ثالثا: المحل

يُعد المحل أحد الأركان الأساسية في تكوين العقد، ويخضع لجملة من الشروط الجوهرية التي تضمن مشروعية التصرف القانوني واستيفاءه لمتطلبات الصحة والفعالية القانونية.

---

[1] محمد صبري السعدي، **الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزام، العقد و الارادة المنفردة** ، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص 234.

[2] محمد حسين إسماعيل، **القانون التجاري**، الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، العقود التجارية، الطبعة الاولى، الوراق للنشر و التوزيع، عمان، الاردن، 2003، ص 222.

[3] محمد حسن إسماعيل ، **المرجع السابق**، ص 223.

ويُشترط في المحل ان يكون موجودا او قابلا للوجود ، و معينا او قابلا للتعيين، وان يكون قابلا للتعامل فيه كذلك الا يكوم قابلا للاستهلاك [1].

عناصر المحل التجاري

تنص المادة 78 من القانون التجاري الجزائري صراحة على أن:

"تعد جزءًا من المحل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري، ويشمل المحل التجاري إلزاميًا عملاءه وشهرته.

كما يشمل سائر الأموال الأخرى اللازمة لاستغلال المحل التجاري، كعنوان المحل، والاسم التجاري، والحق في الإيجار، والمعدات، والآلات، والبضائع، وحقوق الملكية الصناعية، ما لم يُنص على خلاف ذلك."

من خلال هذا التعريف القانوني، يتضح أن المحل التجاري يتكوّن من مجموع عناصر مادية ومعنوية، تُمثّل كلاً من الوسائل المادية المباشرة للاستغلال التجاري والحقوق غير الملموسة المرتبطة به.

أولًا: **العناصر المادية**

تتمثل العناصر المادية للمحل التجاري في كل ما هو ملموس ويُستخدم مباشرة في النشاط التجاري، ومن أبرزها:

1. **المعدات والآلات:** وتشمل كافة الوسائل المادية والأدوات والآلات والأموال المنقولة التي تسهم في مزاولة النشاط التجاري، مثل آلات المصنع، والسيارات المستعملة في التوزيع، وأثاث المحل.
2. **البضائع:** وهي السلع والمواد التي توجد لدى التاجر والمعدة للبيع، سواء كانت منتجات تامة الصنع أو نصف مصنعة أو مواد أولية، ما دامت موجهة للتداول التجاري.[2]

ثانيًا: العناصر المعنوية

تشكل العناصر المعنوية جوهر المحل التجاري، لكونها تمثل العنصر الديناميكي فيه، وتلعب دورًا محوريًا في اجتذاب الزبائن والمحافظة على استقرار المعاملات. ومن أبرز هذه العناصر:

---

[1] طراد اسماعيل، **المرجع السابق**، ص 60.

[2] هاني دويدار، **مبادئ في القانون التجاري**، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع ، بيروت 1997، ص 254.

1. **الاتصال بالعملاء (الزبائن):** يُعد هذا العنصر جوهريًا في قيام المحل التجاري، إذ لا يُتصور وجود محل تجاري من دونه. ويتحقق هذا الاتصال متى تم تهيئة المحل لاستقبال الجمهور وبدأ نشاطه الفعلي.[1]
2. **السمعة أو الشهرة التجارية:** وهي القدرة التي يكتسبها المحل على اجتذاب الزبائن، نتيجة ميزات نوعية، مثل جودة الخدمات أو المنتجات، حسن المعاملة، أو الموقع الاستراتيجي.[2]
3. **الاسم التجاري:** هو الاسم الذي يستعمله التاجر في مباشرة نشاطه، وقد يتطابق أو يختلف عن الاسم المدني، إلا أنه يُعد من الحقوق المالية القابلة للتصرف، بخلاف الاسم المدني الذي يُعد حقًا شخصيًا لصيقًا.[3]
4. **العلامات الصناعية والتجارية:** وهي كل إشارة أو شعار يُميّز منتوج التاجر عن غيره، وتُعد من الحقوق الخاصة التي تتمتع بالحماية القانونية، وتشكل عنصرًا أساسيًا من عناصر المحل المعنوية.
5. **الرخص الإدارية:** وتُعد هذه من المكونات المعنوية للمحل، لأنها تُمثل إذنًا قانونيًا بممارسة نشاط معين، مثل رخص استغلال فندق أو مقهى أو مؤسسة صناعية.[4]
6. **الحق في الإيجار:** ويعني حق التاجر في الاستمرار بشغل العقار الذي يزاول فيه نشاطه التجاري، أو في الحصول على تعويض حال الإخلاء. وهو عنصر مهم يُعبّر عن القيمة التجارية لموقع المحل.
7. **العنوان التجاري:** وهو التسمية أو الإشارة التي تُوضع على واجهة المحل لتمييزه عن المحلات الأخرى. ويُعد من عناصر المحل الجوهرية لارتباطه المباشر بهوية المشروع التجاري.[5]

---

[1] محمد حسنين، **الوجيز في الملكية الفكرية**، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص ص 239 240.

[2] نادية فوضيل ، **القانون التجاري الجزائري**، الطبعة الثامنة، المرجع سابق، ص 210.

[3] هاني دويدار، **التنظيم القانوني للتجارة**، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، مصر، 2001، ص 217.

[4] محمد حسنين، **المرجع السابق**، ص 243.

[5] هاني دويدار، **مبادئ القانون التجاري**، **المرجع السابق** ، ص 257,

رابعا: السبب

تنص المادة 98 من القانون المدني الجزائري على ما يلي:

"كل التزام مفترض أن له سببًا مشروعًا ما لم يُقم الدليل على غير ذلك، ويُعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك، فإذا قام الدليل على صورية السبب، فعلى من يدّعي أن للالتزام سببًا آخر مشروعًا أن يُثبت ما يدّعيه."

و السبب هو الغاية او الباعث للتعاقد يسعى الملتزم لتحقيقها وركن السبب في عقد التسيير الحر هو انصراف ارادتي المؤجر و المستأجر المسير من اجل تحقيق هدف محدد[1].

ولابد للعقد من سبب والا بطل ، بحيث نصت المادة 52 من القانون المدني على أنه إذا كان هناك سبب غير مشروع أي يخالف للنظام العام و الآداب العامة، كان العقد باطلا بطالنا مطلقا، وعليه فالسبب هو الغاية من التعاقد، اذ يجب يكون مشروعا[2] و ركن السبب في عقد التسيير الحر للمحل التجاري هو انصراف إرادتي المؤجر مالك المحل و المستأجر المسير من اجل تحقيق هدف محدد و هو استغال المحل التجاري و استمراريته و ليس غرضه فقط تمكين المستأجر المسير من الانتفاع للمحل من قبل المؤجر و دفع أجرة الاستغلال من المستأجر المسير للمؤجر مالك المحل[3]

الفرع الثاني: الشروط الموضوعية الخاصة

إضافة إلى الشروط الموضوعية العامة، والتي تشترط في سائر العقود، فإن عقد التسيير الحر بتطلب بالنظر إلى طبيعته الخاصة كنوع من أنواع استغلال المحل التجاري أو المؤسسة الحرفية إلى شروط موضوعية خاصة نوردها تباعا:

أولًا: الشروط الخاصة بالمؤجر في عقد التسيير الحر

اشترط المشرع الجزائري، في إطار تنظيمه لعقد تأجير التسيير، توافر شروط محددة في شخص المؤجر لضمان توفر الخبرة والكفاءة اللازمة لهذا النوع من التصرفات القانونية ذات الطبيعة المركبة والمعقدة. وتنص المادة 205 من القانون التجاري الجزائري على أنه:

---

[1] عبد القادر البقيرات، **مبادئ القانون التجاري**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011، ص 72.

[2] محمد صبري السعدي، **الواضح في شرح القانون المدني**، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، الجزاء الاول، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2006، ص 217.

[3] احمد محرز، **المرجع السابق**، ص 64

"يجب على الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يمنحون إيجار التسيير، أن يكونوا قد مارسوا التجارة أو امتهنوا الحرفة لمدة خمس سنوات، أو مارسوا لنفس المدة أعمال مسير أو مدير تجاري أو تقني، واستغلوا لمدة سنتين على الأقل المتجر الخاص بالتسيير."

ويستفاد من هذا النص أن المشرع قد ألزم المؤجر بتوافر شرطين أساسيين، وهما:

1. **الخبرة المهنية:** والتي تُترجم بممارسة النشاط التجاري أو الحرفي لمدة لا تقل عن خمس سنوات، أو ممارسة اعمال مسير مدير تجاري لنفس المدة.[1]
2. **استغلال المحل التجاري:** إذ لا يكفي توفر الخبرة المجردة، بل أضاف المشرع شرطًا ماديًا يتمثل في استغلال المحل التجاري موضوع التسيير الحر فعليًا لمدة سنتين على الأقل، بما يكفل وجود علاقة واقعية واستقرار في استغلال القاعدة التجارية.[2]

وتجدر الإشارة إلى أن هذا الاتجاه يتماشى جزئيًا مع ما قرره المشرع الفرنسي سابقًا في المادة 144-3 من القانون التجاري الفرنسي قبل تعديلها سنة 2004، والتي كانت تنص على شرط الاحتراف لمدة سبع سنوات أو ممارسة وظيفة مسيّر أو مدير تقني أو تجاري لنفس المدة، وفق ما ورد في القانون الفرنسي رقم 56/277 المؤرخ في 20 مارس 1956 المنظم لعقود تأجير المحلات التجارية والحرفية.[3]

لكن الجدير بالذكر أن نص المادة 207 من القانون التجاري استثنت بعض الفئات من الأشخاص من تطبيق المادة 205 من القانون السالف الذكر[4]، فنصت المادة 207 من القانون التجاري الجزائري على أنه: "لا تسري المادة 205 على كل من:

- الدولة.
- الولايات والبلديات والمؤسسات الاشتراكية.
- المحجور عليهم والمعتوهين المحجور عليهم أو الأشخاص الذين يعين لهم وصي قضائي وذلك فيما يتعلق بالمحل التجاري الذي كانوا يملكونه قبل فقدانهم الأهلية.

---

[1] عمورة عمار، **المرجع السابق**، ص 243.

[2] طراد اسماعيل، **المرجع السابق**، ص 73.

[3] **المرجع نفسه**، ص 74.

[4] **المرجع نفسه**، ص ص 76 77.

- الورثة والموصي لهم من تاجر أو من حرفي متوفى والمستفيدين أيضا من القسمة وذلك فيما يتعلق بالمحل التجاري المتنقل إليهم.
- مؤجر المحل التجاري إذا كان تأجير التسيير يهدف أصلا إلى تصريف المنتجات المجزأة المصنوعة أو الموزعة من طرفه بموجب عقد احتكار".

كما أن نصت المادة 210 من القانون التجاري الجزائري قضت بعدم سريان هذه الشروط على الوكلاء القضائيين بحيث نصت على أنه " لا تسري أحكام المواد 205 و 206 و 209 على عقود تأجير التسيير المبرمة بين الوكلاء القضائيين المكلفين تحت أي عنوان كان بإدارة محل تجاري بشرط أن يرخص لهم لأغراض هذه العقود من السلطة التي أسندت لهم الوكالة أن يتمموا إجراءات النشر المقررة أعلاه".

نلاحظ من خلال نص هاتين المادتين أن المشرع الجزائري أعفى طائفة من الأشخاص من شرط الخبرة في مجال الأعمال التجارية، حيث مكنهم من إبرام عقد إيجار التسيير الحر حتى وان لم يكونوا قد مارسوا التجارة لمدة خمس سنوات او مارسوا مهنة التسيير او مدير تجاري او تقني لنفس المدة او استغلوا محلاتهم التجارية لمدة سنتين على الاقل. [1]

ثانيًا: الشروط المتعلقة بالمستأجر (المسيّر الحر)

يشترط في المستأجر المسير، وفقًا لأحكام القانون التجاري الجزائري، أن تتوافر فيه مجموعة من الشروط القانونية والمهنية التي تخوّله لممارسة النشاط التجاري بصفة قانونية، وتضمن سلامة واستقرار العلاقة التعاقدية الناشئة عن عقد التسيير الحر ومن أبرز هذه الشروط:[2]

1. **التمتع بصفة التاجر:** يجب أن يكون المستأجر شخصًا طبيعيًا أو معنويًا يمارس الأعمال التجارية على وجه الاعتياد والاحتراف، على النحو المحدد في أحكام المادة 3 من القانون التجاري الجزائري، وأن يتخذ من النشاط التجاري مهنة دائمة له.

[1] طراد اسماعيل، **المرجع السابق**، ص ص 77.

[2] علي بن غانم، **المرجع السابق**، ص 208.

2. **الأهلية التجارية:** يحب ان يكون للمستأجر اهلية التصرف وهي ان يبلغ 19 سنة كاملة وان كان قاصرا بعمر 18 سنة يجب ان يكون مؤذون له بمباشرة التجارة [1]

3. **القيد في السجل التجاري:** يعد التسجيل في السجل التجاري شرطًا جوهريًا، يترتب على الإخلال به عدم قانونية مزاولة النشاط.

وهذا ما أكدته المادة 204 من القانون التجاري الجزائري التي ألزمت المستأجر المسير بضرورة الإشارة إلى رقم تسجيله في السجل التجاري، ومقر المحكمة التي تم فيها التسجيل، وصفته كمستأجر مسيّر للمحل، وذلك على جميع الوثائق والمراسلات والفواتير وطلبات البضائع والنشرات التجارية، فضلًا عن ذكر الاسم والصفة والعنوان ورقم تسجيل المؤجر كذلك.[2]

المطلب الثاني: الشروط الشكلية لعقد التسيير الحر

خضع عقد التسيير الحر لشروط شكلية معينة نضرا للطبيعة الخاصة لهذا العقد والمتمثلة في الكتابة الرسمية الفرع الاول ونشر العقد الفرع الثاني والتسجيل في السجل التجاري الفرع الثالث.

الفرع الاول: الكتابة الرسمية

ان عقد التسيير الحر من العقود التي تخضع للرسمية من الناحية الشكلية، فقد اشترط المشرع الجزائري تحرير عقد التسيير الحرفي شكل رسمي، وتخلف هذا الركن يؤدي الى بطلان العقد [3] وفقا للمادة 203 من القانون التجاري الفقرة الثالثة "...ويحرر كل عقد تسيير في شكل رسمي..."، وهذا ما اكدته المادة 324مكرر1من القانون المدني " زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد"

---

[1] طراد اسماعيل، **المرجع السابق**، ص 82.

[2] نسرين شريفي، **المرجع السابق** ، ص 98.

[3] عمورة عمارة، **المرجع السابق**، ص 244.

ويجدر بالذكر أن هذه المادة الأخيرة تُعد امتدادًا للنص القديم المنصوص عليه في المادة 12 من الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق، الذي تم إلغاؤه بموجب القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006. ومع ذلك، فقد حافظ المشرع على مضمون تلك المادة، لما لها من أهمية في ضبط المعاملات ذات الطابع المالي والاقتصادي.[1]

كما أن شرط الكتابة لا ينفصل عن وجوب النشر في الجريدة الرسمية للإعلانات القانونية أو الجرائد المخولة بذلك قانونًا، إذ لا يمكن تصور النشر دون وجود عقد مكتوب ورسمي. [2]

وقد كرّس القضاء هذا المفهوم في عدة قرارات، أبرزها قرار المحكمة العليا الجزائرية المؤرخ في 10 جويلية 2001، الذي أكد على أن الكتابة شرط انعقاد لا مجرد إجراء شكلي في عقد إيجار التسيير الحر، أسوة بسائر التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري، سواء تعلق الأمر بالبيع أو الرهن أو التنازل عنه.[3]

الفرع الثاني: نشر العقد

يُقصد بالنشر، في الإطار القانوني، إعلام الغير بمحتوى التصرف القانوني حتى تنتج آثاره في مواجهتهم. ويكتسي النشر أهمية بالغة في مجال المعاملات التجارية، لما له من دور في تحقيق مبدأ الشفافية وحماية حقوق الغير، خاصة الدائنين المحتملين سواء للمؤجر أو للمستأجر، الذين قد تكون لهم مصالح قائمة أو مستقبلية على المحل التجاري محل التسيير.[4]

فالنشر يُمكن الغير من الوقوف على الوضعية القانونية والاقتصادية الحقيقية للمحل التجاري، بما في ذلك طبيعته، مالكه، والمسير الفعلي له، قبل الإقدام على إبرام أية تصرفات قانونية تتعلق به. ومن ثم، فإن النشر يُعد وسيلة فعالة لضمان الاستقرار والائتمان في المعاملات التجارية، وتعزيز الثقة بين المتعاملين.[5]

وقد أقرّ المشرع الجزائري هذا الالتزام في الفقرة الثالثة من المادة 203 من القانون التجاري، حيث نص صراحة على ما يلي: "ويحرر كل عقد شكل رسمي وينشر خلال خمسة

---

[1] القانون رقم 06/02 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسميةعدد.14 2006.

[2] عمورة عمار، **المرجع السابق**، ص 244.

[3] نادية فوضيل، **النظام القانوني للمحل التجاري**، **المرجع السابق**، ص 138.

[4] عمورة عمار، **المرجع السابق**، ص 245.

[5] محمد حسنين، **المرجع السابق**، ص 259.

عشر يوما من تاريخه على شكل مستخرج أو إعلام في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية وفضلا عن ذلك في جريدة مختصة بالإعلانات القانونية

استناداً إلى أحكام الفقرة الثالثة من المادة 203 من القانون التجاري الجزائري، أوجب المشرع صراحة نشر عقد التسيير الحر في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ تحريره، وذلك على شكل مستخرج أو إعلان في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، بالإضافة إلى النشر في إحدى الجرائد المتخصصة في الإعلانات القانونية. ويُعد هذا الالتزام شكلياً جوهرياً، إذ يترتب على تخلفه جزاء البطلان، ما يبرز الطابع الحمائي لهذا الإجراء تجاه الغير المتعاملين مع المحل التجاري.[1]

غير أن ما يُلاحظ في هذا السياق، هو غياب نص قانوني صريح يحدد بدقة مضمون الإعلان الواجب نشره في حالة عقد التسيير الحر، على خلاف ما هو منصوص عليه بالنسبة لعقد بيع المحل التجاري، والذي تنظمه المادة 83 من القانون التجاري.

فهذه الأخيرة تفرض تحت طائلة البطلان تضمين الإعلان بيانات جوهرية، من بينها: تواريخ ومبالغ الدفع، رقم الإيصال، المكتب الذي تمت فيه العمليات، هوية المالكين (السابق والجديد)، طبيعة ونوع المحل التجاري، موقعه، الثمن المتفق عليه، شروط البيع، تقدير قيمة المتجر لأغراض التسجيل، تحديد المهلة الخاصة بتلقي الاعتراضات، وتحديد الموطن المختار الواقع ضمن دائرة المحكمة المختصة بالسجل التجاري.[2]

وفي ذات السياق، تنص المادة 19 من القانون رقم 90-22 المتعلق بالسجل التجاري على أن: "التسجيل في السجل التجاري عقد رسمي يثبت كامل الأهلية القانونية لممارسة التجارة ويترتب عليه الإشهار القانوني الإجباري"، مما يكرّس الطابع الإلزامي للإشهار كآلية لحماية الغير وتعزيز الشفافية في المعاملات التجارية.[3]

وقد نصت المادة 21 من القانون رقم 90-22 المتعلق بالسجل التجاري على أن:

---

[1] خالد زايدي، **التزامات التاجر القانونية (الصفة التجارية -السجل التجاري -الدفاتر التجارية الالتزامات الأخرى)**، منشورات دار الخلدونية، الجزائر، 2016، ص 124.

[2] طراد اسماعيل، **المرجع السابق**، ص255.

[3] القانون 90-22 المؤرخ في 27 محرم1411 الموافق ل 18 اوت 1990 المتعلق بالسجل التجري، الجريدة الرسمية، عدد 36 المعدل و المتمم بالأمر 96-07 المؤرخ في 10 يناير 1996.

"يستهدف الإشهار القانوني الإجباري فيما يخص الأشخاص الطبيعيين التجار إطلاع الغير على وضعية التاجر وأهليته وموطن مؤسسته الرئيسي الذي يستغل فيه تجارته فعلاً وعلى ملكية المحل التجاري" .

ويظهر من خلال هذا النص أن الإشهار لا يُعد إجراءً شكلياً فحسب، بل هو وسيلة وقائية لحماية المتعاملين مع التاجر، بمن فيهم الدائنون والمتعاملون التجاريون، وذلك من خلال تمكينهم من التحقق من الوضعية الحقيقية للمحل التجاري ومالكه ومستغله الفعلي.[1]

كما عزز هذا الاتجاه القانون رقم 04-08المؤرخ في 14 اوت 2004، حيث جاء في مادته 15 أن:

"يجب على كل شخص طبيعي تاجر أن يقوم بإجراءات الإشهار القانوني. يهدف الإشهار القانوني الإلزامي بالنسبة للأشخاص الطبيعيين التجار إلى إعلام الغير بحالة وأهلية التاجر وعنوان المؤسسة الرئيسية للاستغلال الفعلي للتجارة وملكية القاعدة التجارية" .[2]

ويهدف الاشهار القانوني بالنسبة للاشخاص الطبيعيين باعلامهم بحالة واهلية التاجر فشهر عقد التسيير الحر خلال 15 يوم تهدف الى اطلاع الغير على مضمون جميع العمليات التي وردت على المحل التجاري [3]

الفرع الثالث: التسجيل في السجل التجاري

على المستأجر المسير القيد في السجل التجاري وهذا لكونه اكتسب صفة التاجر وعليه يجب ان يقوم بهاته العملية في فترة شهرين، كما ويلتزم المؤجر بإتمام نفس العملية و ان كان قد سجل نفسه في وقت سابق وجب عليه تعديل قيده الخاص مع تبيين صريح بتأجير تسيير المحل التجاري [4].

ويترتب على القيد في السجل التجاري التزام إضافي، يتمثل في وجوب الإشارة إلى صفته كمستأجر مسير، ورقم تسجيله، ومقر المحكمة التي تم فيها القيد، في جميع الوثائق والمراسلات

---

[1] عمورة عمار، **المرجع السابق**، ص 245 ،244.

[2] القانون 04-08 المؤرخ في 27 جمادي الثانية 1435 الموافق ل 14 غشت سنة 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، الجريدة الرسمية، عدد 5، مؤرخة في 18 أوت 2004.

[3] فرحة زراوي صالح، **المرجع السابق**، ص 254.

[4] **المرجع نفسه** ، ص254.

المرتبطة بنشاطه التجاري، كالفواتير، الرسائل، طلبات البضائع، الوثائق المصرفية، والنشرات التجارية.[1]

ويُعتبر هذا الإجراء التنظيمي أداة لحماية الغير المتعاملين مع المحل التجاري، إذ يُمكنهم من التعرف على الطبيعة القانونية للمسير، ويُميز بينه وبين مالك المحل التجاري، مما يضمن الوضوح والشفافية في العلاقات التجارية[2]

لا يقتصر الالتزام بالقيد في السجل التجاري على المستأجر المسير فحسب، بل يمتد ليشمل المؤجر أيضاً. فإذا كان هذا الأخير مسجلاً مسبقاً، فإنه ملزم بتعديل بياناته لدى السجل التجاري، لتتضمن صفته الجديدة كمؤجر مسير، وذلك تطبيقاً لمبدأ الشفافية وتحديد المسؤوليات القانونية.[3]

وفي حال تقاعس المؤجر عن التصريح بتغيير صفته أو عن وقف نشاطه التجاري خلال فترة تأجير المحل التجاري، مما قد يُوهم الغير حسن النية باستمراره في استغلال المحل لحسابه الخاص، فإنه يكون مسؤولاً عن الديون والالتزامات الناشئة عن استغلال المحل، حتى بعد إبرام عقد التسيير الحر، ويُعد هذا الموقف تطبيقا لمبدأ حماية الغير المتعاملين بحسن نية، ويُرتب مسؤولية تقصيرية على المؤجر لتسببه في إيهام الغير بشأن الهوية القانونية للمستغل الفعلي للمحل التجاري.[4]

---

[1] نادية فوضيل، **القانون التجاري الجزائري، الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري**، الطبعة الثامنة ،مرجع سابق، ص 138.

[2] **المرجع نفسه**، ص 138.

[3] عمورة عمار، **المرجع السابق**، ص 246.

[4] **المرجع نفسه**، ص 139.

خلاصة الفصل

في هذا الفصل، استعرضنا مفهوم عقد التسيير الحر للمحل التجاري في القانون الجزائري من خلال عدة محاور رئيسية. بدأنا بتعريف عقد التسيير الحر، حيث تبين أنه عقد تجاري يهدف إلى تأجير المحل التجاري لشخص آخر لاستغلاله لحسابه الخاص مقابل دفع أجرة. كما تناولنا خصائص هذا العقد التي تجعله يتمتع بطابع شكلي وزمني، حيث يتطلب إبرامه شكلًا رسميًا ويخضع للمدة المتفق عليها بين الأطراف. بالإضافة إلى ذلك، تمت الإشارة إلى الطبيعة القانونية لهذا العقد، مع تمييزه عن العقود الأخرى مثل عقد الإيجار التجاري وعقد الإيجار من الباطن، وتوضيح أن عقد التسيير الحر يتضمن عنصر الاتصال بالعملاء الذي يعتبر جزءًا جوهريًا من المحل التجاري.

علاوة على ذلك، تم تبيان أن المشرع الجزائري قد حرص على تنظيم هذا العقد بشكل دقيق لضمان حقوق الأطراف المتعاقدة وحماية الغير، وذلك من خلال فرض شروط شكلية وضمانات قانونية تضمن الشفافية والوضوح في المعاملات التجاري.

الفصل الثاني

اثار عقد التسيير الحر

للمحل التجاري وانقضاءه

يترتب على عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري آثار قانونية هامة تنشأ من الحقوق والالتزامات المتبادلة بين الأطراف المتعاقدة. فبمجرد إبرام هذا العقد، تنشأ التزامات متقابلة بين المستأجر المسير والمُؤجر، وتنعكس آثار ذلك على الأطراف المتعاقدة من جهة، وعلى الغير من جهة أخرى، مما يستدعي دراسة مفصلة لآثاره في (المبحث الأول).

ومهما كانت الدوافع التي أدت بالمتعاقدين إلى إبرام عقد التسيير الحر، فإن هذا العقد يظل من العقود الزمنية التي لا تستمر إلى الأبد. فكما هو الحال في جميع العقود القانونية، لابد لعقد التسيير الحر من أن ينقضي في وقت ما. ومن ثم، يتعين دراسة أسباب انقضاء هذا العقد وآثاره على الأطراف المعنية في (المبحث الثاني).

المبحث الأول: اثار عقد التسيير الحر

بعد إبرام عقد التسيير الحر بصورة صحيحة، وتوفره على كافة الأركان والشروط القانونية اللازمة، تترتب عنه جملة من الآثار القانونية المتنوعة، شأنه في ذلك شأن سائر العقود. وتتوزع هذه الآثار إلى ما يخص طرفي العلاقة التعاقدية أنفسهم (المطلب الأول)، وما يمتد أثره إلى الغير ممن لم يكونوا أطرافًا في العقد (المطلب الثاني).

المطلب الأول: اثار عقد التسيير الحر بالنسبة للمتعاقدين

تتمثل آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة لأطرافه في مجموعة من الالتزامات والحقوق التي تنشأ بمجرد انعقاده بصورة صحيحة، حيث يُحدد هذا العقد بدقة مركز كل من الطرفين ودوره في العلاقة التعاقدية. فيتحمل كل من المالك المؤجّر (الفرع الأول) والمستأجر المسير (الفرع الثاني) التزامات محددة نابعة من طبيعة هذا العقد، تهدف إلى ضمان حسن سير المرفق التجاري واستمرارية نشاطه وفقًا لما تم الاتفاق عليه بين الطرفين.

الفرع الأول: اثار عقد التسيير الحر بالنسبة للمؤجر

تتمثل آثار عقد التسيير الحر بالنسبة للمؤجر على ما يلي:

أولا: الالتزام بتسليم المحل التجاري

يُعدّ التسليم أحد الالتزامات الجوهرية التي تقع على عاتق المؤجّر في إطار عقد إيجار التسيير الحر، إذ يترتب عليه تمكين المستأجر المسير من استغلال المحل التجاري بجميع عناصره، على النحو الذي يُتيح له مباشرة النشاط الاقتصادي بصفة فعلية. ويتم هذا التسليم بوضع العين المؤجرة، بما تحويه من عناصر مادية ومعنوية مذكورة في العقد، تحت تصرف المستأجر، وذلك داخل الأجل المتفق عليه بين الطرفين.[1]

وفي حال غياب اتفاق صريح بشأن ميعاد التسليم، يُفهم ضمنًا أن المتعاقدين قد أحالا هذا الأمر إلى العرف السائد في المعاملات التجارية. أما إذا لم يكن هناك عرف معمول به، فإن

[1] سميحة القليوبي، **الوسيط في شرح القانون التجاري المصري –(الجزء الأول نظرية الإعمال التجارية والتاجر بيع ورهن المحل التجاري وتأجير استغلاله وحمايته)** ، الطبعة السابعة، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2015 ص, 505.

التسليم يجب أن يتم فورًا عقب انعقاد العقد[1]، عملاً بحكم المادة 478 من القانون المدني الجزائري و التي تنص على" يسرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من احكام خاصة ما تعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر"

ويشمل التسليم، ما لم يُتفق على خلافه، كل العناصر الأساسية اللازمة لحسن سير الاستغلال التجاري وقت إبرام العقد، من ذلك البضاعة، الأدوات، المحلات، الدفاتر التجارية، المراسلات والطلبيات، بالإضافة إلى جميع المهمات التي يشملها الإيجار. كما يُشترط أن يتم التسليم وفق محضر يبيّن حالة هذه العناصر وصلاحيتها للاستعمال، ضمانًا لحقوق الطرفين وتفاديًا للنزاعات مستقبلاً.[2]

يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة، في نطاق عقد التسيير الحر، ذات الأحكام المطبقة على التزام البائع بتسليم المبيع، شريطة توفر عنصرين أساسيين: أولهما، أن يُوضع الشيء المؤجر تحت تصرف المستأجر بما يُمكّنه من حيازته والانتفاع به دون أي عائق مادي أو قانوني؛ وثانيهما، أن يُعلَم المستأجر بحصول هذا الوضع فعليًا، وهو ما يشكل ركنا جوهريًا في تحقق واقعة التسليم بصورة قانونية, غير أن الطبيعة الخاصة للمحل التجاري، بوصفه منقولاً معنوياً مركباً من عناصر متعددة مادية ومعنوية، تُضفي خصوصية على تنفيذ هذا الالتزام. فعلى خلاف التسليم في العقود العادية الذي يقتصر على عناصر مادية، فإن تسليم المحل التجاري يمتد ليشمل تسليم العناصر المعنوية، وعلى رأسها عنصر الاتصال بالعملاء (الزبائن) وما يرتبط به من سمعة وشهرة تجارية.[3]

ويتحقق هذا النوع من التسليم، لا بمجرد وضع اليد المادي، بل بتمكين المستأجر المسير من الإطلاع على كافة البيانات والمستندات الضرورية لفهم طبيعة النشاط التجاري ومكوناته البشرية والاقتصادية. ويتطلب ذلك أن يقوم المؤجّر بإظهار سجلات الطلبيات، ومراسلات

[1] طراد اسماعيل، **المرجع السابق**، ص 112.

[2] سميحة القليوبي، **المرجع السابق**، ص 505.

[3] مأمون عبد العزيز إبراهيم، **التشريعات التجارية**، الطبعة الاولى، دار الإعصار العلمي للنشر والتوزيع، عمان الأردن، 2016، ص 126.

الزبائن، وكشف بأسماء العملاء والموردين، بما يسمح للمستأجر المسير بمواصلة الاستغلال التجاري في إطار من الاستمرارية والثقة.[1]

إما بالنسبة للعناصرالعناصر المادية التي يتكوّن منها المحل التجاري، كالمعدات، الآلات، والأدوات المنقولة المستعملة في استغلال النشاط التجاري يجب ان يسلمها المستأجر المسيير في حالة شملها الايجار ويكون هذا بعد اثبات الحالة التي كانت عليها ومدى صلاحيتها للاستعمال ويكون هذا بموجب محضر التسليم والذي بدوره يكون دليل كتابي يثبت مدى وفاء المؤجر بالتزامه[2].

وفي حال إخلال المؤجّر بالتزامه بالتسليم، يكون من حق المستأجر المطالبة بالتنفيذ العيني لهذا الالتزام ان كان ممكنًا. أما إذا استحال التنفيذ بسبب قوة قاهرة أو ظرف أجنبي لا يد للمؤجّر فيه، كالهلاك الكلي للمحل التجاري نتيجة حريق أو كارثة طبيعية، فإن المؤجّر يُعفى من المسؤولية، ويُعتبر العقد مفسوخًا بقوة القانون.[3]

وفضلاً عن ذلك، يتمتع المستأجر بحقوق إضافية في حالة الإخلال، إذ يمكنه الامتناع عن دفع الأجرة، والمطالبة بفسخ العقد، والمطالبة أيضًا بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به جرّاء عدم تسلّمه للمحل التجاري، وذلك ما لم يكن سبب الإخلال راجعًا إلى قوة قاهرة أو هلاك غير متوقع. وهذا وفقا للمادة 477 من القانون المدني الجزائري[4].

وبالرجوع إلى الأحكام العامة لعقود الإيجار، إذا هلكت العين المؤجرة قبل التسليم، فإن العقد يكون باطلاً لانعدام المحل، إذ لا يمكن إعمال التزامات متبادلة دون وجود محل قائم. أما إذا وقع الهلاك بعد التسليم، فإن الأمر يؤدي إلى فسخ العقد تلقائيًا لانهيار التوازن التعاقدي.[5]

---

[1] بوراس لطيفة، **تأجير استغلال المحل التجاري**، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، كلية لحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008، ص 105.

[2] طراد اسماعيل، **المرجع السابق**، ص ص 113 114.

[3] عبد الرزاق احمد السنهوري، **شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، نظرية العقد**، دار حياء التراث العرفي، بيروت، لبنان، دون سنة نشر، ص 245.

[4] **المرجع نفسه**، ص 245.

[5] مأمون عبد العزيز إبراهيم، **المرجع السابق**، ص 128.

ثانيا: الالتزام بصيانة المحل التجاري

يُعد الالتزام بالصيانة من الالتزامات الجوهرية التي تقع على عاتق المؤجّر في عقد إيجار التسيير الحر، ويُقصد به التزام هذا الأخير بالحفاظ على المحل التجاري . باعتباره كيانًا اقتصادياً متكاملاً . في حالة صالحة للاستغلال والانتفاع، كما كان عليه الحال وقت التسليم. ويشمل هذا الالتزام خصوصًا صيانة المكان الذي يُستغل فيه النشاط التجاري، وكذا المعدات والتجهيزات التي تدخل ضمن عناصر المحل التجاري.[1]

وفقًا للقواعد العامة في عقد الإيجار، فإن المؤجّر يلتزم بصيانة العين المؤجرة وذلك لتبقى دائما صالحة للانتفاع التي اجرت من اجله[2] ، وهو ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 479 من القانون المدني الجزائري التي جاء فيها:

"يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم ويجب عليه ان يقوم بالترميمات الضرورية اثناء مدة الايجار، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر."

غير أن الصيانة العادية والدورية، أو ما يُصطلح عليه في العرف التجاري بـ "الصيانة الاستعمالية"، تقع عادة على عاتق المستأجر المسير، نظرًا لكونه هو الذي يستغل المحل بصفة فعلية، والمؤجّر لا يحتفظ لنفسه بحق الإشراف أو المراقبة المستمرة عليه. ويشمل ذلك مثلاً تغيير المصابيح، تنظيف الأجهزة، وإصلاح الأعطال الطفيفة المتكررة.[3]

كذلك نصت المادة 480 من القانون المدني على أنه:

"في حالة عدم تنفيذ المؤجّر لالتزامه بالصيانة، وبعد إعذاره بموجب محرر غير قضائي، يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض.

وإذا كانت الترميمات مستعجلة، جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها."

[1] نادية فوضيل، **النظام القانوني للمحل التجاري (الجزء الاول والثاني)، المرجع السابق**، ص 143.

[2] نادية فوضيل، **القانون التجاري الجزائري، الاعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، المرجع السابق**، ص142.

[3] مأمون عبد العزيز إبراهيم، **المرجع السابق**، ص 128.

وعليه وفي حال إخلال المؤجّر بالتزامه بالصيانة المحل التجاري للمستأجر المسير تترتب مسؤوليته طبقا للقواعد العامة يتضح من ذلك أن المشرّع الجزائري منح حماية خاصة للمستأجر في إطار ضمان الانتفاع الكامل بالمحل التجاري، حيث أتاح له وسائل قانونية فعّالة لحماية مصالحه في حال تقاعس المؤجّر، بما في ذلك الفسخ أو التعويض أو إنجاز الإصلاحات المستعجلة على نفقة المؤجّر.[1]

في حال إعذار المؤجّر للقيام بأعمال الصيانة وتراخيه في تنفيذها ضمن أجل معقول، أجاز القانون للمستأجر المسير أن يتولى بنفسه إنجاز تلك الأعمال بعد الحصول على إذن من المحكمة المختصة، وله في هذه الحالة أن يقتطع المصاريف المترتبة من بدل الإيجار، شريطة إثبات تكاليفها بشكل دقيق.[2]

ويترتب على إخلال المؤجّر بالتزامه بالصيانة مجموعة من الحقوق والوسائل القانونية التي يمكن للمستأجر أن يلجأ إليها، والتي تتنوع بحسب طبيعة الإخلال ومدى تأثيره على المنفعة المرجوة من العين المؤجرة، ويمكن تصنيفها على النحو التالي:

أ. المطالبة بالتنفيذ العيني:

يُعد التنفيذ العيني الأصل في تنفيذ الالتزامات، ويحق للمستأجر مطالبة المؤجّر بإتمام أعمال الصيانة الضرورية متى كانت ممكنة، بشرط ألا تكون مرهقة أو باهظة التكاليف على المؤجّر، وذلك حفاظًا على التوازن التعاقدي والإنصاف.[3]

ب. إنقاص الأجرة:

إذا أدى إخلال المؤجّر بواجب الصيانة إلى نقص في المنفعة المستوفاة من العين المؤجرة، جاز للمستأجر أن يطالب بإنقاص بدل الإيجار بنسبة تعكس ذلك النقص. وقد كرّست

---

[1] سليمان مرقس، **الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة الايجار**، الطبعة الرابعة، دار الكتب القانونية ، مصر، 2002، ص 438.

[2] جنادي جيلالي، **الاجراءات التجارية في القانون التجاري الجزائري**، مطبوعات الديوان الوطني للاشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص ص 34 35.

[3] عرعار حمزة، **عقد الإيجار التجاري في القانون الجزائري**، مذكرة الماستر في القانون تخصص عقود و مسؤولية، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2019، ص 24.

المادة 480 من القانون المدني الجزائري هذا الحق بوضوح، باعتبار أن الأجرة ترتبط ارتباطًا مباشرًا بالمنفعة.[1]

ج. الفسخ:

يمتد حق المستأجر إلى المطالبة بفسخ العقد في حال ثبت أن الإخلال بالصيانة أدى إلى فقدان محل الإيجار قيمته أو وظيفته الأساسية. ويخضع هذا الفسخ للسلطة التقديرية للقاضي، الذي يمكنه أن يقضي بالفسخ أو يرفضه إذا ثبت أن الطلب غير مؤسس، وله أيضًا أن يمنح المؤجّر أجلاً للوفاء بالتزاماته، بحسب ظروف كل قضية على حدة.[2]

د. التعويض:

يمكن للمستأجر أن يطالب بالتعويض الكامل عن الأضرار التي لحقت به، سواء تعلّق الأمر بخسارة محققة أو ربح فائت، تطبيقًا للقاعدة العامة في المسؤولية العقدية التي تقوم على مبدأ "جبر الضرر" وفقًا لما لحق المستفيد من خسارة وما فاته من كسب.[3]

ثالثا: الالتزام بضمان عدم التعرض والاستحقاق

يُعد الالتزام بالضمان أحد أبرز الالتزامات القانونية التي تقع على عاتق المؤجّر في إطار عقد إيجار التسيير الحر، ويستمد هذا الالتزام جذوره من المبادئ العامة في القانون المدني، وبخاصة تلك المتعلقة بعقود الإيجار والبيع. وقد نظم المشرّع الجزائري هذا الالتزام تفصيلاً في المواد 483، 484، و487 من القانون المدني، معتمدًا على التقسيم الثنائي التقليدي للضمان، ألا وهما:[4]

1. ضمان عدم التعرض:

يقصد بضمان عدم التعرض التزام المؤجّر بكفالة الانتفاع السلمي للمستأجر بالعين المؤجّرة طوال مدة العقد، دون أن يعكّر صفو هذا الانتفاع أي شكل من أشكال التعرض سواء من المؤجّر نفسه أو من الغير. وينقسم هذا الضمان إلى نوعين:

---

[1] عرعار حمزة، **المرجع السابق** ، ص24.

[2] **المرجع نفسه** ، ص24.

[3] **المرجع نفسه** ، ص24.

[4] بوراس لطيفة ، **المرجع السابق**، ص 114.

أ. ضمان عدم التعرض الشخصي:

ويتمثل هذا النوع من الضمان في التزام المؤجّر بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يخلّ بانتفاع المستأجر بالعين المؤجّرة، سواء كان هذا التعرض ماديًا (كالدخول إلى المحل أو تغيير بنيته أو منع الدخول إليه) أو قانونيًا (كأن يبيع المؤجّر المحل ويطلب المالك الجديد إخلاءه).

وقد نصت المادة 483 من القانون المدني الجزائري على هذا النوع من الضمان، مؤكدة على أن للمستأجر حق الانتفاع الهادئ دون تدخل من المؤجّر أو من يخلفه. [1]

ب. ضمان عدم التعرض الصادر من الغير:

يتعلّق هذا الضمان بحالات تدخل الغير في انتفاع المستأجر بالمحل التجاري، وينقسم بدوره إلى:[2]

✦ **التعرض المادي الصادر من الغير:**

لا يُلزم المؤجّر بضمان هذا النوع من التعرض، بل يعود إلى المستأجر رفع الدعوى المناسبة بنفسه، كدعوى منع التعرض (المادة 820من القانون المدني)، أو دعوى وقف الأعمال الجديدة (المادة 821من القانون المدني)، أو دعوى استرداد الحيازة عند سلب الحيازة منه دون وجه حق.[3]

التعرض القانوني الصادر من الغير:

يتحمّل المؤجّر هنا مسؤولية الضمان، متى ادّعى الغير حقًا قانونيًا يتعارض مع حق المستأجر (كأن يطالب الغير بإخلاء المحل بناءً على حق ملكية أو امتياز سابق). وقد أوجبت المادتان 483 و484 من القانون المدني على المؤجّر التدخل في مثل هذه الحالات والدفاع عن حق المستأجر أو تعويضه في حال إخفاقه في ذلك.[4]

---

[1] زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، **المرجع السابق**، ص 160.

[2] عرعار حمزة، **المرجع السابق**، ص ص 30-32.

[3] رمضان أبو السعود، **الموجز في عقد الايجار**، منشأة المعارف، مصر 1996، ص 515.

[4] عرعار حمزة، **المرجع السابق**، ص 33.

2. ضمان الاستحقاق

حيث على مالك المحل الالتزام بضمان الاستغلال الهادئ للمحل التجاري طيلة سريات العقد أي يجب انل يمتنع عن القيام باي عمل مادي قد يلحق الضرر بمصلحة المستأجر المسير كما لا يجوز ان يلحق بالمحل التجاري أي تغيير او القيام بعمل من شانه ان يعرقل استغلاله بالإضافة يمنع عليه القيام باي عمل قانوني يتعارض مع حق المسير الحر مثل تأجير المحل التجاري مرة اخرى [1].

رابعا: الالتزام بعدم المنافسة

يُعتبر التزام المالك المؤجِّر بعدم منافسة المستأجر المسير من الالتزامات الجوهرية التي يجب أن يلتزم بها المؤجِّر طوال فترة عقد التسيير الحر،[2]حيث يلتزم مؤجر المحل التجاري بعدم القيام باينوع من المنافسة غير مشروعة تجاه المستاجر ويتمثل هذا الالتزام في عدم فتح محل لمزاولة نشاط تجاري يكون مماثلا للنشاط القائم بالمحل المؤجر بخاصة اذا كان هذا المحل الجديد مقره بجانب المحل موضوع عقد ايجار التسيير الحر و الذي تستغل فيه القاعدة التجارية[3].

وفي الغالب يكون هذا الالتزام ضمن بنود عقد التسيير الحر للمحل التجاري ويعتبر من الالتزامات الشخصية التي تقع على عاتق المؤجر [4]

خامسا: التزام المؤجر بالتسجيل أو تعديل قيده في السجل التجاري

يُعد التزام المؤجِّر بتسجيل أو تعديل قيده في السجل التجاري من الالتزامات الشكلية الجوهرية في عقد التسيير الحر، وهو إجراء تنظيمي يهدف إلى ضمان الشفافية القانونية والاقتصادية في المعاملات المتعلقة بالمحل التجاري وقد نص المشرّع الجزائري صراحة على هذا الالتزام في كل من:

---

[1] عمورة عمار، **المرجع السابق**، ص 247.

[2] هاني محمد دويدار ، **التنظيم القانوني للأعمال التجارية**، دار الجامعة الجديدة للنشر الإسكندرية، مصر، 2001 ، ص 319.

[3] حمادوش انيسة، **المرجع السابق**، ص ص69 70

[4] نادية فوضيل، **القانون التجاري الجزائري، الاعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، المرجع السابق** ، ص143.

المادة 203من القانون التجاري الجزائري التي ورد فيها:

"ويتعيّن على المؤجّر إمّا تسجيل نفسه في السجل التجاري أو تعديل قيده الخاص مع البيان صراحة بتأجير التسيير."

المادة 2/21 من المرسوم التنفيذي رقم 97-41 المؤرخ في 18 يناير 1997 والمتعلق بشروط القيد في السجل التجاري، والتي أوجبت على المالك ما يلي:[1]

"يجب أن يقوم مالك المحل التجاري المؤجّر بتأجير التسيير بإجراءات التعديل الضرورية لدى ملحقة المركز الوطني للسجل التجاري المختصة إقليميًا، ويجب أن يحمل السجل التجاري إلزاميًا عبارة (إيجار تسيير) ويُبيَّن بدقّة لقب المستأجر المسير، واسمه، وعنوانه.[2]

سادسا: التزام المؤجر بتجديد ايجار العقار

في إطار عقد إيجار التسيير الحر، يُعتبر تجديد إيجار العقار مسألة حاسمة لاستمرارية النشاط التجاري للمستأجر المسير. وعلى الرغم من أن المستأجر المسير لا يمتلك الحق في طلب تجديد الإيجار بشكل مباشر، فإنه من جهة أخرى، يمتلك المؤجر حق طلب تجديد عقد الإيجار من صاحب العقار. يُلاحظ أن هذا الحق يرتبط بشكل أساسي بالمالك، حيث يتمتع بسلطة مطلقة في تحديد ما إذا كان سيوافق على تجديد عقد الإيجار أو لا.[3]

من ناحية أخرى، يُمنع المؤجر من تأجير العقار من الباطن سواء جزئيًا أو كليًا إلا في حال وجود شرط مبدئي واضح في عقد الإيجار أو في حالة موافقة المالك على ذلك. وهذا يعكس طبيعة التزامات المؤجر في حماية حقوق المستأجر المسير وضمان استقرار استغلال المحل التجاري عند عدم تجديد أو تمديد إيجار العقار، يتأثر المحل التجاري بشكل جذري، حيث يتعرض عقد تأجير التسيير للانقضاء. ويُعتبر عقد الإيجار من أبرز عناصر المحل

[1] المرسوم التنفيذي رقم 97-41 المؤرخ في 18 يناير 1997 والمتعلق بشروط القيد في السجل التجاري، الجريدة الرسمية، العدد5، المؤرخة في 19 يناير 1997.

[2] فرحة زراوي صالح، **المرجع السابق**، ص 299.

[3] حمادوش انيسة، **المرجع السابق**، ص 69.

التجاري، وبالتالي فإن انقضاء هذا العقد يترتب عليه اختفاء المحل التجاري ذاته، مما يؤدي إلى زوال النشاط التجاري للمستأجر.[1]

في حالة امتناع المؤجر عن الوفاء بالتزام تجديد الإيجار، فإنه يكون مسؤولًا عن هذا الإخلال تجاه المستأجر المسير، سواء كان السبب في الامتناع خطأ المؤجر أو أحد تابعيه. يُعتبر ذلك إخلالًا جديًا قد يُنتج عن مسؤولية قانونية للمؤجر تتطلب تعويض المستأجر عما لحقه من ضرر نتيجة لهذه التصرفات.[2]

الفرع الثاني: اثار عقد التسيير الحر بالنسبة للمستأجر المسير

يُعد عقد إيجار التسيير الحر من العقود التي تترتب عليها التزامات متبادلة بين الطرفين، حيث يتحمل المستأجر المسير مجموعة من الالتزامات التي توازي تلك التي تقع على عاتق المؤجر. هذه الالتزامات تتنوع وتشمل عدة جوانب أساسية تؤثر على العلاقة بين الطرفين وتحدد نطاق حقوق وواجبات كل منهما في سياق هذا العقد. ويمكن تقسيم التزامات المستأجر المسير على النحو التالي:

أولا: الالتزام باستغلال المحل التجاري

يعد الاستغلال الأمثل للمحل التجاري أحد الالتزامات الجوهرية التي تقع على عاتق المستأجر المسير في إطار عقد إيجار التسيير الحر. ويجب على المستأجر المسير أن يلتزم بالاستغلال في حدود تحفظ السمعة التجارية للمحل والنشاط التجاري المخصص له، وفقًا للأعراف التجارية المعمول بها. يترتب على هذا الالتزام أن يبذل المستأجر المسير من العناية ما يبذله رب الأسرة العاقل للحفاظ على المحل التجاري الذي استأجره، مع الحفاظ على نوعية وسمعة الخدمات والمنتجات التي يُقدّمها.[3]

وعليه، يُمنع المستأجر المسير من القيام بأي عمل قد يؤدي إلى إنقاص قيمة المحل التجاري أو تغيير نشاطه، إلا في الحالات التي يحصل فيها على موافقة المؤجر. كما يُحظر

---

[1] حمادوش انيسة، **المرجع السابق**، ص 70.

[2] **المرجع نفسه**، ص 70.

[3] نادية فوضيل، **القانون التجاري الجزائري، الاعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، المرجع السابق**، ص 145.

عليه التوقف عن النشاط أو إيجار المحل من الباطن أو إضافة فروع جديدة للتجارة، إلا إذا كان ذلك موافقًا عليه في العقد.[1]

وبناءً على نص المادة 491 من القانون المدني الجزائري، "يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق، وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له". هذا النص يشير إلى أن المستأجر المسير يجب أن يلتزم باستخدام المحل وفقًا لما تم تحديده في العقد، وإذا لم يتم تحديد ذلك بوضوح، يجب أن يُستخدم المحل بحسب غرضه المعد له.[2]

في حالة إخلال المستأجر بهذا الالتزام، يحق للمؤجر وفقًا للقواعد العامة أن يطلب التنفيذ العيني، أي العودة بالحالة إلى ما كانت عليه في البداية. كما يمكن للمؤجر أن يطلب فسخ العقد مع طلب التعويض عن الضرر الذي لحق به نتيجة لهذا الإخلال، على أن يكون للقاضي السلطة التقديرية في تقرير ما إذا كان الفسخ مبررًا، وفي تحديد مقدار التعويض المستحق.[3]

ثانيا: الالتزام بالعناية

في عقد إيجار التسيير الحر، فان المستأجر المسير يلتزم بتحمل مسؤولية إجراء الترميمات التأجيرية التي يقتضيها العرف التجاري، والتي تساهم في استمرارية المحل التجاري للاستخدام. وتقسم هاته الترميمات إلى ثلاثة أنواع رئيسية: الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة، والترميمات الضرورية للحفاظ على العين من الهلاك، حيث تتحملها عادةً المؤجر، بينما تقع الترميمات التأجيرية (التي تتعلق بتحسين أو الحفاظ على الحالة العامة للمحل) على عاتق المستأجر المسير.[4]

وهذت وفقًا لنص المادة 494 من القانون المدني الجزائري، "يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار الجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك".

---

[1] مقدم مبروك، **المحل التجاري**، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر،2008، ص209.

[2] لؤي خالد، **ايجار المحل التجاري في التشريع الجزائري**، اطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص حقوق، فرع القانون الخاص الاساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي لياس سيدي بلعباس، الجزائر، 2019/2018، ص 265.

[3] بوراس لطيفة، **المرجع السابق**، ص 132.

[4] مقدم مبروك، **المحل التجاري**، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2011 ، ص209.

علاوة على ذلك، فإن المسير الحر مطالب، في إطار التزامه بالعناية، بالحفاظ على العناصر والمقومات المكونة للمحل التجاري، بحيث يجب أن يبذل العناية اللازمة التي يبذلها الرجل العادي في إدارة ممتلكاته. أي ان المستأجر المسير يتحمل مسؤولية أي فساد أو تلف يقع نتيجة الاهمال او سوء استخدامه ، ولكن لا يتحمل الأضرار الناتجة عن الاستخدام المعتاد ويُعزز هذا الالتزام من خلال النصوص القانونية التي تضمن حقوق الأطراف في العقد [1]وفقًا للمادة 495 من القانون المدني الجزائري، "يجب على المستاجر ان يعتني بالعين المؤجرة و ان يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالًا عاديًا".

ثالثا: الالتزام بدفع الأجرة

يعد الالتزام بدفع الأجرة من أهم الالتزامات المترتبة على المستأجر المسير في عقد إيجار التسيير الحر. وفقًا للأحكام القانونية، يتعين على المستأجر دفع بدل الإيجار إلى المؤجر في المواعيد المحددة ووفقًا للشروط التي يتم الاتفاق عليها في بنود العقد. في حال تم الاتفاق بين الطرفين على تحديد مبلغ ثابت من النقود، يظل المستأجر ملزمًا بأدائه دون تعديل أو تأجيل. وبناءً على ذلك، يُعتبر بدل الإيجار من الالتزامات التي لا تُؤجل بل يجب دفعها في مواعيدها المتفق عليها.[2]

كما يُجِيز المشرع الجزائري للمستأجر إعادة النظر في بدل الإيجار كل ثلاث سنوات، وذلك اما الجهة القضائية المتواجد بتا المحل التجاري[3] وفقًا لما نصت عليه المادة 213 من قانون التجاري الجزائري، التي تنص على: «يجوز أن يكون الثمن المحدد في عقد تأجير التسيير محلاً لإعادة النظر فيه كل ثلاث سنوات، على غرار مادة الإيجارات».

استنادًا إلى هذا النص، منح المشرع للطرفين في عقد إيجار التسيير الحر الحق في إعادة النظر في بدل الإيجار بشكل دوري كل ثلاث سنوات، وذلك أمام الجهة القضائية المختصة في موقع المحل التجاري. لإتمام هذا الإجراء، يجب على الطرف الراغب في إعادة النظر أن يقدم

[1]انور طلبة، **الوسيط في القانون المدني**، المكتب الجامعي الحديث، مصر، بدون سنة نشر، ص ص 549 550.

[2]حمادوش أنيسة ، **المرجع السابق**، ص 71.

[3]طراد اسماعيل، **المرجع السابق**، ص 132.

طلبًا رسميًا عبر رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالوصول أو عبر إجراء غير قضائي يتم بواسطة محضر قضائي،[1] وفقًا لما تنص عليه المادة 214 من قانون التجاري الجزائري، التي تؤكد أنه: «يجب على الطرف الذي يرغب في طلب إعادة النظر أن يبلغ الطرف الآخر بموجب رسالة موصى عليها مع طلب علم الوصول أو بموجب إجراء غير قضائي»

رابعا: الالتزام باحترام شروط العقد

من أبرز الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر بالتسيير، والتي يثير بشأنها جدل فقهي مستمر وتضارب في أحكام النقض، هو الالتزام باحترام شروط العقد. ويتعلق هذا الالتزام ببنود العقد المبرم بين الطرفين سواء في عقد التسيير الحر أو في عقد تأجير العقار الكائن به المحل التجاري.[2]

1. شرط منع مستأجر استغلال المحل التجاري من تأجير استغلاله للغير

قد يتضمن عقد التسيير الحر شرطًا يحظر على المستأجر تأجير استغلال المحل التجاري للغير (ما يُعرف بـ "التأجير من الباطن" أو contrat de sous-gérance). هذا الشرط يعتبر واجب التنفيذ، ولا يُثير أي صعوبة نظرية أو عملية، حيث يُلزم المستأجر بعدم تأجير استغلال المحل للغير. كما أن عقد التسيير الحر يُعتبر من العقود التي تستند إلى الاعتبار الشخصي، مما يعني أن المستأجر لا يمكنه التفريط في هذا الحق حتى إذا لم يتضمن العقد شرطًا صريحًا بذلك.

ومع ذلك، لا يمنع هذا الشرط المستأجر من تعيين مدير مأجور لإدارة المحل التجاري نيابة عنه، بشرط أن يُدير هذا الأخير المحل تحت إشراف المستأجر، وباسم المستأجر ولحسابه. في هذه الحالة، يعتبر المدير المأجور شخصًا يمثل المستأجر في إدارة المتجر وليس مستأجرًا من الباطن[3].

[1] نادية فوضيل ، **القانون التجاري الجزائري، الاعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، المرجع السابق**، 146.

[2] **المرجع نفسه**، ص 147.

[3] سميحة القليوبي، **المرجع السابق**، ص 531.

2. شرط عدم إقامة المستأجر تجارة مماثلة

على الرغم من أن حرية التجارة تعد من المبادئ الأساسية في القانون، فإن المستأجر ملزم بعدم منافسة المؤجر من خلال إقامة تجارة مماثلة أو ممارسة نشاط يتعارض مع نشاط المحل التجاري المؤجر. لا تقتصر منافسة المؤجر على الأعمال التجارية المباشرة، بل قد تكون المنافسة غير مباشرة أيضًا. وهذا الالتزام يظل قائمًا طوال مدة عقد تأجير المحل التجاري.[1]

الأستاذة سميحة القليوبي ترى أن المستأجر ملزم بعدم منافسة المؤجر حتى في غياب شرط صريح بذلك في عقد تأجير الاستغلال. فحتى إذا لم ينص العقد على ذلك، لا يجوز للمستأجر استئجار أو تملك متجر منافس أو إقامة تجارة مماثلة، سواء عبر إدارة مأجورة أو بواسطة الغير،[2] لأن هذا من شأنه أن يؤدي إلى سحب عملاء المؤجر، وهو ما يعد منافسة غير مشروعة ومع ذلك، لا يُلزم المستأجر بعدم تملك تجارة غير منافسة ما دام هذا التملك لا يؤدي إلى إهمال المتجر محل الإجارة. في حالة حدوث إهمال، يمكن تحميل المستأجر المسؤولية وفقًا للقواعد العامة للمسؤولية المدنية، حيث يكون مسؤولًا عن إهماله في القيام بالتزامه بالاستغلال الجيد للمحل التجاري.[3]

خامسا: اكتساب المستأجر المسير لصفة التاجر

لاكتساب المسير الحر صفة التاجر، يجب أن يتوافر فيه الأهلية التجارية. تتشابه هذه الأهلية مع سن الرشد المدني، حيث يُعتبر الشخص الذي بلغ سن التاسعة عشرة من عمره أهلاً قانونًا لمباشرة حقوقه التجارية، [4]كما هو منصوص عليه في المادة 40 من القانون المدني الجزائري

"كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ولم يُحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية وسن الرشد هو تسعة عشر (19) سنة".

---

[1] زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، **المرجع السابق**، ص 198.

[2] سميحة القيلوبي، **المرجع السابق**، ص533.

[3] **المرجع نفسه**، ص 533 .

[4] بوذياب سليمان، **مبادئ القانون التجاري، (دراسة مقارنة)**، المؤسسات الجامعية للدراسات و النشر و التوزيع، لبنان، 2003 ، ص123.

أما بالنسبة للقاصر، فلا يجوز له ممارسة التجارة سواء كان مميزًا أو عديم التمييز، وبالتالي لا يتمتع بالقدرة القانونية التي تؤهله لأن يصبح تاجرًا.[1]

إذا قام المستأجر المسير بممارسة نشاط تجاري باسمه ولحسابه الخاص، فإنه يكتسب صفة التاجر بموجب ذلك، حتى وإن لم يكن يتمتع بهذه الصفة قبل إبرام عقد إيجار التسيير الحر. في هذه الحالة، يخضع المستأجر المسير لكافة الأحكام المتعلقة بالتجار، ومن أهمها القيد في السجل التجاري، مراجعة الدفاتر التجارية، وفي حال عدم القدرة على سداد الديون التجارية، يجب عليه إعلان إفلاسه،[2] وفقًا للمادة 215 من قانون التجاري الجزائري، التي تنص على:

"يتعين على كل تاجر أو شخص معنوي خاضع للقانون الخاص ولو لم يكن تاجرا، إذا توقف عن الدفع أن يدلي إقرارًا في مدة خمسة عشر يومًا قصد افتتاح إجراءات التسوية القضائية أو الإفلاس".

سادسا: الالتزام بعدم المنافسة غير المشروعة

في عقود إيجار التسيير الحر للمحلات التجارية، قد يتضمن العقد شرطًا يفرض على المستأجر المسير عدم منافسة المؤجر بعد انتهاء عقد الإيجار. ولتكون هذه الشروط صحيحة قانونًا، يجب أن تكون محددة من حيث الزمان والمكان، أي أن فترة عدم المنافسة يجب أن تكون واضحة ومحددة، وكذلك المكان الذي يُحظر على المستأجر المنافسة فيه.[3]

بعد انقضاء عقد إيجار التسيير الحر، يسترد المستأجر المسير حريته في إقامة تجارة مشابهة لتلك التي كان يستغلها في المحل المؤجر، ما لم يكن هناك اتفاق مخالف بين الطرفين. هذا يتماشى مع مبدأ حرية التجارة الذي يكفل للمستأجر ممارسة النشاط التجاري بحرية.

ومع ذلك، إذا تضمن العقد شرطًا بعدم المنافسة، فيجب على المستأجر الالتزام به، حيث يُمنع عليه أن يقيم تجارة مشابهة في نفس المنطقة أو في المنطقة الجغرافية المحددة التي يمكن أن تؤثر على مصالح المؤجر. لكن إذا أخل المستأجر بهذا الالتزام، وأقام نشاطًا تجاريًا مشابهًا

[1] بوذياب سليمان، **المرجع السابق**، ص 124.

[2] أحمد بلودنين، **المختصر في القانون الإداري الجزائري**، دار بلقيس للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.ص 89.

[3] بوراس لطيفة، **المرجع السابق**، ص 144.

بالقرب من المحل المؤجر أو حاول الخلط بين المحل الجديد والمحل القديم الذي كان يستغله، يُعتبر ذلك بمثابة منافسة غير مشروعة.[1]

المطلب الثاني: اثار عقد التسيير الحر بالنسبة للغير

إن آثار عقد إيجار التسيير الحر لا تقتصر على المتعاقدين فقط (المؤجر والمستأجر)، بل تمتد أيضًا إلى الغير، الذين قد تتأثر حقوقهم نتيجة لإبرام هذا العقد. ويمكن تقسيم الآثار المتعلقة بالغير إلى فرعين رئيسيين:

آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة لدائني طرفي العقد (الفرع الاول) و آثار عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة لمؤجر العقار ومشتري المحل التجاري (الفرع الثاني)

الفرع الأول: اثار عقد التسيير الحر بالنسبة لدائني طرفي العقد

يترتب عن عقد إيجار التسيير الحر للمحل التجاري جملة من الآثار القانونية التي لا تقتصر على طرفي العقد فحسب، وإنما تمتد إلى دائني كل من المؤجر، باعتباره مالك القاعدة التجارية، والمستأجر المسير، باعتباره من يتولى استغلال المتجر لحسابه الخاص. وبناءً عليه، فإن دراسة هذه الآثار تقتضي التمييز بين تلك التي تنصرف إلى دائني المؤجر (أولاً)، وتلك التي تطال دائني المستأجر المسير (ثانياً)، وذلك في ضوء ما تقرره القواعد العامة في القانون المدني والتشريع التجاري، فضلاً عن الاجتهادات القضائية ذات الصلة

أولا: اثار العقد بالنسبة لدائني المؤجر

يترتب عن إبرام عقد التسيير الحر بين المؤجر والمستأجر آثار قانونية تمس مباشرة بمصالح دائني المؤجر، لا سيما إذا كانت ديونهم مرتبطة بالأصل التجاري محل التسيير. إذ أن انتقال استغلال المحل التجاري إلى الغير من شأنه أن يُضعف الضمان العام لهؤلاء الدائنين، خصوصًا إذا ترتب على هذا العقد تقليص القدرة المالية للمؤجر أو صعوبة في التنفيذ على الأصل التجاري ذاته.[2]

[1] طراد اسماعيل ، **المرجع السابق** ،ص 175.

[2] نادية فوضيل، **القانون التجاري الجزائري، الاعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، المرجع السابق**، ص 149.

وقد أدرك المشرع الجزائري هذا الخطر، فخوّل للدائنين حق اللجوء إلى القضاء للمطالبة بجعل ديونهم مستحقة الأداء فورًا إذا تبين أن عقد التسيير يهدد فرص استيفائهم لحقوقهم[1]. ويتجلى هذا الحق صراحة في نص المادة 208 من القانون التجاري، التي تنص على ما يلي:

"يجوز للمحكمة التي يوجد بدائرتها المحل التجاري، أن تحكم حين تأجير التسيير، بأن ديون مؤجر المحل التجارية المتعلقة باستغلاله حالة الأداء فورا إذا رأت أن تأجير التسيير يعرض تحصيل الديون للخطر."

غير أن ممارسة هذا الحق مشروط بالتقيد بآجال إجرائية صارمة، حيث يتوجب على الدائنين رفع دعواهم في ظرف ثلاثة أشهر من تاريخ نشر عقد التسيير في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية. وفي حال الإخلال بهذا الأجل، فإن الدعوى تُرفض شكلاً، وذلك وفقًا لما نصّت عليه الفقرة الثانية من ذات المادة:[2]

"ويجب أن ترفع الدعوى خلال مهلة ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ نشر عقد التسيير في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية تحت طائلة سقوط الحق فيها."

وتُمنح المحكمة المختصة سلطة تقديرية واسعة في تقدير مدى تحقق الخطر على الدائنين نتيجة عقد التسيير، وبالتالي فهي غير ملزمة بالحكم لصالحهم إلا إذا اقتنعت بوجود ضرر فعلي أو تهديد جدي يبرر استحقاق الديون فورًا. وتستند في ذلك إلى دراسة الوقائع والملابسات المحيطة بالعقد ونطاق تأثيره على الضمان العام للدائنين.[3]

ثانيا: اثار العقد بالنسبة لدائني المستأجر المسير

أولى المشرع الجزائري اهتمامًا بالغًا لمصالح دائني المستأجر المسير، وذلك بتمييزه بين فئتين من هؤلاء الدائنين، حسب توقيت نشوء الدين بالنسبة لتاريخ إبرام ونشر عقد التسيير الحر. فميز بين الدائنين الذين نشأت ديونهم خلال الأشهر الستة الأولى من بداية التسيير، والدائنين الذين ظهرت حقوقهم بعد انقضاء تلك الفترة.[4]

---

[1] مقدم مبروك، المحل التجاري، الطبعة الثانية، **المرجع السابق**، ص 96.

[2] **المرجع نفسه**، ص 97.

[3] حمادوش انيسة، **المرجع السابق**، ص 74.

[4] مأمون عبد العزيز إبراهيم، **المرجع السابق**، ص 147.

ففيما يتعلق بالفئة الأولى، أي دائني المستأجر المسير الذين تنشأ ديونهم في الفترة الممتدة من بداية عقد التسيير وحتى ستة (6) أشهر من تاريخ نشر العقد في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية[1]، فقد أقر المشرع بمسؤولية المؤجر الأصلية مالك المحل التجاري مسؤولية تضامنية عن تلك الديون إلى جانب المستأجر المسير. وقد نصت على ذلك صراحة المادة 209 من القانون التجاري، والتي جاء فيها:

"يكون مؤجر المحل التجاري مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر المسير عن الديون التي يعقدها هذا الأخير بمناسبة استغلال المتجر، وذلك لغاية نشر عقد التسيير وطيلة ستة أشهر من تاريخ النشر."

وقد حددت المسؤولية بمدة 6 اشهر من تاريخ النشر، طيلت ها المدة يكون المؤجر كفيلا متضامنا مع المستأجر عن جميع الديون المترتبة عن استغلال المحل التجاري اتجاه دائني المستأجر المسير ، وعليه قرر المشرع مسؤولية مالك المحل التجاري الى حين علم الدائنين بأبرام العقد [2]

أما فيما يخص الفئة الثانية من دائني المستأجر، أي أولئك الذين تنشأ ديونهم بعد مضي ستة أشهر من تاريخ النشر، فإن المسؤولية تنحصر حينها على عاتق المستأجر المسير وحده. ولا يجوز لهؤلاء الدائنين الرجوع على المؤجر، بل يُطالبون بحقوقهم مباشرة من المستأجر باعتباره المدين الأصلي. كما يترتب على انقضاء عقد التسيير الحر أن تصبح هذه الديون واجبة الأداء فورًا، حتى وإن كانت آجال استحقاقها لاحقة لانتهاء العقد،[3] وذلك استنادًا إلى المادة 211 من القانون التجاري، التي تنص على أن:

"إن انتهاء تأجير التسيير يجعل الديون التي قام بعقدها المستأجر المسير طيلة مدة التسيير والخاصة باستغلال محل تجاري أو المؤسسة الحرفية حالة الأداء فورا."

وتُبرز هذه الأحكام حرص المشرّع على تحقيق التوازن بين حماية الدائنين من جهة، وعدم إثقال كاهل المؤجر بالتزامات تتجاوز المدة التي يمكن أن يُفترض فيها استمرار مسؤوليته من

[1] مقدم مبروك، المحل التجاري، الطبعة الثانية، **المرجع السابق**، ص97.

[2] طراد اسماعيل، **المرجع السابق**، ص144.

[3] مقدم مبروك، المحل التجاري، الطبعة الثانية، **المرجع السابق**، ص 97

جهة أخرى، مع تأكيد استقلال ذمة المستأجر المسير القانونية والتجارية بمجرد استقرار الوضع القانوني للعقد. [1]

الفرع الثاني: اثار عقد التسيير الحر بالنسبة لمالك العقار ومشتري المحل التجاري

لا تقتصر آثار عقد تأجير التسيير للمحل التجاري على أطرافه المباشرين، أي المؤجر والمستأجر المسير، أو دائني كل منهما فحسب، بل تمتد لتشمل أطرافًا ثالثة ممن قد يتأثرون قانونًا بإبرامه. ومن بين هؤلاء، يُذكر مالك العقار الذي يقع فيه المحل التجاري، إذا لم يكن المؤجر مالكًا للعقار بل مستأجرًا له، وكذا المشتري الذي تنتقل إليه ملكية المتجر قبل انقضاء مدة عقد تأجير التسيير.

أولا: اثار العقد بالنسبة لمالك العقار

عند الحديث عن العلاقة بين المستأجر المسير ومالك العقار، يتعين التمييز بين علاقات قانونية متمايزة: الأولى، تربط المؤجر بالتسيير (مالك المحل التجاري) بمالك العقار بموجب عقد إيجار تقليدي يخوّل المؤجر استغلال العقار مقابل بدل إيجار. أما الثانية، فهي علاقة ناشئة بين المؤجر بالتسيير والمستأجر المسير، تنظمها أحكام عقد التسيير الحر، وتمنح هذا الأخير حق استثمار واستغلال الأصل التجاري.[2]

في ظل هذا التداخل، يلاحظ غياب أي علاقة قانونية مباشرة بين المستأجر المسير ومالك العقار، إذ يظل هذا الأخير مرتبطًا فقط بالمؤجر الأصلي بموجب عقد الإيجار. ومن ثم، فإن انتهاء عقد الإيجار المبرم بين مالك العقار والمؤجر يطرح إشكالية قانونية تتعلق بمصير حق المستأجر المسير في الاستمرار في استغلال العقار، خاصة إذا كان عقد التسيير لا يزال ساري المفعول.[3]

وفقًا للقاعدة العامة، لا يجوز للمستأجر المسير أن يطالب مالك العقار بتجديد عقد الإيجار أو تمديده، لأنه ليس طرفًا فيه ولم ينتقل إليه الحق في الإيجار. كما أنه لا يشترط

---

[1] مقدم مبروك **المرجع السابق**، ص 97.

[2] حمادوش انيسة، **المرجع السابق**، ص 77.

[3] نادية فوضيل، النظام القانوني للمحل التجاري (الجزء الاول والثاني المحل التجاري والعمليات الوارد عليه)، **المرجع السابق**، ص 15.

القانون إعلام مالك العقار بعقد التسيير الحر أو موافقته عليه، طالما أن العلاقة الإيجارية الأصلية قائمة بينه وبين المؤجر. ومع ذلك، قد يُمنح هذا الحق في حالات استثنائية، إما بموجب شرط صريح في عقد الإيجار الأصلي يجيز الإيجار من الباطن أو التنازل عن الحق في الإيجار، أو بناءً على موافقة صريحة من المالك.[1]

من منظور العدالة والإنصاف، يرى جانب من الفقه إمكانية لجوء المستأجر المسير إلى ما يُعرف بالدعوى غير المباشرة (action oblique) بهدف المطالبة بتجديد الإيجار باسم المؤجر الأصلي، حمايةً لمصالحه وحقوقه المكتسبة في إطار استثمار الأصل التجاري، وذلك ما دام هذا الطلب لا يتجاوز الحقوق المرتبطة باستغلال المحل التجاري. على هذا الأساس، قد يُعتبر من العدل منح المسير الحر، وإن بشكل غير مباشر، وسيلة لحماية مركزه القانوني وتفادي زوال الأصل التجاري بسبب انقضاء عقد الإيجار العقاري.[2]

ثانيا : اثار العقد بالنسبة لمشتري المحل التجاري

المحل التجاري مال منقول، يمكن لصاحبه التصرف فيه فإذا باعه مالكه اختيارا أو إجبارا في حالة التنفيذ الجبري عليه، فهل يسري عقد تأجير التسيير في مواجهة المشتري؟ تقضي القواعد العامة وبالضبط نص المادة 469 مكرر 3 من القانون المدني الجزائري "إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إ ارديا أو إجبار يكون الإيجار نافذا في حق من انتقلت إليها الملكية" .أما إذا كان عقد تأجير التسيير غير ثابت وسابق على تاريخ بيع المحل، فإنه ال ينفذ في حق المشتري إلا إذا تمسك به المشتري، فإن عقد التسيير يبقى ساريا حتى نهاية مدته ويحل محل المؤجر في حقوقه و التزاماته وفي حالة لم يرد المشتري في التمسك بالعقد، فعليه ان ينبه المستأجر بالإخلاء ويكون ضمن المدة التي يحددها القانون، بالإضافة اذا كان طلب الاخلاء قبل انقضاء العقد، وجب على المؤجر تعويض[3]

ولحل هاته المشكلة يتم الاستناد إلى نص المادة 79 من القانون التجاري الجزائري، التي تلزم البائع ان يعلم مشتري المحل التجاري بكافة بالمعلومات اللازمة حول وضعيته الحقيقية من

[1] مأمون عبد العزيز إبراهيم، **المرجع السابق**، ص 149.

[2] فرحة زراوي صالح ، **المرجع السابق**، ص 303.

[3] حمادوش انيسة، **المرجع السابق**، ص77.

حيث طبيعة حق الإيجار، والية استغلاله. حيث يمكن للبائع ان ينبه المشتري بوجود مسير يستغل المحل التجاري، فهنا يمكن للمشتري ومن ثم نفاذ عقد التسيير الحر في مواجهته، واستمراره رغم بيع المتجر ففي هاته الحالة يحل المشتري محل المؤجر في علاقته مع المستأجر المسير سواء في حقوقه والتزاماته حتى رفضه الاستمرار في تنفيذ عقد التسيير الحر كونه لم يكن طرفا في العقد، فيمكنه هنا طلب طرد المستأجر المسير ومن ثم انقضاء العقد، مع حق المستأجر المسير في الرجوع على المؤجر بالتعويض نتيجة فسخه عقد التسيير الحر[1].

ويمكن تجنب هاته الصراعات عندبيع المحل التجاري، بالنص فيعقد عقد التسيير الحر، أو في اتفاق الحق بانقضائه بقوة القانون ويكون هذا عند بيع المحل التجاري. ورغم انه لم يكن طرفا به الا ان المشتري يلتزم به ، حيث يستفيد من شرط البائع لمصلحته في عقد الإيجار استنادا إلى أحكام الاشتراط لمصلحة الغير[2]

المطلب الثالث: جزاء تخلف احد الشروط الموضوعية او الشكلية

وسنتطرق الى جزاء تخلف احد الشروط الموضوعية في الفرع الاول والى جزاء تخلف احد الشروط الشكلية في الفرع الثاني :

الفرع الاول : جزاء تخلف احد الشروط الموضوعية :

يترتب على تخلف احد الشروط الموضوعية العامة و التي تطرقنا اليها سابقا ، بطلان عقد التسيير الحر للمحل التجاري طبقا للمادة 212 من القانون التجاري[3] والتي تنص على " يعد باطلا كل عقد بتاجير التسيير او اتفاق اخر يتضمن شروط مماثلة وافق عليها المالك او المستغل للمحل التجاري دو ان تتوافر فيه الشروط المنصوص عليها في المواد المشار اليه اعلاه، غير انه يجوز للمتعاقدين التمسك بهذا البطلان تجاه الغير"

وانطلاقا من المادة 212 من القانون التجاري، يعد باطلا كل عقد تسيير حر للمحل التجاري لا تتوافر فيه الاركان الاساسية المتمثلة في الرضا و المحل و السبب[4] بالاضافة

---

[1]طراد إسماعيل، **المرجع السابق**، ص156 .

[2]**المرجع نفسه** ، ص 156.

[3]حمادوش انيسة، **المرجع السابق**، ص 65.

[4]طراد اسماعيل، **المرجع السابق**، ص83.

للشروط الموضوعية الخاصة ووالمتمثلة في العقود التي يبرمها المالك او المستغل مع شخص لا تتوافر في صفة التاجر او لم يسبق له ممارسة التجارة او الحرفة لمدة خمس سنوات او لم يزاول لمدة مماثلة مهام التسيير او الادارة الحرفية في اطار التسيير الحر لمدة سنتين على الاقل كما هو محدد في المادة 205 من القانون التجاري بالستثناء الأشخاص الذين تم استثناءهم في المادتين 207 و 208 من نفس القانون [1].

وتكمن الحكمة من منع المتعاقدين من التذرع بالبطلان في مواجهة الغير في انه لا يجوز لهم الاستفادة من اهمالهم او تقصيرهم للتخلص من التزاماتهم، بل يحملون نتائج تصرفاتهم فليس من المنطقي ان يكافأ شخص على خطئه بل يجب ان يتحمل تبعاته [2].

الفرع الثاني: جزاء تخلف احد الشروط الشكلية:

تنص المادة 212 من القانون التجاري على مايلي: يعد باطلا كل عقد بتاجير التسيير او اتفاق اخر يتضمن شروطا مماثلة وافق عليها المالك او المستغل للمحل التجاري دون ان تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في المواد المشار اليها اعلاه ، غير انه يجوز للمتعاقدين التمسك بهذا البطلان تجاه الغير "،حيث فرض المشرع الجزائري جملة من الاجراءات الشكلية الواجب اتباعها عند ابرام عقد التسيير الحر للمحل التجاري، فان اهملت هاته الشروط الشكلية عد العقد باطلا غير ان هذا البطلان لا يحتج به الا بين اطراف العقد و لا يسري في مواجهة الغير.

ويشترط في عقد التسيير الحر للمحل التجاري ان يبرم في شكل رسمي و بالكتابة والا كان باطلا كذلك عدم القيد في السجل التجاري يحرم التاجر من التمتع بامتيازات التاجر و كذلك من الاحتجاج تجاه الغير بهاتة الصفة كما ان عدم التسجيل يحرمه من الحق في الصلح القضائي ويجعله عرضة مباشرة لحالة الافلاس بالتقصير فضلا عن تحمله مسؤولية التعويض عن الاضرار التي يتسبب بها للغير،[3] و في هذا السياق تنص المادة 22 من القانون التجاري على انه" لا يمكن للأشخاص الطبيعيين او المعنويين الخاضعين للتسجيل في السجل التجاري

[1] العمري مبارك، **المرجع السابق**، ص 14

[2] فرحة زراوي صالح ، **المرجع السابق** ، ص 291 .

[3] بوخرص عبد العزيز ، **محاضرات في القانون التجاري** ، جامعة المسيلة، كلية الحقوق، 2010-2011 .

والذين لم يبادروا بتسجيل انفسهم عند انقضاء مهلة شهرين ان يتمسكوا بصفتهم كتجار لدى الغير، او لدى الادارات العمومية الا بعد تسجيلهم" .

غير انه لا يمكن الاستناد لعدم تسجيلهم في السجل من اجل تهربهم من مسؤولياتهم اللازمة لهاته الصفة" ، وعليه اذا لم يسجل المسير نفسه في السجل التجاري فانه يفقد الحق في ذلك ويظل مع ذلك ملزما بجميع الالتزامات التي تفرض على التجار كما يعرض نفسه للمسؤولية المدنية و الجزائية [1].

اما بالنسيبة لجزاء تخلف اجراء الشهر ونشر العقد لتمكين الغير والاطلاع عليه، هو جعل المؤجر مالك المحل التجاري مسؤولا بالتضامن مع المستأجر المسير عن كافة الديون والالتزامات الناشئة عن الاستغلال لحين نشر العقد لمدة 6 اشهر من تاريخ النشر ووفقا لص المادة 209 من القانون التجاري فالمشرع لم يقرر بطلان العقد جزاء مخالفة النشر بل ابقى العقد صحيحا لحين استكمال اجراءات الاشهار القانوني فهو قرر بهاته الوسيلة حماية لمصلحة الغير [2].

[1] نادية فوضيل، **النظام القانوني للمحل التجاري (الجزء الاول والثاني المحل التجاري والعمليات الوارد عليه)، المرجع السابق**، ص 141.

[2] حمادوش انيسة، **المرجع السابق**، ص 67 .

المبحث الثاني: انقضاء عقد التسيير الحر

المطلب الأول: أسباب انقضاء عقد التسيير الحر

يخضع عقد التسيير الحر للمحل التجاري كغيره من العقود المدنية والتجارية لجملة من الأسباب التي تؤدي إلى انقضائه، والتي يمكن تصنيفها إلى صنفين رئيسيين:

الصنف الأول يتعلق بالأسباب العامة التي تحكم انقضاء العقود بوجه عام، وهي مستمدة من القواعد التقليدية المنصوص عليها في القانون المدني، وتعد مشتركة بين مختلف أنواع العقود (الفرع الأول). أما الصنف الثاني، فهو متصل بطبيعة هذا العقد بصفته عقدًا ذا طابع شخصي يقوم في جوهره على الثقة والاعتبار الشخصي للمستأجر المسير، الأمر الذي يترتب عليه إمكانية انقضاء العقد لأسباب خاصة مرتبطة بشخص هذا الأخير، سواء من حيث صفاته أو تصرفاته أو مركزه القانوني (الفرع الثاني).

الفرع الأول الأسباب العامة لانقضاء عقد التسيير الحر

ينتهي عقد إيجار التسيير بعدة أسباب وهي تلك التي تخضع لها جميع العقود بصفة عامة والمتمثلة في:

أولا: انقضاء عقد التسيير الحر بانتهاء مدته

يُعد عقد تأجير التسيير، كسائر عقود الإيجار، عقدًا مؤقتًا بطبيعته، إذ ينقضي تلقائيًا بانتهاء الأجل المتفق عليه بين الطرفين، دون الحاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلاء، ما لم يُنص صراحة على خلاف ذلك ضمن بنود العقد. ويُعد هذا المبدأ من المبادئ المستقرة في الفقه والقضاء، حيث كرّسته المحكمة العليا الجزائرية في قرارها الصادر بتاريخ 29 جوان 1989[1]، والذي قضى برفض طلب متعلق بصحة التنبيه بالإخلاء، مستندةً إلى أحكام المادة 173 من القانون التجاري، ومؤكدة أن عقد تأجير التسيير ينتهي بقوة القانون بانقضاء المدة المحددة له، دون أن يرتب ذلك أي تعويض للمستأجر المسير.

[1] المجلس الأعلى ، قرار الغرفة التجارية والبحرية، بتاريخ 29جوان 1985 ، ملف رقم 36164 ، مجلة قضائية ،1989 ،عدد،03 ص 116.

وفي السياق ذاته، أكدت المحكمة العليا في قرار آخر صادر بتاريخ 7 ماي 1983[1]، أن انقضاء مدة العقد يُفضي حتميًا إلى انتهاء العلاقة التعاقدية دون أن ينشأ عن ذلك أي التزام بالتعويض لصالح المستأجر.

وتُعد المدة المتفق عليها عنصراً جوهرياً في عقد تأجير التسيير، باعتباره عقداً يُبرم لغرض تمكين المستأجر من استغلال المحل التجاري لمدة زمنية محددة مقابل بدل معلوم. وعليه، لا يحق للمسير الحر المطالبة بتجديد العقد تلقائيًا، على خلاف ما هو معمول به في عقود الإيجار التجاري الخاضعة لأحكام المواد 169 إلى 202 من القانون التجاري، حيث يخضع التجديد لموافقة المؤجر الصريحة أو لاتفاق مسبق بين الطرفين يضمن هذا الحق.[2]

ثانيا: انقضاء عقد التسيير الحر بفسخه أو بطلانه

ينحل عقد تأجير التسيير، على غرار سائر العقود، في بعض الحالات نتيجة الفسخ أو الحكم بالبطلان. ويُعرّف الفسخ بأنه الأثر القانوني المترتب على إخلال أحد طرفي العقد بالتزاماته الجوهرية، مما يُخول للطرف الآخر طلب إنهاء العلاقة التعاقدية. وقد يكون الفسخ قضائياً يصدر بحكم من المحكمة، أو اتفاقياً بناء على اتفاق مسبق بين الطرفين، كما قد يحدث بحكم القانون في حالات محددة.[3]

ويُعد من أبرز صور الإخلال الموجبة للفسخ، تقاعس المسير الحر عن أداء بدل الاستغلال (الأجرة) في الآجال المحددة، أو إخلال المؤجر بالتزامه الجوهري المتمثل في تسليم المحل التجاري وتمكين المستأجر من الانتفاع به، وفق ما تقتضيه القواعد العامة للعقود المنصوص عليها في القانون المدني.

كما يمكن أن يتحقق الفسخ بقوة القانون، فيما يُعرف بالانفساخ، وذلك عند تعذر تنفيذ العقد بسبب ظرف أجنبي لا يد لأحد الطرفين فيه، كالهلاك الكلي للمحل التجاري أو زوال عناصره المعنوية الأساسية، لاسيما عنصر الاتصال بالزبائن والشهرة التجارية، وهي الحالة

---

[1] المحكمة العليا، قرار الغرفة التجارية والبحرية، بتاريخ 07 ماي 1983 ، ملف رقم 28766 ، مجلة قضائية ،1989 ،عدد 01 ص 135.

[2] مبارك العمري، **عقد التسيير الحر**، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاة، الجزائر،2006،ص33.

[3] عمورة عمار، **المرجع السابق**، ص 258.

التي يُرتب عنها المشرّع الجزائري الانفساخ التلقائي للعقد،[1] طبقاً لما تقرره المادة 481 من القانون المدني التي تنص على أن: «إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً، يفسخ الإيجار بقوة القانون»

أما فيما يخص البطلان، فيترتب هذا الأخير على تخلف أحد أركان العقد، أو لمخالفته الأحكام الآمرة المنصوص عليها في القانون التجاري، لا سيما فيما يخص شرط الرسمية. وفي هذا الإطار، نصت المادة 212 من القانون التجاري صراحة على بطلان عقد تأجير التسيير إذا لم يُراعَ الشكل الرسمي، وهو ما أكدته كذلك المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، التي تقضي ببطلان العقود التي لم تحرر في الشكل الرسمي متى كان هذا الشرط مطلوباً بنص خاص.[2]

ثالثا: انقضاء عقد التسيير الحر بتحقق الشرط الفاسخ

قد ينقضي عقد تأجير التسيير الحر بفعل تحقق شرط فاسخ تم الاتفاق عليه صراحة في بنود العقد. فإذا اشترط الطرفان، المؤجر والمسير الحر، أن ينتهي العقد تلقائياً عند تحقق واقعة معينة، كقيام المؤجر ببيع المحل التجاري، فإن تحقق هذه الواقعة يُفضي إلى فسخ العقد بقوة الاتفاق، دون حاجة إلى اللجوء إلى القضاء أو صدور حكم بالفسخ.[3]

ويقوم هذا الشكل من الانقضاء على مبدأ سلطان الإرادة، حيث إن العقد شريعة المتعاقدين، ويُحترم فيه ما اتُفق عليه ما دام لا يخالف النظام العام. والشرط الفاسخ يعد وسيلة قانونية لتعليق استمرار العقد على واقعة مستقبلية محتملة، ويكون له أثر فوري بمجرد تحقق الواقعة المتفق عليها.

وفي هذا السياق، لا تتدخل المحكمة لتقرير الفسخ وإنما تقتصر وظيفتها على التحقق من تحقق الشرط المفضي إلى انقضاء العقد. وعليه، فإن تحقق الشرط الفاسخ يؤدي إلى انحلال العقد بقوة القانون، وتزول كافة الالتزامات الناشئة عنه منذ لحظة تحقق ذلك الشرط، مع إمكانية

---

[1] عصام أنور سليم، **الوجيز في عقد الايجار (الاحكام العامة في الايجار, خصائص ايجار الأماكن)** ،ديوان المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2010، ص 491 .

[2] عصام أنور سليم، **المرجع السابق**، ص 491.

[3] عمورة عمار، **المرجع السابق**، ص 258.

ترتيب آثار قانونية أخرى في حال ثبوت سوء نية أحد الأطراف، كأن يتواطأ المؤجر مع الغير لبيع المحل بهدف إنهاء العلاقة التعاقدية مع المسير الحر.[1]

رابعا: انقضاء عقد التسيير الحر لهلاك المحل التجاري

يُعد عقد التسيير الحر، على غرار عقد الإيجار، من العقود الزمنية المستمرة التي تترتب عليها التزامات متقابلة للطرفين، حيث يلتزم المؤجر بتمكين المسير الحر من استغلال المحل التجاري طوال مدة العقد، كما يلتزم هذا الأخير بدفع الأجرة المحددة طوال الفترة ذاتها. غير أن تحقق سبب أجنبي يؤدي إلى استحالة تنفيذ المؤجر لالتزامه، من شأنه أن يُفضي إلى تعرض المحل التجاري للهلاك الكلي أو الجزئي، بما يستتبع آثاراً قانونية على استمرارية العقد.[2]

ويتحقق الهلاك الكلي للمتجر سواء كان مادياً، كأن يتعرض لحريق، أو دمار ناتج عن حرب، أو كارثة طبيعية كالصواعق، أو كان قانونياً نتيجة صدور قرار إداري يقضي بغلق المحل، أو الاستيلاء عليه، أو نزع ملكيته للمنفعة العامة، أو في الحالات التي تؤدي إلى فقدان إمكانية الانتفاع بالمحل بسبب القوة القاهرة. كما يُلحق بالهلاك القانوني زوال عنصر العملاء لأسباب لا تعود إلى خطأ المؤجر، كحالة صدور قرار إداري يمنع ممارسة النشاط التجاري الذي يشكل جوهر الاستغلال.[3]

أما في حالة الهلاك الجزئي أو إذا أصبح المحل التجاري غير صالح جزئياً للغرض المعد له، أو نقص الانتفاع به بشكل كبير دون أن يكون للمسير الحر يد في ذلك، كما لو صدر قرار يمنع نوعاً من الأنشطة التجارية التي يُمارسها المستأجر، فإن للمسير الحر، حسب طبيعة الظروف، أن يطالب إما بإنقاص بدل الإيجار أو بفسخ العقد ذاته. كما يحق له طلب التعويض إذا ثبت أن سبب الهلاك أو الضرر يعود إلى خطأ المؤجر، ما لم يتفق الطرفان صراحة على خلاف ذلك.[4]

---

[1] عمورة عمار، **المرجع السابق**، ص 258.

[2] مأمون عبد العزيز إبراهيم، **المرجع السابق**، ص 156.

[3] نادية فوضيل، **النظام القانوني للمحل التجاري (الجزء الاول والثاني المحل التجاري والعمليات الوارد عليه ، المرجع السابق**، ص 154.

[4] زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، **المرجع السابق**، ص242.

وفي الأخير، تجدر الإشارة إلى أن هذه الأحكام تُعد تطبيقاً مباشراً للقواعد العامة في القانون المدني، مما يعني أن المستأجر لا يملك المطالبة بالتعويض عن الهلاك إلا إذا ثبت أن المؤجر كان مسؤولاً عن سببه، أما إذا تحقق الهلاك بفعل قوة قاهرة أو سبب أجنبي فلا يترتب على ذلك أي تعويض.[1]

الفرع الثاني: الاسباب الخاصة لانقضاء عقد التسيير الحر

على خلاف القواعد العامة المنظمة لعقد الإيجار، فإن عقد إيجار التسيير الحر ينقضي أيضاً لأسباب خاصة ترتبط بشخصية المستأجر المسير، نظراً للطابع الشخصي الذي يتميز به هذا العقد. وتتمثل هذه الأسباب في الآتي:

أولا: وفاة المستأجر

الاصل ان موت احد المتعاقدين في عقد الايجار لا ينهي العقد بل تنتقل الحقوق و الالتزامات الناشئة عنه الى ورثته وهذا طبقا للواعد العامة ، حيث تنص المادة 510 من القانون المدني الملغاة بالقانون 07-05 على انه" لا ينتهي الايجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر" لكن خرج المشرع عن ها القاعدة و استثنى عقود الايجار التي يكون فيها لشخصية المستأجر محل اعتبار خص و التي من بينها عقد التسيير الحر للمحل التاجري وعلية بما ان هذا الاخير يقوم على الاعتبار الشخصي من جهة المستأجر المسير فينقضي العقد بوفاة هذا الاخير[2] ، كون هذا العقد يرتكز على شخص المستأجر ولا يتصور تنفيذه بدون المستأجر المسير كما ان المؤجر لا يمكنه ان يمنح منصبة لشخص اخر وعليه ينقضي العقد فلا يمكن لورثة المستأجر المسير الاستمرار في استغلال المحل التجاري عكس المؤجر و الذي لا يوجد أي اعتبار لشخصيته المعنوية في العقد أي ان وفاته لا تؤدي الى انقضاء العقد ومنه يستمر العقد مع ورثته [3].

[1] , زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، **المرجع السابق**، ص 243.

[2] طراد اسماعيل، **المرجع السابق**، ص 166.

[3] **المرجع نفسه** ، ص 166.

ثانيا: افلاس المستأجر أو فقدان اهليته

يعد عقد التسيير الحر من العقود التي تقوم على الاعتبار الشخصي، ويترتب على فقد أو نقص أهلية المستأجر أو صدور حكم يقضي بشهر إفلاسه انقضاء هذا العقد. إذ يُعتبر أن القدرة على إدارة النشاط التجاري، التي تعد من أساسيات العقد، قد سقطت في حال فقدان الأهلية أو بالإفلاس. ففي مثل هذه الحالات، يصبح المستأجر غير قادر على الوفاء بالتزاماته التجارية، مما يؤدي إلى إنهاء العقد بشكل تلقائي.[1]

من ناحية أخرى، لا يترتب على افلاس المؤجر أو ما قد يطرأ على أهليته القانونية أي أثر مباشر على استمرار عقد تأجير تسيير المحل التجاري ويُعزى ذلك إلى أن عنصر الاعتبار الشخصي، الذي يُعد جوهريًا في جانب المستأجر المسير، لا يحظى بذات الأهمية في جانب المؤجر ، اضافة الى انه لا يوجد ضرر على المؤجر المفلس وجماعة الدائنين مع استتمرار عقد التسيير الحر لقيام المستاجر بدفع الثمن المتفق عليه وعدم وجود ما يستدعي فسخ العقد [2]

ويجد هذا الحكم سنده في التفرقة بين العقود التي تنبني على الاعتبار الشخصي وتلك التي تقوم على الالتزامات المالية أو العينية القابلة للانتقال وهو حكم يتوافق مع ما تقرره القواعد المتعلقة بعقد المدير المأجور، حيث لا يؤدي موت مالك المحل إلى إنهاء العلاقة التعاقدية تلقائيًا، بل تستمر في مواجهة الخلف العام، ما لم يتعارض ذلك مع طبيعة الالتزامات التعاقدية أو ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك.[3]

أولاً: انقضاء التسيير الحر بسبب سقوط الأهلية التجارية للمسير

على عكس القواعد العامة في الإيجار، ينقضي عقد التسيير الحر في حال فقدان المستأجر المسير لأهليته التجارية أو نقصانها، إذ يتعذر عليه ممارسة الأنشطة التجارية أو الحرفية باسم ولفائدة نفسه. ويُعتبر هذا من الأسباب التي تؤدي إلى انقضاء عقد تأجير التسيير الحر، وذلك لأن فقدان الأهلية يحرمه من إدارة المحل التجاري واستغلاله وفقًا للاتفاق المبرم

[1] طراد اسماعيل، **المرجع السابق**، ص 168.

[2] زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي ،**المرجع السابق**، ص243.

[3] سميحة القليوبي، **المرجع السابق**، ص 599.

[1]ويؤكد هذا المبدأ ما نصت عليه المادة 711 من مدونة التجارة المغربية، حيث جاء فيها: "يترتب على سقوط الأهلية التجارية منع الإدارة أو التدبير أو المراقبة بصفة مباشرة أو غير مباشرة لكل مقاولة تجارية أو حرفية ولكل شركة ذات نشاط اقتصادي"، مما يُعتبر قاعدة عامة تسري على جميع الأفراد الذين فقدوا أهليتهم التجارية.[2]

ثانيًا: انقضاء التسيير الحر بسبب إفلاس التاجر

نظرًا لأن عقد تأجير التسيير الحر يُعتبر من العقود التي تقوم على الاعتبار الشخصي فيما يتعلق بالمستأجر، فإنه ينقضي في حال إفلاس المستأجر المسير. وهذا يعود إلى أن المسير يصبح غير قادر على الوفاء بالتزاماته التعاقدية بعد إفلاسه، مما يؤدي إلى انتهاء العلاقة التعاقدية وفقًا للأحكام القانونية ذات الصلة. أما فيما يخص إفلاس المؤجر، فلا يُؤثر ذلك على استمرار عقد التأجير، إذ أن شخصية المؤجر لا تُعد من العناصر الجوهرية في العقد بالنسبة للمستأجر، وبالتالي يستمر العقد ويظل ساريًا. فالمؤجر المفلس لا يُلحقه ضرر من استمرار عقد التأجير، حيث يستمر المستأجر في دفع الأجرة المتفق عليها، ولا يوجد ما يستدعي فسخ العقد أو إنهاء العلاقة التعاقدية.[3]

المطلب الثاني: الاثار المترتبة على انقضاء عقد التسيير الحر والإجراءات المتبعة لأنهائه

تترتب على انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري مجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتق الأطراف المتعاقدة، أي مستأجر التسيير والمُؤجر، فضلاً عن الالتزامات التي تخص الغير. بالإضافة إلى ذلك، يتعين على طرفي العقد اتباع مجموعة من الإجراءات القانونية والإدارية لضمان إنهاء العقد بشكل صحيح وسليم. سيتم تناول هذه المسائل في الفرع الأول الالتزامات المترتبة على انقضاء عقد التسيير الحر والفرع الثاني الإجراءات المتبعة لإنهاء عقد التسيير الحر.

---

[1] مأمون عبد العزيز إبراهيم، **المرجع السابق**، ص 160.

[2] المادة 711 من مدونة التجارة المغربية الصادرة في 01 اوت 1996,الجريدة الرسمية. عدد 4418, المؤرخة في 13 أكتوبر, 1996.

[3] زهرة الجيلالي عبد القادر قيسي ، **المرجع السابق**، ص 244.

الفرع الأول: اثار انقضاء عقد التسيير الحر بالنسبة للمتعاقدين والغير

ينتج عن انتهاء عقد إيجار التسيير آثار قانونية هامة تشمل أطراف العقد، أي المستأجر والمؤجر، فضلاً عن الغير الذين قد يتعاملون مع المتعاقدين في إطار هذا العقد. تتوزع هذه الآثار كما يلي

أولا: اثار انقضاء عقد التسيير الحر بالنسبة للمستأجر المسير

ينتج عن انقضاء عقد التسيير الحر للمحل التجاري مجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتق مستأجر الاستغلال، كما يتمتع ببعض الحقوق عند نهاية العقد.

1. مصير العناصر الجديدة التي أضافها مستأجر الاستغلال أثناء فترة استغلاله للمحل التجاري:

عند انتهاء عقد التسيير الحر، يلتزم مستأجر الاستغلال بإعادة المحل التجاري إلى المؤجر مع جميع العناصر المكونة له، بما في ذلك العناصر التي تسلمها عند إبرام العقد. ومن هنا يثار التساؤل حول مصير العناصر الجديدة التي أضافها المستأجر للمحل خلال فترة استغلاله.[1]

الرأي المتفق عليه في هذا الشأن هو أنه إذا كانت هذه العناصر المضافة لا تقبل الانفصال عن المحل التجاري، يجب على مستأجر الاستغلال تسليمها للمؤجر. فعلى سبيل المثال، إذا قام المستأجر بوضع لافتة مميزة على واجهة المحل، فإن هذه اللافتة تعتبر جزءاً من عناصر المحل التجاري ولا يمكن استردادها عند انقضاء العقد. أما بالنسبة للعناصر التي يمكن فصلها عن المحل التجاري، مثل حقوق الملكية الفكرية أو الأدبية أو الفنية، فيحتفظ بها المستأجر ويظل مالكًا لها.[2]

[1] فرحة زراوي صالح ، **المرجع السابق**، ص 306.

[2] نادية فوضيل، النظام القانوني للمحل التجاري (الجزء الاول والثاني المحل التجاري والعمليات الوارد عليه)، **المرجع السابق**، 159.

يعد القضاء الفرنسي مرجعًا مهمًا في هذا السياق حيث وضع معيارًا لتمييز العناصر التي يجب على المستأجر تسليمها، وهو ارتباط هذه العناصر بجذب العملاء. فإذا كانت هذه العناصر مرتبطة ارتباطًا وثيقًا بنجاح العمل التجاري في المحل، فإن المستأجر يلتزم بإعادتها.[1]

2. حقوق والتزامات المستأجر المسير عند نهاية التسيير الحر:

توجد عدة حقوق و التزامات المستأجر عند انقضاء عقد التسيير الحر، يتمتع المستأجر بحقوق عدة، ومن أبرزها حق استرداد الكفالة التي دفعها عند بداية عقد التسيير الحر. ولا يجوز للمؤجر الامتناع عن رد الكفالة إلا في حال وجود ديون مستحقة على المستأجر تجاهه.

أما للفروع الجديدة التي أنشأها المستأجر اثناء فترة استغلاله للمحل التجاري وبموافقة المؤجر، فإن ملكيتها تبقى للمستأجر كونها تعتبر محلاً تجاريًا متميزًا، وبالتالي يحق له الاحتفاظ بها. ويمكن للمستأجر، بعد انقضاء العقد، مواصلة التجارة في محل تجاري لكن يشترط الالتزام ببنود عدم المنافسة.[2]

بالإضافة له الحق في اقامة تجارة مماثلة لكنه يكون ملزما بعدم ارتكاب أي عمل من شانه ان يمثل منافسة غير مشروعة ،[3] اما بالنسبة لالتزاماته فالمستأجر المسير ملزم بشطب العقد من السجل التجاري ، فبعد انتهاء عقد التسيير الحر لمحل التجاري وجبب على الطرفين تعديل القيد في السجل التجاري لأثبات انقضاء العقد واعلام الغير بذلك متبعين نفس الاجراءات التي تمت عند ابرام العقد، وعلى المستأجر المسير ان يصحح صفته في السجل التجاري خلال شهرين من توقفه عن النشاط التجاري لان عقد التسيير الحر يمنحه صفة التاجر طالما يستغل المحل التجاري باسمه ولحسابه الخاص، وعليه اذا لم يكن للمستأجر أي نشاط تجاري اخر فبعد انقضاء العقد يفقد المستأجر صفة التاجر وعليه شطب نفسه من السجل التجاري [4].

---

[1] بوراس لطيفة، **المرجع السابق**، 183

[2] **المرجع نفسه** ، ص 183.

[3] سميحة القيلوبي، **المرجع السابق**، ص 604 .

[4] طراد اسماعيل، **المرجع السابق**، ص 168 .

ثانيا: اثار انقضاء عقد التسيير الحر بالنسبة للمؤجر

مبدئيًا، لا يُلزم المؤجر بتنفيذ العقود المبرمة من قبل المستأجر المسير، حيث تعتبر هذه العقود ملزمة للمسير فقط، ولا يمكن إرغام المؤجر على تنفيذها لأن هذه العقود ترتب حقوقًا وديونًا شخصية بالنسبة للمسير. ومع ذلك، يظل هذا المبدأ العام عرضة لبعض الاستثناءات، خاصة فيما يتعلق بعقود العمل.

1. التزامات المؤجر تجاه عقود العمل السارية:

يتحمل المؤجر التزامات محدودة تجاه عقود العمل التي أبرمها المسير الحر أثناء فترة استغلاله للمحل التجاري، شريطة أن تظل المؤسسة التجارية قائمة وأن يكون الاستغلال قابلًا للاستمرار. في هذه الحالة، يلتزم المستأجر بتسليم المؤجر ما يثبت قيامه بدفع المبالغ المستحقة لصندوق الضمان الاجتماعي بالنسبة للعمال المتعاقد معهم. ولا يمكن تحميل المؤجر مسؤولية دفع هذه المبالغ، ولكن عليه إبلاغ صندوق الضمان الاجتماعي بعدم دفعها إذا لم يتم الوفاء بها من قبل المستأجر.[1]

2. التزامات المؤجر تجاه عقود الموردين:

من جهة أخرى، يلتزم المؤجر بالاستمرار في تنفيذ العقود التي أبرمها المسير الحر مع الموردين، بشرط أن تكون هذه العقود قد أُبرمت نتيجة لاستغلال عادي وبطريقة جيدة. ويجب أن يتم الرد على شرط التزام المؤجر بالاستمرار في عقود التوريد بما يتفق مع القوانين السارية في هذا الشأن. يحق للمؤجر أيضًا طلب رد دفاتر المحاسبة التي سلمها له المستأجر عند بداية عقد التسيير الحر، وفي حالة كانت هذه الدفاتر قد أعدها المستأجر بشكل منفرد، لا يُلزم بتسليمها للمؤجر. ومع ذلك، يظل من حق المؤجر الاطلاع عليها في حال تطلب الأمر.[2]

[1] العمري مبارك، **المرجع السابق**، ص 42.

[2] بوراس لطيفة، **المرجع السابق**، ص 184.

3. حجية الدفاتر التجارية:

تتمتع الدفاتر التجارية التي يتم الاحتفاظ بها بأهمية قانونية تمتد لعشر سنوات،[1] وذلك وفقًا لما نصت عليه المادة 12 من القانون التجاري الجزائري. ويجب على المستأجر المسير الاحتفاظ بهذه الدفاتر سواء كانت إلزامية أو غير إلزامية، لأن هذه الدفاتر تمثل الوثائق المحاسبية التي تدعم صحة المعاملات التجارية وتساعد في تحديد الوضعية المالية للمحل التجاري.[2]

ثالثا: اثار انقضاء عقد التسيير الحر بالنسبة للغير

يشمل مفهوم "الغير" في سياق انقضاء عقد إيجار التسيير الحر، الدائنين سواء كانوا دائنين للمستأجر المسير أو للمؤجر. وعند انقضاء عقد تأجير التسيير، تترتب آثار قانونية تجاه هؤلاء الدائنين، وتتمثل هذه الآثار بشكل رئيسي في أن الديون المستحقة على المستأجر تصبح واجبة الدفع على الفور.[3]

1. ديون المستأجر المسير:

بحلول أجل انقضاء عقد التسيير الحر، تصبح ديون المستأجر المسير مستحقة الدفع فورًا، وفقًا للمادة 211 من القانون التجاري الجزائري التي تنص على: « ان انتهاء تأجير التسيير يجعل الديون التي قام بعقدها المستأجر المسير طيلة مدة التسيير والخاصة باستغلال المحل التجاري او المؤسسة الحرفية واجبة الأداء فورًا ». وبذلك، يجعل المشرع جميع الديون التي على عاتق المستأجر المسير واجبة الدفع بمجرد انقضاء عقد الإيجار، سواء كانت هذه الديون متعلقة بالالتزامات المالية أو العقوبات المرتبطة بتسيير المحل التجاري.

هذه القاعدة تستهدف حماية الدائنين الذين قد يتعرضون للخطر في حال انعدام الدخل التجاري للمستأجر المسير عند انتهاء العقد، الأمر الذي قد يعوقه عن الوفاء بما عليه من

---

[1] سميحة القليوبي، **المرجع السابق**، ص 604.

[2] بوراس لطيفة، **المرجع السابق**، ص 188.

[3] طراد إسماعيل، **المرجع السابق**، ص 181.

ديون. وبالتالي، يحظى هؤلاء الدائنون بحماية قانونية تضمن لهم استيفاء حقوقهم في الوقت المناسب بعد انقضاء العقد.[1]

2. دائنو المؤجر:

من ناحية أخرى، وبالنسبة لدائني المؤجر، فقد منح المشرع لهم الحق في رفع دعوى للمطالبة باستيفاء حقوقهم في حال تأثرهم من انقضاء عقد الإيجار. لكن هذه المطالبة مقيدة بمهلة زمنية محددة؛ حيث يحق لهم رفع الدعوى خلال ثلاثة أشهر من تاريخ نشر عقد تأجير التسيير في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية وفي حال عدم رفع الدعوى خلال هذه المهلة، يسقط حقهم في المطالبة وهذا حسب المادة 208 من القانون التجاري وللمحكة السلطة التقديرية في ذلك.[2]

الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة لأنهاء عقد التسيير الحر

تترتب على انتهاء عقد إيجار التسيير الحر بعض الإجراءات القانونية التي يجب على طرفي العقد اتباعها لضمان احترام حقوق كل منهما وتنفيذ التزاماتهما القانونية بشكل صحيح. كما يترتب على ذلك أن تضمن تطبيق هذه الإجراءات بشكل فعّال في حال حدوث نزاعات أو أي مسائل قانونية قد تطرأ. ولذا يمكن تقسيم هذه الإجراءات إلى شقين رئيسيين كما يلي:

أولا: الإجراءات المتبعة قانونا لأنهاء عقد التسيير الحر

فيما يتعلق بانقضاء عقد التسيير الحر في إطار القانون التجاري الجزائري، فقد نظم المشرع هذه المسألة في المواد من 203 إلى 214 من القانون التجاري، حيث ينص بشكل محدد على الإجراءات الواجب اتباعها في حالة انتهاء العقد. فقد أوردت المادة 203 من القانون التجاري الجزائري، في فقرتها الاخيرة، بأن: «ينتهي تأجير التسيير بنفس الإجراءات التي تم بها النشر».

[1] مأمون عبد العزيز إبراهيم، **المرجع السابق**، ص 171.

[2] نادية فوضيل، **القانون التجاري الجزائري، الاعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري**، الطبعة الثامنة، **المرجع السابق**، ص 150

1. النشر في السجل التجاري والنشرة الرسمية للإعلانات القانونية

يجب على المستأجر (المسير الحر) أن يعلن عن انتهاء عقد التسيير الحر باستخدام نفس الإجراءات التي اتبعها عند بداية التعاقد. وفقًا لهذا، يشمل ذلك نشر الإعلان في السجل التجاري من جهة، وفي النشرة الرسمية للإعلانات القانونية من جهة أخرى. هذا الالتزام بالنشر لا يمكن مخالفته، ويعد من الضرورات القانونية التي تهدف إلى إبلاغ الغير بوضع المحل التجاري بعد انتهاء العقد.[1]

2. الفرق بين عقد التسيير الحر وعقد الإيجار التجاري

يختلف عقد التسيير الحر عن عقد الإيجار التجاري في بعض جوانب الإجراءات المتعلقة بالإنهاء. في حين أن عقد الإيجار التجاري يتطلب عادةً تنبيهًا بالإخلاء يتم توجيهه من المؤجر إلى المستأجر وفقًا للممارسات المحلية، فإن عقد التسيير الحر يخضع لإجراءات أكثر تحديدًا بالنظر إلى تنظيمه في القانون التجاري الجزائري. كما أن المشرع الجزائري لم يتطرق بالتفصيل إلى الإجراءات المتعلقة بإنهاء عقد التسيير الحر كما فعل في تنظيم عقد الإيجار التجاري في المواد 169 إلى 202 من نفس القانون.[2]

3. الغرض من إجراءات نشر انقضاء العقد

تتمثل الغاية من نشر إعلان انقضاء عقد التسيير الحر في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية في إعلام الغير بوضعية المحل التجاري بعد انتهاء العقد. هذا الإجراء يساهم في توضيح التغيير الذي طرأ على قاعدة استغلال المحل التجاري ويضمن شفافية الإجراءات أمام الأطراف الخارجية، كالدائنين والعملاء.[3]

مقارنةً بعقد الإيجار التجاري الذي ينص على ضرورة إرسال تنبيه بالإخلاء للمستأجر قبل انتهاء العقد، يعكس عقد التسيير الحر مرونة في الإجراءات المتعلقة بإنهاء العقد. حيث لا يتطلب الأمر تنبيهًا رسميًا بالإخلاء، بل يتم إنهاء العقد بناءً على الإجراءات القانونية المحددة

[1] فرحة زراوي، **المرجع السابق**، ص 307.

[2] بوراس لطيفة، **المرجع السابق**، ص 186.

[3] جنادي جيلالي ، **المرجع السابق** ، ص 74.

في المادتين 203 و 203/6 من القانون التجاري، وهو ما يساهم في تنظيم انتهاء العقد بشكل يتماشى مع متطلبات الشفافية والإعلام الصحيح للغير.[1]

ثانيا: التطبيق القضائي لإجراءات انهاء عقد التسيير الحر

بالرجوع إلى قرارات المحكمة العليا الجزائرية، نجد أنها تركز على مبدأ أساسي في تطبيق إجراءات إنهاء عقد التسيير الحر، حيث تؤكد على أن انتهاء العقد يتم بمجرد إبلاغ المستأجر المسير بنهايته بمقتضى رسالة مضمونة الوصول. إلا أن القانون الجزائري لم يحدد مدة زمنية معينة يجب أن يتم خلالها هذا الإبلاغ، مما يترك للجهات القضائية مساحة تقديرية في تحديد هذا الإجراء.[2]

1. عدم تحديد المدة القانونية للإبلاغ

في هذا السياق، لاحظت المحكمة العليا أن القانون التجاري الجزائري لم يحدد فترة زمنية محددة للإبلاغ عن انتهاء عقد التسيير الحر، وهو ما يشير إلى أن الأمر يخضع لمرونة من حيث تحديد الموعد الذي يجب أن يتم فيه الإبلاغ. ووفقًا لذلك، يكفي أن يتم الإبلاغ بشكل رسمي من خلال رسالة مضمونة الوصول دون الحاجة إلى تحديد مدة زمنية واضحة، مما يعكس التوجه القانوني المتسم بالمرونة.[3]

2. عدم استحقاق المستأجر المسير للتعويض

كما لا يترتب على انتهاء عقد التسيير الحر أي حق في التعويض للمستأجر المسير. وهذا المبدأ يعكس القاعدة القانونية التي تتبناها المحكمة بعدم منح المستأجر المسير تعويضًا جراء إنهاء العقد، وهو حكم يتماشى مع نصوص القانون التجاري الجزائري. لذا، أي حكم قضائي يخالف هذا المبدأ يعد بمثابة خرق للقانون، مما يترتب عليه إلغاء هذا الحكم[4]

كما أكدت المحكمة العليا على أن القانون لا يفرض شكلية معينة في كيفية إبلاغ المستأجر المسير عن انتهاء العقد، مما يعني أنه لا يشترط استخدام شكل قانوني معقد أو

---

[1] جنادي جيلالي ، **المرجع السابق** ، ص 74.

[2] حمادوش انيسة، **المرجع السابق**، ص 82.

[3] قرار المحكمة العليا، رقم 039953، الصادر بتاريخ25 /1986/10، المجلة القضائية عدد02، سنة 1989، ص153 .

[4] فرحة زراوي صالح، **المرجع السابق**، ص 81.

إجراءات إضافية. يكفي أن يتم الإبلاغ عن طريق رسالة مضمونة الوصول، وهو إجراء بسيط وفعال لضمان وصول الإشعار إلى المستأجر المسير.[1]

[1] قرار المحكة العليا، رقم 136164، الصادر بتاريخ 1985/06/29 ، المجلة القضائية عدد 03، سنة 1990، ص 116.

خلاصة الفصل:

بانعقاد عقد إيجار التسيير الحر بشكل صحيح، تنصرف آثاره بالدرجة الأولى إلى طرفي العقد، كما تمتد إلى الغير، وخاصة الدائنين. وبالنسبة لدائني المؤجر، منح المشرع الجزائري الحق لهم في اللجوء إلى القضاء لطلب إسقاط آجال الديون المترتبة في ذمة المؤجر، شريطة إثبات تأثير التأجير على الضمان العام. أما بالنسبة لدائني المستأجر، فإن المؤجر يظل مسؤولًا بالتضامن مع المستأجر المسير منذ تاريخ الإبرام وحتى نشر العقد، مع منحهم حق المطالبة بهذه الديون في مدة ستة أشهر بعد النشر.

أما في ما يخص أسباب انقضاء عقد إيجار التسيير الحر، فإنها تتفق مع الأسباب التي تنقضي بها مختلف العقود، ولكنها تشمل أيضًا أسبابًا خاصة تتعلق بطابع العقد الشخصي. وبالرغم من ذلك، يلاحظ أن المشرع الجزائري لم ينظم بشكل كافٍ أحكام انقضاء عقد إيجار التسيير الحر بالنسبة للديون التي عقدها المسير، والتي تصبح مستحقة الدفع فورًا بمجرد انقضاء العقد، طبقًا لما نصت عليه المادة 211 من القانون التجاري، وهو ما يعد من النقاط التي تحتاج إلى مزيد من التنظيم في التشريع الجزائري.

الخاتمة

الخاتمة :

تبين لنا من خلال ها الدراسة ان عقد التسيير الحر للمحل التجاري يعتبر من اهم العقود التجارية التي نظمها المشرع الجزائري لمواكبة التطور الاقتصادي والتشريعي الحاصل من جهة ومن الاهمية البالغة التي يتمتع بتا هذا العقد كونه يمكن مالك المحل التجاري من تأجير استغلاله مقابل اجرة تدفع له من مطرف المستأجر المسير الذي يقوم باستغلال المحل التجاري وليس استعماله فقط.

ومن خلال دراسة احكام هذا العقد تبين لنا ان المشرع الجزائري قد اخضع عقد التسيير الحر للمحل التجاري لأحكام خاصة في القانون التجاري، بالإضافة للقواعد العامة في القانون المدني، وتجدر الاشارة ان احكام عقد التسيير الحر للمحل التجاري تتسم ببعض الغموض وهذا ما ادى الى وجود جدل في تحديد مفهوم هذا العقد وتمييزه عما يشابهه من عقود اخرى.

بعد تناول موضوع عقد التسيير الحر من مختلف جوانبه القانونية وتحليل الإطار التشريعي الذي يحكمه في القانون الجزائري، توصلنا إلى مجموعة من النتائج الهامة التي تسلط الضوء على طبيعة هذا العقد وموقعه ضمن المعاملات التجارية الحديثة.

النتائج:

-أن المشرع الجزائري استعمل عبارة "التسيير الحر – تأجير التسيير" للدلالة على تأجير المحل التجاري، مميزاً بذلك هذا العقد عن غيره من صور الإدارة كالإدارة المأجورة أو الوكالة، حيث أن المستأجر المسير في التسيير الحر يُعد تاجراً يستثمر المحل باسمه ولحسابه، ويستقل في تسييره دون تبعية قانونية لمالك المحل.

-كذلك، تبيّن أن عقد التسيير الحر، رغم تنظيمه ضمن المواد من 203 إلى 214 من القانون التجاري، لا يزال يشوبه بعض الغموض والإشكالات العملية، خاصة فيما يتعلق بآثاره تجاه الغير وتوزيع المسؤوليات بين المؤجر والمستأجر.

_ويتجلى من خلال التحليل أن هذا العقد يُنشئ التزامات متبادلة بين طرفيه، ويترتب عليه آثار قانونية هامة تجاه الغير، سواء كانوا دائني المؤجر أو المستأجر، أو ملاك العقار الذي يُستغل فيه النشاط التجاري. كما أكّدنا على أن عقد التسيير الحر لا يؤثر في ملكية المحل التجاري، إذ يبقى للمؤجر الحق في التصرف فيه بالبيع أو الرهن أو غير ذلك، مع احترام القواعد المنصوص عليها في القانون المدني، لا سيما المادة 469 مكرر 3.

_وفي جانب آخر، يظهر أن استمرار عقد التسيير الحر مرتبط ببقاء عقد إيجار العقار، باعتبار أن وجود المحل التجاري قائم على استغلاله في مكان مخصص لذلك، مما يجعل من حق الإيجار عنصراً جوهرياً في هذا الإطار. كما أن إنهاء هذا العقد يخضع إلى الأسباب العامة لانقضاء الإيجار، إلى جانب أسباب خاصة تتعلق بشخص المستأجر باعتبار الطابع الشخصي لهذا النوع من العقود.

المقترحات:

انطلاقًا من النتائج المتوصل إليها، نوصي بما يلي:

- ✓ ضرورة إدراج تعريف دقيق للمحل التجاري ضمن نصوص القانون التجاري لرفع اللبس بين مفهوم المحل ومفهوم العقار الذي يُمارس فيه النشاط.
- ✓ نقترح تعديل المادة 205 من القانون التجاري بهدف تسهيل شروط ممارسة التسيير الحر، على غرار التجربة الفرنسية التي تخلّت عن شرط الاحتراف الطويل، مما يعزز من مرونة التعاقد ويشجع المتعاملين الاقتصاديين على اللجوء إلى هذا النوع من العقود.
- ✓ إعادة النظر في المادة 209 من القانون التجاري المتعلقة بالمسؤولية التضامنية بين المؤجر والمستأجر خلال الأشهر الستة التي تلي نشر العقد، لما لها من أثر سلبي في تقليص إقبال الملاك على تأجير محلاتهم.
- ✓ مراجعة صياغة المادة 212 من القانون التجاري بما يزيل اللبس حول الجزاء المترتب على عدم احترام إجراءات النشر، مع التنصيص على أن الغرض من النشر هو حماية الغير وإعلامه بوضعية المحل، دون أن يؤدي الإخلال به إلى بطلان العقد مباشرة.

بهذا نكون قد ختمنا دراستنا التي بيّنت الحاجة الملحّة إلى تحديث وتأطير عقد التسيير الحر بما يتماشى مع متطلبات الاقتصاد الحر، ويضمن التوازن بين مصلحة المؤجر والمستأجر، ويعزز من فعالية هذا العقد كأداة قانونية واقتصادية لاستغلال المحلات التجارية والمهنية.

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر و المراجع

أولا: المصادر القانونية :

1/الاوامر:

1. الامر رقم 75_58 المؤرخ في 26 سبتمبر ،1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر ،1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007 ، الجريدة الرسمية، عدد 31، 2007.
2. الأمر رقم 75-59 المؤرخ في26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية، 101، الصادر في 19 ديسمبر 1975 المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-02 المؤرخ في 6 فيفري 2005 ، الجريدة الرسمية، عدد 11، 2005.

2/القوانين:

1.القانون 90-22 المؤرخ في 27 محرم1411 الموافق ل 18 اوت 1990 المتعلق بالسجل التجاري ، الجريدة الرسمية، عدد 36 المعدل والمتمم بالأمر 96-07 المؤرخ في 10 يناير 1996.

2.القانون 04-08 المؤرخ في 27 جمادى الثانية 1435 الموافق ل 14 غشت سنة 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، الجريدة الرسمية، عدد 5 مؤرخة في 18 اوت 2004.

3. القانون رقم 06/02 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية عدد14، 2006.

3/المراسيم التنفيذية:

1.المرسوم التنفيذي رقم 97-41 المؤرخ في 18 يناير 1997، المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري، الجريدة الرسمية ، عدد 5، المؤرخة في 19 يناير 1997.

4/ الاجتهادات القضائية:

1. المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 28766 ، قرار بتاريخ 07 ماي 1983 ، المجلة القضائية، عدد 1، 1999.
2. قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية ، ملف رقم 36956 ،قرار بتاريخ13 جويلية 1985 ، المجلة القضائية عدد 3.
3. المجلس الأعلى، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 36164قرار بتاريخ 29 جوان 1985 ، المجلة القضائية، عدد 3، 1999 .
4. قرار المحكمة العليا، ملف رقم 039953، قرار بتاريخ1986/10/25، المجلة القضائية عدد02، سنة 1989.

5/ القوانين الأجنبية:

1. مدونة التجارة المغربية الصادرة في 01 اوت 1996,الجريدة الرسمية، عدد 4418، المؤرخة في 13 أكتوبر 1996.

ثانيا: المراجع

1/ الكتب العامة:

1. أحمد بلودنين، المختصر في القانون الإداري الجزائري، دار بلقيس للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
2. أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1980.
3. إلياس أبو عيد، المؤسسة التجارية، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2009.
4. أنور طلبة، الوسيط في القانون المدني، المكتب الجامعي الحديث، مصر، دون سنة نشر.
5. بوذياب سليمان، مبادئ القانون التجاري (دراسة مقارنة)، المؤسسات الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان، 2003.
6. خالد زايدي، التزامات التاجر القانونية (الصفة التجارية – السجل التجاري – الدفاتر التجارية – الالتزامات الأخرى)، منشورات دار الخلدونية، الجزائر، 2016.

7. رمضان أبو السعود، الموجز في عقد الايجار، منشأة المعارف، مصر 1996.
8. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة – الإيجار، الطبعة الرابعة، دار الكتب القانونية، مصر، 2002.
9. سميحة القليوبي، الوسيط في شرح القانون التجاري المصري –(الجزء الأول نظرية الإعمال التجارية والتاجر بيع ورهن المحل التجاري وتأجير استغلاله وحمايته) ، الطبعة السابعة، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر 2015.
10. عبد الرزاق احمد السنهوري، شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، نظرية العقد، دار حياء التراث العرفي، بيروت، لبنان، دون سنة نشر.
11. عبد القادر البقيرات، مبادئ القانون التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011.
12. علي بن غانم، الوجيز في القانون التجاري وقانون الأعمال، دار النهضة، مصر، 2005.
13. علي بن غانم، الوجيز في القانون التجاري وقانون الأعمال، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
14. فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التجاري – المحل التجاري والحقوق الفكرية، القسم الأول ، المحل التجاري ،دار ابن خلدون، الجزائر، 2001.
15. مأمون عبد العزيز إبراهيم، التشريعات التجارية، الطبعة الاولى، دار الإعصار العلمي للنشر والتوزيع، عمان الأردن، 2016.
16. محمد حسنين، الوجيز في الملكية الفكرية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985.
17. محمد حسين إسماعيل، القانون التجاري: الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، العقود التجارية، الطبعة الأولى، الوراق للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2003.
18. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، الجزاء الاول، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2006.
19. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزام، العقد و الارادة المنفردة ، دار الهدى، الجزائر، 2012.

20. هاني دويدار، التنظيم القانوني للتجارة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، مصر، 2001.
21. هاني دويدار، مبادئ في القانون التجاري، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، 1997.
22. هاني محمد دويدار ، التنظيم القانوني للأعمال التجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر الإسكندرية، مصر، 2001.

2 الكتب المتخصصة:

1. جنادي الجيلالي، الإيجارات التجارية، دار هومة للنشر، الجزائر، 2000.
2. جنادي جيلالي، الإجراءات التجارية في القانون التجاري الجزائري، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
3. زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، تأجير المحل التجاري، (دراسة مقارنة)، دار الراية للنشر، الأردن، 2011.
4. سميحة القليوبي، الوسيط في شرح القانون التجاري المصري –(الجزء الأول نظرية الإعمال التجارية والتاجر بيع ورهن المحل التجاري وتأجير استغلاله وحمايته) ، الطبعة السابعة، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2015.
5. شريقي نسرين، الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، دار بلقيس، الجزائر، بدون سنة نشر.
6. علي حسن يونس، المحل التجاري، دار الفكر العربي، القاهرة، 1974.
7. عمورة عمار، العقود والمحل التجاري في القانون التجاري، دار الخلدونية، الجزائر، بدون سنة نشر.
8. محمد أنور حمادة، التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري، البيع ، الرهن، التاجير، دار الفكر الجامعي، القاهرة، مصر، 2001..
9. مقدم مبروك، المحل التجاري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008.
10. مقدم مبروك، المحل التجاري، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع ، الجزائر،2011.

11. نادية فوضيل، القانون التجاري الجزائري – الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، الطبعة الثامنة ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون سنة نشر.
12. نادية فوضيل، القانون التجاري الجزائري، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.
13. نادية فوضيل، النظام القانوني للمحل التجاري (الجزء الأول والثاني)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.

3/ الرسائل العلمية:

- **أطروحات الدكتوراه:**

1. لؤي خالد، إيجار المحل التجاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه، في الحقوق فرع القانون الخاص الأساسي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة جيلالي لياس، سيدي بلعباس، الجزائر، 2019/2018.

- **رسائل الماجستير:**

1. بوراس لطيفة، تأجير استغلال المحل التجاري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون ، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008.
2. حمادوش أنيسة، ملكية القاعدة التجارية بين الاستغلال والتصرف، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع قانون التنمية الوطنية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2000.
3. طراد إسماعيل، النظام القانوني لعقد تأجير تسيير المحل التجاري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر 2008.

- **مذكرات الماستر:**

1. بدادي خالد، مناصري عبد الناصر، النظام القانوني لعقد التسيير الحر، مذكرة ماستر في القانون تخصص قانون اعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مقاصدي مرباح ورقلة، الجزائر ،2019/2022.

2. جلاب علي، عقد التسيير الحر، الماستر في قانون الاعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة احمد دراية، ادرار ، الجزائر، 2017/2016.
3. عرعار حمزة، عقد الإيجار التجاري في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص عقود ومسؤولية، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر 2014.

- **مذكرات الاجازة:**

1. مبارك العمري، عقد التسيير الحر، مذكرة إجازة، المدرسة العليا للقضاة، الجزائر، 2006.

4/ المقالات العلمية:

1. محمد معاصمي، الجوانب العقابية لعقد تأجير التسيير وآثاره القانونية (الجزء الثاني)، مجلة الموثق، العدد 02، 1998.

قائمة المحتويات

الموضوع	الصفحة
البسملة	
الشكر و العرفان	
الإهداء	
مقدمة	**أ-هـ**
الفصل الأول: ماهية عقد التسيير الحر للمحل التجاري	
تمهيد	**7**
المبحث الأول: مفهوم عقد التسيير الحر	**8**
المطلب الأول: تعريف عقد التسيير الحر وخصائصه	**8**
الفرع الأول تعريف عقد التسيير الحر	**8**
الفرع الثاني: خصائص عقد التسيير الحر	**11**
المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد التسيير الحر وتمييزه عن غيره من العقود	**14**
الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد التسيير الحر	**14**
الفرع الثاني: تمييز عقد التسيير الحر عن غيره من العقود	**18**
المبحث الثاني: ابرام عقد التسيير الحر	**22**
المطلب الأول: الشروط الموضوعية لعقد التسيير الحر	**22**
الفرع الأول: الشروط الموضوعية العامة	**22**
الفرع الثاني: الشروط الموضوعية الخاصة	**26**
المطلب الثاني: الشروط الشكلية لعقد التسيير الحر	**29**
الفرع الاول: الكتابة الرسمية	**29**
الفرع الثاني: نشر العقد	**30**
الفرع الثالث: التسجيل في السجل التجاري	**32**
خلاصة الفصل	**34**
الفصل الثاني: اثار عقد التسيير الحر للمحل التجاري وانقضاءه	
تمهيد	**36**

المبحث الأول: اثار عقد التسيير الحر	**37**
الفرع الأول: اثار عقد التسيير الحر بالنسبة للمؤجر	**37**
الفرع الثاني: اثار عقد التسيير الحر بالنسبة للمستأجر المسير	**46**
المطلب الثاني: اثار عقد التسيير الجر بالنسبة للغير	**52**
الفرع الأول: اثار عقد التسيير الحر بالنسبة لدائني طرفي العقد	**52**
الفرع الثاني: اثار عقد التسيير الحر بالنسبة لمالك العقار ومشتري المحل التجاري	**55**
المطلب الثالث: جزاء تخلف احد الشروط الموضوعية و الشكلية	**57**
الفرع الأول: جزاء تخلف احد الشروط الموضوعية	**57**
الفرع الثاني: جزاء تخلف احد الشروط الشكلية	**58**
المبحث الثاني: انقضاء عقد التسيير الحر	**60**
المطلب الأول: أسباب انقضاء عقد التسيير الحر	**60**
الفرع الأول: الأسباب العامة لانقضاء عقد التسيير الحر	**60**
الفرع الثاني: الاسباب الخاصة لانقضاء عقد التسيير الحر	**64**
المطلب الثاني: الاثار المترتبة على انقضاء عقد التسيير الحر والإجراءات المتبعة لأنهائه	**66**
الفرع الأول: اثار انقضاء عقد التسيير الحر بالنسبة للمتعاقدين والغير	**67**
الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة لأنهاء عقد التسيير الحر	**71**
خلاصة الفصل	**75**
الخاتمة	**77**
قائمة المصادر و المراجع	**80**
قائمة المحتويات	**87**
الملخص	

الملخص

يعد عقد التسيير الحر للمحل التجاري أحدث العقود المتعلقة بالمحل التجاري ظهورا وتنظيما، وقد تخلف ظهوره لأنه لم يكن من الممكن تصور انفصال فكرة ملكية المحل التجار عن استغلاله وهو من أهم التصرفات القانونية التي ترد على المحل التجا ري، حيث أن المحل التجاري من الأموال المنقولة المعنوية التي يمكن أن تكو ن محل تصرفات قانونية عديدة، ومن هذه التصرفات عقد تأجير التسيير، الذي يمنح فيه المؤجر استغلال المحل التجار ي وتسييره إلى مستأجر مسير يكتسب صفة التاجر ويتحمل نتائج استغلاله وحده، مرتبا مسؤوليته التضامنية لمدة معينة مع المؤجر، حيث أن القانون التجار ي لم يترك تنظيم عقد تأجير التسيير إلى القواعد العامة لجميع العقود، نظرا لعدم ملائمة هذه القواعد لطبيعة المحل التجار ي، لذلك نظمه بنصوص قانونية تشكل النظام القانوني الذي يخضع له، وذلك بداية من تكوينه إلى انقضائه.

Summary

The commercial establishment free lease contract (also known as *gérance libre*) is the most recent form of contract related to commercial establishments in terms of its emergence and legal regulation. Its delayed emergence is due to the earlier impossibility of imagining the separation of the ownership of a commercial establishment from its operation. This contract now stands as one of the most significant legal acts involving commercial premises.

A commercial establishment is considered an intangible movable asset, and thus may be subject to various legal transactions. Among these transactions is the **free lease contract**, through which the owner (lessor) grants the operation and management of the commercial establishment to a leaseholder-manager. This manager acquires the status of a merchant and independently bears the consequences of the business operation, including joint liability with the lessor for a specified period.

Commercial law does not leave the regulation of the free lease contract to the general rules governing all contracts, as these rules are not suited to the specific nature of commercial establishments. Therefore, it is governed by specific legal provisions that form a comprehensive legal framework — covering the contract from its formation to its termination.