المحاضرة الرابعة

المبحث الأول: مفهوم المحل التجاري

المطلب الأول: تعريف وخصائص المحل التجاري

الفرع الأول: تعريف المحل التجاري

يعتبر المحل التجاري مجموعة من الأموال، المعنوية والمادية تألفت معا بقصد الإستغلال التجاري وجذب العملاء للمحل التجاري والإحتفاظ بهم، أي أنه مجموع الأموال المادية والمعنوية المخصصة لمزاولة نشاط تجاري معين.

الفرع الثاني: خصائص المحل التجاري

يتميز المحل التجاري بالخصائص التالية:

أولا: المحل التجاري مال منقول

إن المحل التجاري مال منقول لأنه يتكون من أموال مادية كالبضائع وأموال معنوية كحق الإتصال بالعملاء وحقوق الملكية الصناعية.

إن المحل التجاري لا يتمتع بصفتي الإستقرار والثبات التي يتمتع بها العقار، ومن ثم فإنه يخضع للنظام القانوني الخاص بالأموال المنقولة.

ثانيا: المحل التجاري مال معنوي

يعتبر المحل التجاري مالا معنويا رغم أنه يتكون من بعض العناصر المادية كالبضائع والمعدات، ذلك أن العناصر المعنوية المكونة له كالإسم التجاري والسمعة التجارية تعتبر أكثر فعالية في تكوينه، فالمحل التجاري كوحدة مستقلة عن العناصر المكونة له، تمثل مالا معنويا لا تسري عليه القواعد الخاصة بالمال المادي، فمثلا لا يمكن نقل ملكية المحل التجاري على أساس الحيازة، فمثلا إذا وقع بيع المحل التجاري لشخصين وتسلم أحدهما المحل فإن حيازة المحل لا تصلح في الإحتجاج بنقل ملكيته وا ٍنما تكون الأفضلية للمشتري الأسبق في التاريخ حتي لو إنتقلت الحيازة لغيره.

ثالثا: المحل ذو طابع تجاري

يعتبر المحل ذو طابع تجاري لأن المستغل له أي التاجر يقوم بممارسة نشاط تجاري، ففي حالة ما إذا تم مزاولة نشاط مدني في المحل، وحتي وا ٍن كان لهذا المحل عملاء الذيين هم من العناصر المعنوية للمحل التجاري، وكان له أيضا معدات التي هي من العناصر المادية للمحل التجاري، فلا يمكن إعتبار مثل هذا المحل أنه محل تجاري، وكمثال على ذلك مكاتب المحاميين والأطباء، وذلك كون أن طبيعة الأعمال التي يتم ممارستها في هذه المحلات لا تعتبر من قبيل الأعمال التجارية.

المطلب الثاني: عناصر المحل التجاري

طبقا لنص المادة 78 من القانون التجاري، فإن العناصر المكونة للمحل التجاري تتمثل في العناصر المادية والعناصر المعنوية.

الفرع الأول: العناصر المادية

تتمثل العناصر المادية المكونة للمحل التجاري في كل من البضائع والمعدات.

أولا: البضائع

تتمثل البضائع في تلك المنقولات المعدة للبيع، سواءا كانت مصنوعة أو مواد أولية معدة للتصنيع، فمثلا المواد الغذائية تعتبر من قبيل السلع أو البضائع وكذلك الحال بالنسبة لمواد البناء التي يمكن إعتبارها من قبيل السلع أو البضائع، فكل ما يكون قابلا للعرض والتداول في المحل التجاري يعتبر بضاعة.

ثانيا: المعدات

إن المعدات هي تلك المنقولات التي يتم إستعمالها في المحل التجاري، والمتمثلة في مجموع الآلات والتجهيزات التي تستعمل في تحقيق المشروع الإستثماري مثل وسائل نقل البضائع أجهزة الإعلام الآلي إلى غيرها من المعدات الأخري.

الفرع الثاني: العناصر المعنوية

إن العناصر المعنوية تعتبر من بين العناصر الأساسية المكونة للمحل التجاري، فهي عناصر غير ملموسة وغير مادية تضمنتها المادة **78** من القانون التجاري الجزائري، وتتمثل فيما يلي:

أولا: الإتصال بالعملاء

يقصد من عنصر الإتصال بالعملاء أو الزبائن مجموع الأشخاص الذين يعتادون التعامل مع المؤسسة التجارية، والإتصال بالعملاء عنصر أساسي في المؤسسة التجارية ويمثل كذلك جانبا كبيرا من قيمتها، بعبارة أخرى عنصر الإتصال بالعملاء يعتبر من بين أهم عناصر المحل التجاري، فلا يفترض وجوده بدون عملاء الذين يزيدون من القيمة المادية للمحل سواء في حالة البيع أو الإيجار.

نشير أنه ليسللتاجر الحق على العملاء، وا ٍنما هذا الحق يظهر في إمكانية رفع دعوى إزاء الغير الهادف إلى منع العملاء أو تحويلهم عن المحل بوسائل غير مشروعة.

إن عنصر الإتصال بالعملاء يعتبر من أهم العناصر المعنوية المكونة للمحل التجاري، كونه يضفي قيمة إقتصادية على المحل بإعتباره وسيلة لجذب العملاء، وجعلهم يقبلون على المتجر بصفة إعتيادية.

إن عنصر الإتصال بالعملاء مرتبط أكثر بشخص التاجر صاحب المحل الذي يتعين أن يمتاز بالأمانة والإدقان في العمل.

ثانيا: السمعة التجارية

تتمثل السمعة التجارية في قدرة المحل على إجتذاب العملاء بسبب المزايا التي يتمتع بها مثل جمال طريقة العرض، الدقة في التنظيم، جودة السلع.

إن السمعة التجارية ملتصقة أساسا بالمحل التجاري وليس بشخص التاجر كما هو الحال في عنصر الإتصال بالعملاء.

ثالثا: الإسم التجاري

يقصد بالإسم التجاري ذلك الإسم الذي يطلقه صاحب المحل على المحل التجاري، فقد يكون إسمه الشخصي أو قد يكون إسم مبتكرا وذلك بهدف تمييز المحل التجاري عن بقية المحلات التجارية الأخرى، يتم إستعمال الإسم التجاري للتوقيع به على معاملات التاجر أو على الأوراق التجارية ذلك لأن الإسم التجاري عادة ما يتضمن الإسم الشخصي للتاجر.

إذا كان صاحب المحل قد إستعمل إسمه الشخصي وا ٍتخذه كإسم تجاري، فإنه لا يجوز للمشتري المحل التجاري أن يستعمله إلا في الأغراض المتعلقة بتجارة المحل.

رابعا: العنوان التجاري

يقصد به التسمية المبتكرة التي يختارها التاجر لتمييز محله التجاري عن المحلات التجارية الأخرى التي تمارس نفس النشاط مثلا فندق لآلة خديجة.

يكمن الإختلاف بين العنوان التجاري والإسم التجاري في كون أن التاجر ملزم بإتخاذ إسم تجاري في حين أنه غير ملزم بإتخاذ عنوان تجاري، بالإضافة إلى ذلك فإن العنوان التجاري لا يستمد من الإسم الشخصي للتاجر في حين أن الإسم التجاري عادة ما يتضمن الإسم الشخصي للتاجر.

خامسا: الحق في الإيجار

يقصد بالحق في الإيجار حق صاحب المحل بالإنتفاع بالعقار كمستأجر، فلا محل لحق الإيجار إلا إذا كان التاجر مستأجرا للمكان الذي يمارس فيه تجارته.

وفقا لأحكام المادة **172** من القانون التجاري، فإنه يجوز للتاجر المستأجر التمسك بحق التجديد إذا أثبت أنه يستغل المتجر منذ سنتين متتابعتين، أما المادة **176** فإنها تقضي بأنه يجوز للمؤجر أن يرفض تجديد الإيجار غير أنه يكون ملزم بتسديد تعويض يسمي تعويض الإستحقاق، الذي يجب أن يكون مساويا للضرر المسبب نتيجة عدم التجديد، أي دفع القيمة التجارية للمحل التجاري لفائدة التاجر المستأجر.

تجدر الإشارة إلى أنه بصدور القانون رقم **02/05** المؤرخ في **2005/02/06** المعدل والمتمم للقانون التجاري، فلقد تم التخلي عن حق التاجر في تعويض الإستحقاق وذلك بإرساء مبدأ حرية التعاقد، بالتالي فمهما كانت مدة عقد الإيجار فإن التاجر المستأجر ملزم بمغادرة الأمكنة بمجرد نفاذ مدة العقد، فلا مجال لأي تعويض من طرف المؤجر وذلك وفقا لمقتضيات المادة 187 مكرر من القانون السالف الذكر .

المبحث الثاني: التصرفات الواردة على المحل التجاري

المطلب الأول: بيع المحل التجاري

إن البيع هو عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري مليكة شيء أو حق مالي أخر في مقابل ثمن نقدي، وبيع المحل التجاري ينعقد بتوفر شروط معينة، ومتي توفرة هذه الشروط كان للبيع كامل أثره.

الفرع الأول: شروط إنعقاد بيع المحل التجاري

تتمثل شروط إنعقاد بيع المحل التجاري في توفر كل من الرضا المحل السبب الكتابة الرسمية والإشهار

أولا: الرضا

يقصد به توافق إرادتي كل من البائع والمشتري، حيث أن يعرض البائع محله التجاري بمواصفاته وثمنه على المشتري وفي حالة قبول هذا الأخير بالشيء المبيع وثمنه إتفقت الإرادتان.

إن صحة الرضا تشترط أن تكون الإرادة خالية من العيوب التي يمكن أن تشوبها، والمتمثلة أساسا في الإكر اه الغلط والتدليس.

ثانيا: محل البيع

يتمثل محل البيع في الشيء المبيع أي المحل التجاري الذي يجب أن يكون معينا أو قابلا للتعيين، كما أنه يجب أن يتوفر على جميع العناصر المكونة له، إذ أن بيع العناصر المادية للمحل التجاري وحدها لا يعدو بيعا للمحل التجاري، لذلك يتعين في عقد بيع المحل التجاري ذكر العنصر المعنوي الذي هو عنصر أساسي في تكوين المحل التجاري، وفي حالة ما إذا تم إستبعاد هذا العنصر فلا يكون ثمة بيع للمحل التجاري.

ثالثا: السبب

يقصد بالسبب أن يكون سبب إنعقاد بيع المحل التجاري مشروعا، أي أن الدافع إلى إبرام عقد بيع المحل التجاري لا يخالف النظام العام والأداب العامة، فإذا كان الدافع أو السبب في إبرام العقد مخالفا للنظام العام أو الأداب العامة فإن ذلك العقد يعتبر باطلا.

رابعا: كتابة عقد بيع المحل التجاري في محرر رسمي

إن صحة إنعقاد عقد بيع المحل التجاري يتوقف على شرط تحريره في شكل رسمي، أي يجب أن يرد في محرر رسمي وذلك وفقا لمقتضياة المادة **324 مكرر01** من القانون المدني الجزائري التي تقضي في فقرتها الأولى أنه يجب أن يتم تحرير العقود المتعلقة بالمحلات التجارية في شكل رسمي وا ٍلا كانت باطلة.

خامسا: إشهار بيع المحل

نص المشرع في المادة **83** من القانون التجاري على شرط وجوب إعلان عن البيع الذي يتم على المحل التجاري خلال خمسة عشر يوم من تاريخ إبرام عقد البيع، حيث يتعين على المشتري القيام بإعلان على شكل ملخص في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، وفضلا عن ذلك في جريدة مختصة بالإعلانات القانونية في الدائرة أو الولاية التي يستغل فيها المحل التجاري، أما بالنسبة للمحلات التجارية المتنقلة فإن مكان الإستغلال هو المكان الذي يكون البائع مسجلا فيه بالسجل التجاري.

المطلب الثاني: إيجار التسيير الحر للمحل التجاري

الفرع الأول: تعريف عقد إيجار التسيير الحر

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

يعرف عقد إيجار التسيير الحر أنه ذلك العقد الذي بموجبه يستأجر شخصا محلا تجاريا لأجل مزاولة نشاط تجاري لحسابه الخاص، يتحمل كل أعباء تجارته، في حين أن المؤجر لا يكون ملزما بتعهدات المستأجر.

الفرع الثاني: شروط عقد إيجار التسيير

إن إنعقاد عقد إيجار التسيير صحيحا يتوقف على توفر شروط لدى كل من المؤجر والمستؤجر والعين المؤجرة.

أولا : الشروط الخاصة بالمؤجر

حددت المادة **205** من القانون التجاري شرطيين إذا توفر أحدهما لدى المؤجر فإن عقد إيجار التسيير ينعقد صحيحا، ويتمثل هاذيين الشرطيين في أن يكون المؤجر قد إكتسب صفة التاجر لمدة خمس سنوات على الأقل، أو أن يكون قد مارس عمل مسير أو مدير تجاري أو تقني لنفس المدة أي خمس سنوات، وهذا الشرط الأخير يخص فقط الأشخاص الطبعيين دون الأشخاص المعنوية، في حين أن الشرط الأول يتعلق بالأشخاص الطبيعية والمعنوية.

غير أنه وبالرجوع إلى أحكام المادة 206 من القانون التجاري فإن مدة خمس سنوات المشار إليها في المادة 205 يمكن أن تلغي أو تخفض بموجب أمر من رئيس المحكمة بناءا على طلب من المؤجر الذي يثبت أنه يتعذر عليه أن يستغل محله التجاري شخصيا.

أما المادة **207** من نفس القانون ان مدة خمس سنوات المنصوص عليها في المادة 205 لا تسري حينما يكون المؤجر هي الدولة الولايات البلديات المؤسسات العمومية المؤسسات المالية أو أحد الأشخاص المحجور عليهم والذين يملكون محل تجاري قبل فقدانهم للأهلية، كما أن نفس المدة لا تسري على الورثة والموصى لهم من تاجر متوفي.

ثانيا: الشروط الخاصة بالمستأجر المسير

يتعين أن تتوفر في الشخص المستأجر المسير صفة التاجر، أي أنه يمارس الأعمال التجارية التي تضمنها القانون التجاري.

-أن يتمتع بالأهلية التجارية.

-أن يقيد نفسه في السجل التجاري.

وبمجرد إنعقاد عقد إيجار التسيير الحر يتعين على المستأجر المسير طبقا للمادة 204 من القانون التجاري أن يشير في جميع وثائقه التجارية كالفواتير الرسائل الطلبات الوثائق البنكية على رقم تسجيله في السجل التجاري ومقر المحكمة التي سجل لديها مع الإشارة إلى صفته كمستأجر مسير للمحل التجاري، بالإضافة إلى الإشارة إلى الإسم والصفة والعنوان ورقم التسجيل التجاري لمؤجر المحل التجاري.