

# التسيير الحر

## مقدمة:

يمكن للتاجر التخلي عن استغلال المحل التجاري الذي يعد مالا منقول معنوي هذه الأموال التي تكون من العناصر المادية مثل العتاد و مخزون البضائع و العناصر المعنوية كالاسم و السمعة و الحق في الإيجار و علامات الشهرة و الحكمة من إقرار المشرع بوجود المحل، يكمن في إضفاء قيمة تجارية لإقامة النشاط التجاري من طرف التاجر لحسابه فيؤجره لشخص آخر ليقوم باستغلاله كمصلحة نفعية و يلتزم مقابل ذلك بدفع أجرة للمالك و أسباب هذا التخلي كثيرة منها انتقال المحل التجاري إلى الورثة القصر، و حالة تواجد مالك المحل إلى التنافي مع ممارسة التجارة و كذا حالات المرض فهنا كان عقد الإيجار الحر هو العلاقة القانونية الأنسب لهذه الفترة الانتقالية حتى يتمكن المؤجر من المحافظة على محله و على ضوء هذه المقدمة نطرح الإشكالية التالية:

ما المقصود بعقد التسيير الحر؟، و ما هي الآثار التي يترتبها؟. متبعين في ذلك الخطة المقترحة:

المبحث الأول: تعريف التسيير الحر و الشروط الخاصة به .

المطلب الأول: تعريف التسيير الحر

المطلب الثاني: الشروط الخاصة بالتسيير الحر

المبحث الثاني: آثار التسيير الحر و انقضاؤه.

المطلب الأول: آثار التسيير الحر بالنسبة للأطراف المتعاقدة و للغير

المطلب الثاني: انقضاء عقد تسيير التأجير

## المبحث الأول: تعريف التسيير الحر و الشروط الخاصة به

### المطلب الأول: تعريف التسيير الحر

لكي نعرف التسيير الحر يجب التميز بين شكلين مختلفين من العقود المبرمة بين صاحب المحل التجاري و المستثمر الجديد و هما تسيير المستأجر و التسيير الحر المسمى كذلك تأجير التسيير أو عقد إدارة التسيير.

— حيث أنه من الملاحظ في الحالة الأولى أن صاحب المحل التجاري يبقى تاجرا و المستخدم المكلف بتسيير المحل التجاري يمارس التجارة باسم المالك الحقيقي و لحسابه (أي المالك) و لأن مالك المحل يظل تاجرا فهو مسؤول تجاه الغير عن أعمال المستخدم و هذا الأخير لا يكتسب صفة التاجر و هذا راجع للعلاقة التبعية الموجودة بينه و بين صاحب المحل، و يترتب من ذلك أن المستخدم يستفيد من التشريع الخاص بالعمل. بينما يعتبر التسيير الحر "عقد يستأجر بمقتضاه شخص المحل التجاري من مالكة لأجل استغلاله لحسابه الخاص و على عهده متحملا مسؤولية هذا الاستغلال وحده دون أن يلتزم مالك المحل بنتائجه"<sup>(1)</sup>

— بأسلوب آخر تأجير التسيير أو عقد إجارة التسيير عقد إيجار حقيقي و لهذا يسمى بعقد الإدارة الحرة أو عقد التسيير الحر حيث يقوم المستأجر بإدارة المحل التجاري لأجل استثماره لحسابه الخاص و تبعا لها يتحمل أعباء التسيير، و يسمى بالإدارة الحرة لأن المستأجر له الحرية التامة في التسيير فلا يخضع لرقابة مالك المحل التجاري و لا لإشرافه و يترتب عليه حصول صاحب المحل على مقابل. و منه فالطبيعة القانونية لإيجار التسيير هي إيجار منقول معنوي بمقتضاه يتنازل صاحب المحل التجاري كليا أو جزئيا في استغلال المحل المسمى (2)، و المواد المتعلقة به 203 و 214 من القانون التجاري.

(1) محمد الصالح فنينيش، ملخص محاضرات للقانون التجاري C.A.P.A، ص49

(2) مطبوعة الأستاذ عبد القادر البقيرات، محاضرات تجاري C.A.P.A، ص62

## المطلب الثاني: الشروط الخاصة بالتسيير الحر

بالإضافة إلى الشروط العممة المتمثلة في الرضا و المحل و السبب هناك شروط موضوعية و شروط شكلية يتميز بها عقد التسيير الحر:

أ — الشروط الموضوعية: — المؤجر

— المستأجر المسير

— العين المؤجرة

### 1-الشروط الخاصة بالمؤجر:

طبق للمادة 205 من القانون التجاري يجب على الأشخاص الذين يقدمون المحل التجاري في إطار إيجار التسيير سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين أن يكونوا قد مارسوا التجارة لمدة 05 سنوات و بذلك يكونوا قد اكتسبوا صفة التاجر منذ 05 سنوات على الأقل، أو يكونوا قد مارسوا نفس المدة أعمال المسير أو مدير تجاري أو تقني و اشتغلوا لمدة سنتين على الأقل في المتجر الخاص بالتسيير.

و أجازت المادة 206 من القانون التجاري الإعفاء من هذه المدة بأمر من رئيس المحكمة بناء على طلب المعني، و بعد الاستماع إلى النيابة العامة عندما يقوم مبرر شرعي يمنع المؤجر من هذه الممارسة و المسألة تقديرية بالنسبة للمحكمة من الجانب الموضوعي و الواقعي لكنها من النظام العام بدليل وجوب إطلاع النيابة العامة على هذا الطلب و إبداء رأيها.

كما استبعدت المادة 207 من القانون التجاري تطبيق حكم المادة 205 عندما يكون مؤجر المحل هو الدولة أو البلدية أو الولاية أو المؤسسة العمومية أو مؤسسة مالية أو أحد الأشخاص المحجور عليهم لعارض من عوارض الأهلية على أن يكون المحل هو موضوع التسيير الحر مملوكا لهم كما أعفت نفس المادة ورثة التاجر و الموصى لهم من تاجر أو حرفي من ضرورة ممارسة التجارة خلال المدة المذكورة سابقا.

### 2-الشروط الخاصة بالعين المؤجرة

يشترط أن يكون موضوع الإيجار محلا تجاريا طبقا لأحكام المادة 78 من القانون التجاري و أن تتوفر فيه العناصر المعنوية و المادية لا سيما الاتصال بالعملاء و الشهرة التجارية و ذلك لا يتحدد إلا باستغلال النشاط موضوع التسيير الحر من طرف المؤجر خلال سنتين على الأقل(1).

(1) مطبوعة الأستاذ عبد القادر البقيرات، مرجع سابق، ص 63

### 3- الشروط الخاصة بالمستأجر:

يجب أن يكون المستأجر تاجرا أي يمارس الأعمال التجارية و يتخذها مهنة معتادة له و أن تتوفر فيه الأهلية لممارسة التجارة و أن يكون مقيد في السجل التجاري.

#### ب — الشروط الشكلية:

على خلاف القانون الفرنسي الذي يجيز تحرير عقد التسيير الحرفي في محرر عرفي فإن القانون الجزائري، يشترط في الفقرة الثالثة من المادة 203 من القانون التجاري أن يحرر عقد التسيير الحر في عقد رسمي و يترتب عن تخلفه بطلان العقد و هي القاعدة المعمول بها في التصرفات القانونية الواردة في المحلات التجارية طبقا للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني إذ نصت على ضرورة الرسمية في عقود تسيير المحلات التجارية، و رتب البطلان على تخلفها بصراحة النص  
كما يجب شهر التسيير الحر للمحل التجاري خلال 15 يوم من إبرام العقد في مستخرج أو إعلان في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية زيادة على نشره في جريدة مختصة في الإعلانات القانونية.

و يجب على المستأجر أن يسجل نفسه في السجل التجاري مصطحبا وثائقه من فواتير أو السجلات بأنه يمارس التجارة في شكل التسيير الحر.  
بالإضافة إلى أن المؤجر ملزم بتسجيل نفسه في السجل التجاري أو تعديل قيده الخاص مع البيان صراحة على تأجير التسيير(1).

#### المبحث الثاني: آثار التسيير الحر و انقضاؤه

##### المطلب الأول: آثار التسيير الحر بالنسبة للأطراف المتعاقدة و للغير

##### الفرع 1: آثار التسيير الحر بالنسبة للأطراف

##### أ/ أثر العقد بالنسبة للمستأجر المسير :

— يخضع المستأجر المسير لعدة التزامات لكنه في نفس الوقت يتمتع ببعض الحقوق

(1) مطبوعة الأستاذ عبد القادر البقيرات، مرجع سابق، ص 62-63.

فهو يلزم بدفع بدل الإيجار، إلى صاحب المتجر، على أن يجوز النظر في بدل الإيجار كل ثلاث سنوات ( حسب المادة 213 من القانون التجاري)، و يجب على الذي يرغب في طلب إعادة النظر في الإيجار أن يبلغ الطرف الآخر بموجب رسالة موصى عليها مع طلب العلم بالوصول أو بموجب إجراء غير قضائي ( المادة 214 من القانون التجاري) — و يخضع أيضا المستأجر إلى نفس التزامات التاجر كضرورة القيد في السجل التجاري و علاوة على ذلك يجوز إشهار إفلاسه متى توقف عن دفع ديونه التجارية .

و يخضع كذلك للقيود الواردة في العقد " كالحفاظ على عناصر الاتصال بالعملاء، و عدم تغيير نشاط المحل"، و لا يجوز له أن يتصرف في المحل كبيعه أو رهنه، إذ ليس له الحق في إعارته، و يلتزم المستأجر في كثير من الأحيان بدفع ضمان يعادل بدل إيجار ثلاثة أشهر، و لا يجوز للمستأجر أن يتوقف عن النشاط التجاري بالمحل، أو أن يقوم بعمل ينقص من قيمة المحل التجاري بالإضافة تعهده بعدم تأجير المحل التجاري من الباطن.

#### ب/ آثار العقد بالنسبة للمؤجر:

و تتمثل في ضرورة تسليم المتجر للمستأجر بكافة عناصره ( أي وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر) و يتعين عليه أيضا تسجيل نفسه في السجل التجاري أو تعديل قيده الخاص مع البيان صراحة على تأجير التسيير حيث يقوم بالتعديل لدى ملحقة المركز الوطني للسجل التجاري، المختص إقليميا.

و أن يمنع المؤجر أي تعرض من طرف الغير على المستأجر سواء ماديا أو قانونيا من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة " عدم التعرض المادي كأن يلتزم بعدم إنشاء محل تجاري جديد قرب المتجر ينافسه منافسة غير شرعية " و لا يحق للمؤجر أن يقرر بإرادته المنفردة تغيير شروط استئجار تسيير المحل التجاري المحدد بالعقد المبرم بين الطرفين.

#### الفرع 2: آثار التسيير الحر بالنسبة للغير

##### أ/ آثار العقد إزاء دائني المؤجر:

يتعرض دائني المؤجر إلى الخطر إذا أساء المستأجر المسير استغلال المحل، وفي حالة فقد هذا الأخير أحد عناصره فإنهم يتعرضون في هذه الحالة إلى انخفاض قيمة ضمانهم الأمر الذي يستلزم حمايتهم. و هذا ما فعل المشرع بمنحهم حق رفع دعوى أمام المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها المحل التجاري طالبين منها الحكم بأن الديون واجبة الأداء فورا، و يتوجب عليه رفع هذه الدعوى خلال ثلاث أشهر من تاريخ نشر قيد التسيير في النشرة

الرسمية للإعلانات القانونية، تحت طائلة سقوط الحق فيها (أي في رفع الدعوى). مع العلم أنه يجوز للمحكمة إما القبول أو الرفض حسب درجة وجود الخطر من عدمه. (المادة 208 من القانون التجاري).

ب/ الأثار بالنسبة لدائني المسير المستأجر:

نميز بين حالتين

**الحالة الأولى:**

يكون مؤجر المحل التجاري مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر المسير عن الديون التي يعقدها هذا الأخير بمناسبة استغلال المتجر ذلك إلى غاية نشر عقد تسير التأجير و طيلة مدة 6 أشهر من تاريخ النشر. (المادة 209 من القانون التجاري)

**الحالة الثانية:**

إن انتهاء تأجير التسيير تجعل الديون التي قام بها المستأجر المسير طيلة مدة التسيير و الخاصة باستغلال المحل التجاري أو المؤسسة الحرفية حالة الأداء فور ( المادة 211 من القانون التجاري) أنت هذه المادة لدرأ الخطر الذي قد يتعرض له دائني المستأجر و حماية لهم فالمسير حين تنتهي مدة التأجير لأن في هذه الحالة لا يكون للمستأجر أي دخل تجاري و من هنا يصبح تسديد الديون احتمالياً.

**المطلب الثاني: انقضاء عقد تسيير التأجير**

ينتهي عقد تأجير التسيير بمجرد انقضاء المدة المحددة بين المتعاقدين في الاتفاق، و لا يجوز المستأجر المطالبة أو أن يتمسك بحق البقاء في العقار، لكن يجوز له تمديد صلاحية العقد بتجديده ضمناً لما ينتهي تأجير التسيير بسبب ظروف معين كوفاة المستأجر المسير أو إفلاسه.

وانتهاء عقد تأجير التسيير ينتج عنه إتباع نفس إجراءات وقت إبرامه أي الإعلام في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية و غيرها من الإجراءات المذكورة سابقاً و التي تمكن الغير من معرفة انتهاء عقد التسيير الحر(1).

(1) محمد الصالح فنينيش، مرجع سابق، ص 51-52-53

## خاتمة أو حوصلة:

نظرا للطبيعة الخاصة لعقد التسيير الحر للمحل التجاري نظمه المشرع من خلال القانون التجاري و ذلك بتخصيص باب مستقل تحت عنوان التسيير الحر أو تأجير التسيير معطيا لكلا طرفيه حقوقا و واجبات تضمن تحقيق مصالحهما و كذا مصالح الغير اتجاها.

## المراجع المعتمدة

- 1- القانون التجاري الجزائري حسب آخر تعديلاته
- 2- مطبوعة الأستاذ عبد القادر البقيرات، محاضرات تجاري C.A.P.A
- 3- محمد الصالح فنينيش، ملخص محاضرات للقانون التجاري C.A.P.A

منقول من منتديات ستارتايمز