جامعـــــــة عمـــــــار ثليجـــــــي بالأغـــــــواط

كليـــــــة: الحقـــــــوق والعلـــــــوم السياســـــــية

قســـــــــــــــــم :الحقـــــــــــــــــوق

عنـــــوان المـــــذكرة:

رهن المحل التجاري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في

تخصص قانون أعمال

إعداد الطالبتين:

بن سعد سعيدة

بن توبريك بشرى

إشراف الأستاذ/د:

قوق أم الخير

السـنـــــة الجامعيـــــة: 2025/2024

بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وعرفان

نشكر الله عزوجل الذي أعاننا ومدنا بالصبر على إتمام هذا العمل كما نتقدم بالشكر والامتنان للدكتورة المشرفة قوق أم الخير على جهودها المبذولة وتوجيهاتها ورحابة صدرها طوال فترة إعداد هذه المذكرة .

كما نتقدم بالشكر إلى أعضاء اللجنة المناقشة وإلى جميع أساتذة الحقوق.

بن.سعيدة/بن.بشرى

إهداء

أهدي مذكرة تخرجي في الماستر إلى من كانت سندي القوي قرة عيني "أمي الغالية" أطالة الله في عمرها .

إلى روح أبي أتمنى من الله أن يتغمد برحمته ويسكنه فسيح جناته.

إلى إخوتي وأخواتي

إلى صديقتي التي هي في مكانة أخواتي

ش/فتيحة /ع/ كريمة.

أهدي هذا العمل

سعيدة

إهداء

أهدي هذا العمل إلى

زوجي الذي طالما كان المشجع بعد الله سبحانه وتعالى في نجاحي ، إلى بناتي ريهام ومريم حفظهم الله لي.

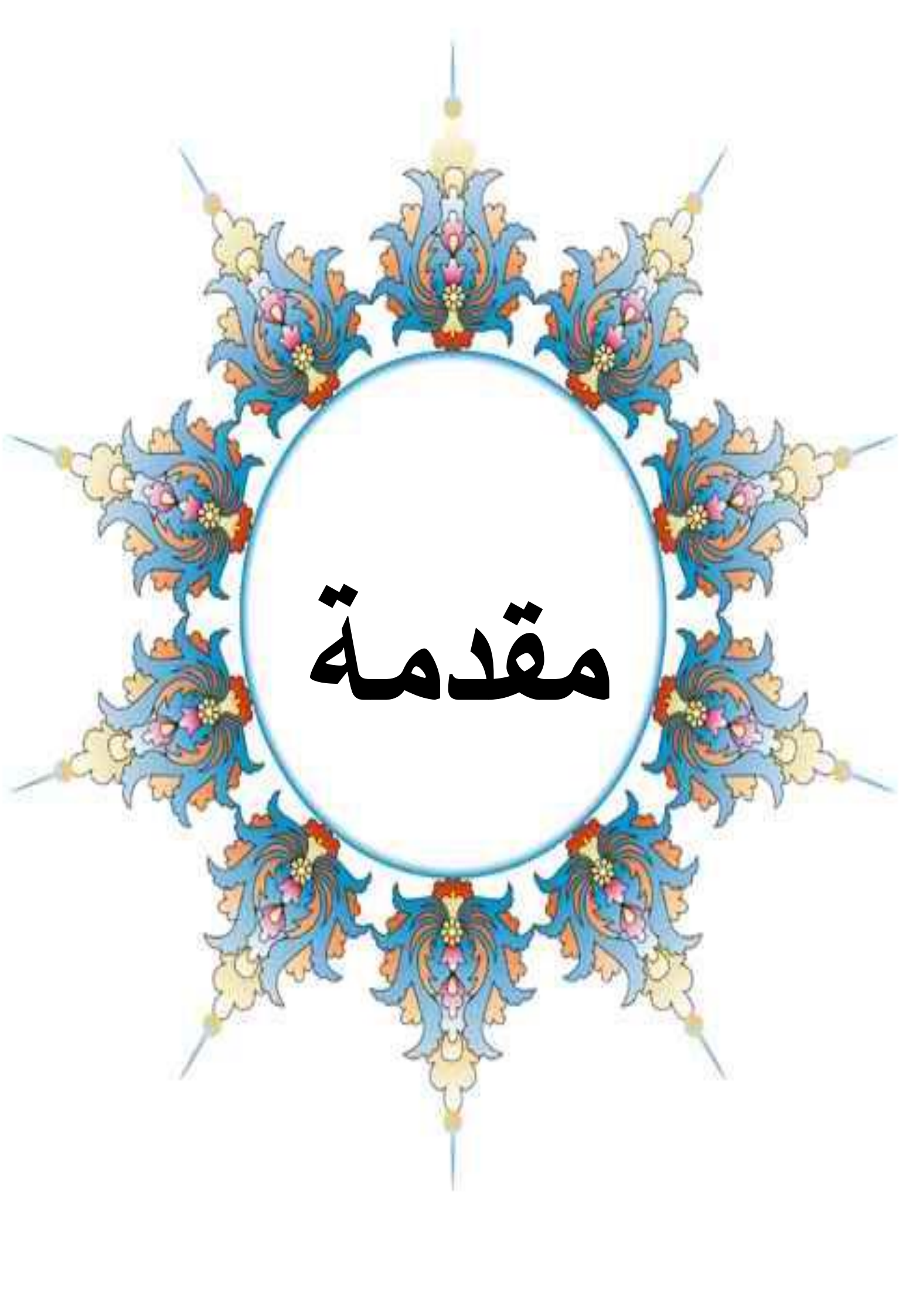
إلى والدي أدعو الله أن يطول في عمرهما

إلى خالاتي خاصة.

إلى كل من ساندني خلال مساري الدراسي في الجامعة .

وشكر الخاص إلى أختي وزميلة سعيدة التي رفقتني طيلة مشواري .

بشرى


مقدمة

إن تطور الحياة في شتى المجالات أدى إلى وضع يحكم بين كافة الاشخاص لا سيما في الحياة التجارية، ففي القانون التجاري جاء ليحكم العلاقات بين التجار لتنظيم قواعد تجارية. والمحل التجاري أو المتجر أو القاعدة التجارية، المؤسسة التجارية كلها عبارات استعملت في الدلالة على معنى واحد رغم اختلاف التشريعات في تعريفها وتنظيمها

فالمحل التجاري له أهمية بالغات القانون التجاري نظرا لسهولته ومرونته فهو أهم العناصر الذي يشكل وحدة متكاملة تنظم مجموعة من العناصر المادية والمعنوية التي يمارس من خلالها الأنشطة والاعمال التجارية من هنا ظهرت الحاجة إلى تطوير وسائل من الاستغلال للمحل التجاري لضمان حصول على التسهيلات المالية دون التخلي عن ملكيته

فأصبح المحل التجاري محلا قابلا للتصرفات القانونية ومن أبرزها الرهن التجاري بحيث يعد احد الادوات القانونية لا ينقل ملكية المحل ويكون محددا المدة باتفاق الطرفين ونظرا لخضوعه لضوابط قانونية تهدف إلى استمرارية النشاط التجاري كضمان للمحل

وبناء على ما تقدم فهذه المذكرة تهدف إلى تحليل خصوصية المحل التجاري كمحل للرهن باعتباره فكره معنوية تتكون من مجموعة الأموال تخص الاستغلال التجاري، ويتميز بخصائص ثلاثة تتمثل في مال منقول يتكون من عناصر منقولة سواء مادية أو معنوية، كما انها من المنقولات المعنوية وله صفة تجارية مخصصة لمزاولة النشاط التجاري كما يختلف هذا النوع من الرهن عن الرهون العادية في طبيعتها وإجراءاتها

وظهرت العديد من النظريات الفقهية لتكييف طبيعة قانونية للمحل التجاري اهمها نظرية المجموعة القانوني ورغم انتقادها إلى أنه ظهرت نظرية أخرى ألا وهي نظرية المجموعة الواقعي المكون من عناصر المحل التجاري تدخل الذمة للتاجر باستغلاله التجاري، اما النظرية الثالثة فهي الملكية المعنوية أو الملكية التجارية والفقه يرجح بهذه النظرية لمنطقيتها لطبيعة المحل التجاري.

والمشرع الجزائري اكتفى بتعداد عناصر المحل التجاري سواء المادية التي هي محور مهم لكونها ظاهرة المحل. مثل: المعدات و البضائع والآلات، والعناصر المعنوية التي هي أكثر أهمية لأنها تخص المنافسة بين التجار والتي تكسب المحل قيمته هو سمعته مثل الاسم التجاري الشهر والعلامة التجارية وحقوق الملكية الفكرية وهي عناصر أساسية في جذب الزبائن وتعزيز مكانة المحل التجاري.

كما تناولنا في مذكرتنا الإطار القانوني أو الدراسة القانونية لعقد رهن المحل التجاري مبرزين الشروط القانونية سواء الموضوعية بأن يكون الراهن تاجرا مالكا للمحل وأن يكون الدين ثابت والرهن الوارد على المحل مشروع.

أو الشروط الشكلية التي تحكم هذا النوع من الرهون المتمثلة بتحرير عقد رسمي مع وجوب قيده في السجل التجاري حتى يكون نافذا في مواجهة الغير، ومنه الآثار المترتبة عنه والضمانات التي يوفرها للراهن والمرتهن والغير مدعمين بما جاء في النصوص القانونية الحق منه الحقوق والالتزامات في ذمة كل تاجر و بالانتهاء مفعول هذا الرقم وزوال أثره بالتصرف فيه ويحدث الانقضاء لأسباب منها سداد الدين، التنازل، زوال المحل التجاري أو انتهاء مدة المحددة في العقد .

نظرا لأهمية المحل التجاري ومكانته في الحياة التجارية والاقتصادية تطرقنا في دراستنا لرهن المحل التجاري الذي يعد تصرفا مهما للتاجر و تعاملات الأفراد. فمن الناحية القانونية يعد من التصرفات التي ينظمها كلا من القانون التجاري والقانون المدني وهذا لحماية حقوق الدائن والراهن مع تبيان أهم القواعد القانونية التي تحكم رهن المحل التجاري ومعرفة طبيعة القانونية وتقييمه كما أن الموضوع أهمية علمية تستحق البحث لما نرى تزايد في الواقع التعاملات التجارية في الوقت الحالي كون الرهن اداه من ادوات الائتمان بضمان عن طريق رهن المحل التجاري رهنا حيازيا، كما فرض علينا التعمق في الدراسة المحل التجاري ورهنه.

كما فيه نقص في الدراسة المتخصصة في هذا المجال مقارنه بالرهون الأخرى لا سيما رهن العقاري.

والهدف من الدراسة هو التعريف الشامل للمحل التجاري والتعرف على تصرف من تصرفاته الواردة عليه ألا وهو الرهن بتوضيح النصوص في التشريع الوطني والتشريع المقارن ونسلط الضوء على الجوانب القانونية والتنظيمية في هذا النوع من الرهن.

تحليل كل من طبيعة المحل التجاري وخصائصه وعناصره باعتباره منقول معنوي يكون أهلا للرهن.

كما كان أيضا توضيح الشروط اللازمة والآثار القانونية من إبراز الحقوق والالتزامات.

و لعلى أهم الأسباب الدافعة لاختيار هذا الموضوع الأهمية الاقتصادية للمحل التجاري وكذا زيادة المعارف المتعلقة بموضوعات القانون التجاري.

وقمنا بتحليل ودراسة النقائص للتعمق في وسائل الرهن.

اما عن الاسباب الذاتية: تتناسب مع ميولنا تخصص قانون الاعمال والاهتمام بالقانون التجاري ومعالجه الموضوع بمبادئ اعداد البحث الاكاديمي.

وأهم العراقيل التي وجهتنا هى ندرة القضايا المتعلقة برهن المحلات التجارية في المحكمة فكان من الصعب الحصول على اجتهادات قضائية لتحليل الجانب العملي والتطبيقي.

كان مجهودنا أكثر لفهم العلاقة بين فروع، القانون التجاري والقانون المدني وتطبيقاتها على موضوع الرهن.

فالإشكالية المطرحة ماهي خصوصية الرهن في المحل التجاري؟

وماهي القيود والشروط القانونية التي تحكم هذا الرهن لضمان فعاليته من جهة وحماية الأطراف المتعاقدين من جهة اخرى؟

منهج الدراسة:

المنهج المعتمد: وصفي تحليلي وبعض الاحيان في اجزاء الموضوع اتبعنا المنهج المقارن وهذا من أجل الوصول إلى بعض الحقائق في المنهج الوصفي لعرض الإطار النظري والمنهج التحليلي تحليل النصوص القانونية المنظمة للرهن، أما المنهج المقارن للمقارنة بين التشريعات الاجنبية وإبراز أوجه التشابه والاختلاف بين الدول الأخرى .

و للإجابة على الإشكالية المطروحة وفق المنهج المتبع تم التطرق إلى الخطوة التالية:

الفصل الأول: خصوصية المحل التجاري كمحل للرهن.

المبحث الأول: الطبيعة المزدوجة .

المبحث الثاني: قابلية المحل التجاري للرهن في القانون التجاري.

الفصل الثاني: الإطار القانوني لرهن المح التجاري

المبحث الأول: شروط إبرام عقد رهن المحل التجاري

المبحث الثاني: أثار وانقضاء رهن المحل التجاري

الفصل الأول: خصوصية المحل التجاري كمحل للرهن

لقد استعملت عبارة المحل التجاري منذ العصور القديمة وكان يقصد بها المكان الذي تمارس فيه التجارة، وتعرض فيه السلع، ويستقبل فيه العملاء حيث كانت النظرة للمحل التجاري نظرة مادية بحتة، أما العنصر المعنوي المحلي التجاري فلم تلمس أهميتها إلا في الوقت المتأخر وذلك لسببين:

أولهما اجتماعي وهو الاعتقاد اللذي ساده بين التجار لحقبة طويلة من الزمن أن قيمة المحل التجاري مرتبطة تماما بشخص صاحبه،

أما السبب الثاني: فهو تأخر ظهور الاختراعات الحديثة التي شكلت جانبا منها العناصر المعنوية للمحل التجاري كالعلامات التجارية والنماذج الصناعية، فلما ازدهرت التجارة بتطور وسائل المواصلات والاختراعات الحديثة ظهرت أهمية العناصر المعنوية وخاصة عنصر الاتصال بالعملاء، والاسم، والعنوان التجاري والسمعة التجارية[1].

ومهما اختلفت الآراء فإن المحل التجاري عبارة عن مال معنوي منقول يقوم على ضرورة ممارسه نشاط تجاري مشروع ذو طبيعة تجارية[2].

فقد نص المشرع الجزائري على رهن المحل التجاري من المواد 118 إلى وموطنهم التشريعات لم تعرف المحل التجاري، أما القانون الجزائري فقد اكتفى بتحديد العناصر التي يشتمل عليها المحل التجاري.

ومن خلال هذا سنتطرق إلى مفهوم المحل التجاري والمبحث الثاني: بيان طبيعته وعناصره.

[1] د. عبد القادر البقيرات، محاضرات في مادة القانون التجاري الجزائري، كليه حقوق، جامعه الجزائر، ص47.

[2] نادية فضيل، القانون التجاري –الاعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط1، الجزائر، 2004، ص 176.

المبحث الأول: مفهوم المحل التجاري

يعود اصل فكرة المحل التجاري إلى القانون الفرنسي، وبالتحديد على إثر صدور القانون الجبائي في 28 فيفري 1872، أين تم الاعتراف بفكرة المحل التجاري في مواد من 7 إلى 9، واقتصر مفهومه على عنصر الاستغلال وفرض الرسوم وحقوق وانتقالها، لم يتوقف الأمر عن هذا الحد؟ بل تطورت الفكرة عندما قام أحد نواب المقاطعة برسي الفرنسية بتوسيع دائرة فكرة المحل التجاري حيث اعترف بموجب القانون الصادر في واحد مارس 1998 للتجار بحقهم في رهن محلاتهم كضمان الالتزام، دون أن تنتقل المحلات من حيازتهم، والغي هذا القانون رقم 17 مارس 1909 الذي نظم بيع ورهن المحل التجاري لذلك اعتبر قانون 17 مارس 1909 أول قانون اعترف بفكره المحل التجاري بكل معانيه، أي عرف المحل التجاري بجميع عناصره المعنوية وكذلك المادية.

تأثر المشرع الجزائري بقانون 17 مارس 1909، فيما يخص تنظيم المحل التجاري ببيع ورهنه مثله مثل بقية القوانين الدول المتأثرة بالقانون الفرنسي، وهو ما أسفر على أن القانون الجزائري في معظم نصوصه مستمد من القانون الفرنسي[1].

ويجب عدم خلط بين المحل التجاري موضوع بحثنا والعقار الذي يوجد فيه المحل التجاري ذاته، فالمحل يتكون من عناصر مادية ومعنوية أما العقار فلا يكون عنصرا فيه، فضلا عن ذلك فقد يكون العقار ذاته غير مملوك للتاجر، مالك المحل بل قد يكون مستأجرا له، ولكن هذا لا يمنع التاجر أن يكون مالكا للعقار الذي يمارس فيه نشاطه تجاري فيه سواء كان مالكا لهذا العقار أم كان مستأجرا له[2].

[1] د. باهي هشام، المحل التجاري، قسم القانون العام، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2024، ص3.

[2] ايهاب عبد الرحمن محمد اسماعيل، رهن المحل التجاري – دراسة مقارنة بالقانون الفرنسي، مجلة الفكر القانوني والاقتصادي، كليه الحقوق، جامعه الزقازيق، سنة الثامنة،ع2، 1971م، ص

المطلب الأول: تعريف المحل التجاري وتميزه عن بعض المصطلحات.

إن القانون الجزائري والقضاء لم يعرف المحل التجاري بالإضافة إلى أن الفقه لم يعرفه تعريفا جامعا مانعا فذهب بعضهم إلى تعريفه بالنظر إلى عناصر المعنوية والمادية، ومنهم من قصر تعريفه على الطبيعة القانونية له، ومنهم من اكتفى بذكر خصائصه ومميزاته، ومن هنا نوضح تعريفا للمحل التجاري[1].

الفرع الأول: تعريف المحل التجاري لغة: يطلق لفظ المحل على الدكان أو الحانوت وهو صفة للمحل، المكان ويستخدم للإشارة إلى المكان الذي يمارس فيه التاجر نشاطه التجاري [2] ولقد جاءت عدة تعريفات منها:

أولا: أن المحل التجاري هو مال معنوي منقول يشمل اتصال التاجر بعملائه واعتيادهم التردد على المتجر نتيجة عناصر والاستغلال التجاري، وهناك من عرفوا أنه << كتلة من الأموال المنقولة تخصص لممارسة مهنة التجارة، وتتضمن بصفة أصلية بعض المقومات المعنوية، وقد تشمل على مقومات أخرى مادية>>، وهناك من عرفه <<مجموع أموال مادية ومعنوية تخصص لمزاولة مهنة التجارة، وقد يسمى بالمتجر أو المصنع بحسب ما إذا كان مخصصا لمزاولة التجارة بالمعنى الضيق أو لمزاولة الصناعة ويسمى أيضا بالمنشأة في تطبيق قوانين الضرائب والعمل.

واستند البعض على عنصر العملاء، فعرفوه لأنه ملكية معنوية تتكون من حق الاتصال بالعملاء وترتبط أساسا بعناصر الاستغلال، ومهما اختلفت فإن المحل التجاري هو عبارة عن ما معنوي منقول يقوم على ضرورة ممارسة نشاط تجاري مشروع إذ لا وجود للمحل التجاري إلا إذا كان النشاط من طبيعة تجارية، أما عن المهن المدنية فإنه يمتنع تطبيق أحكام المحل التجاري حتى ولو كانت هذه المهن تقوم على عنصر الاتصال بالعملاء[3] ، فمن هنا نتناول كل من التعريف الفقه، القانوني والقضائي للمحل التجاري.

---

[1] عمران حسين الصالحي، بيع المحل التجاري في التشريع المقارن، ط1، دار الثقافة في النشر والتوزيع، عمان، 1988، ص 117.

[2] ايهاب عبد الرحمن محمد إسماعيل، مرجع سابق، ص 1772 .

[3] ناديه فضيل، مرجع سابق، ص176.

الفرع الثاني: التعريف الفقهي للمحل التجاري: اتجه بعض الفقهاء لتعريفه بالنظر إلى عناصره المادية والمعنوية، بينما اقتصر آخرون على تحديد طبيعته القانونية، وفريق ثالث اكتفى بتعداد خصائصه دون تفصيل عناصره، ومن بين التعاريف المقدمة ينظر اليها أنه مال معنوي منقول يشمل الصلة بزبائنه واعتيادهم التردد على المتجر كنتيجة لعناصر الاستغلال التجاري[1].

المحل التجاري هو عبارة عن مجموعة من العناصر المنقولة بعضها مادي مثل: البضائع والآلات والمعدات، وبعضها معنوي كالاسم التجاري والحقوق الملكية الصناعية والفكرية والتي تجتمع كلها إلى جذب العملاء وبالتالي يتحقق هدف من مشروع التجاري وهو تحقيق الأرباح[2].

ولا يكتسب المحل التجاري وجوده القانوني إلا باعتباره وحدة قانونية متكاملة تتكون من مجموعة من العناصر التي يقوم التاجر بجمعها وتنظيمها على نحو يؤدي إلى امتزاجها وتكاملها، بحيث تشكل ذمة تجارية موحدة مخصصة لمزاولة نشاطه التجاري [3]، ومن بين الفقهاء الذين عرفوا المحل التجاري الأستاذ روبرت بأنه << ملكية غير مادية تتألف من الحق التاجر على الزبائن المرتبطين بمحله، بالإضافة إلى العناصر اللازمة لاستثمار هذا المحل>>.

أما الأستاذ اوسكار يرى << المحل التجاري يعد أداة عمل جوهرية للتاجر، يستمد منها نشاطه الاقتصادي، ويشغل من خلالها المشروع التجاري، وتقوم قيمة هذا المحل على عناصر متعددة يمكن تصنيفها إلى فئتين رئيسيتين: والعناصر المادية والعناصر الغير مادية>>.

ومن هنا نرى أنها تعددت الآراء الفقهية بحيث يرى فريق من الفقه أنه يعد كتلة من الأموال المنقولة المخصصة لممارسة النشاط التجاري، دون تمييز بين عناصره، في حين يذهب رأي آخر إلى أن المحل التجاري يتكون من مجموعة من العناصر المادية والمعنوية، تخصص أشغال مشروع تجاري يهدف إلى تحقيق الربح، بينما يركز اتجاه ثالث على اعتبار المحل التجاري أداة يقصد بها ممارسة التجارة تحديدا، أما الرأي الرابع فيربط جوهر المحل التجاري بعنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية، باعتبارهما أساس القيمة الاقتصادية لهذا المحل[4]، وهذا ما عرفه جانب من الفقهاء الفرنسية، بينما اتجه آخر من الفقه الفرنسي اختزل

---

[1] مرجع نفسه، ص162 .

[2] حلو أبو حلو، القانون التجاري، د.ط، الشركة العربية المتحدة للتسويق والتوزيع، القاهرة، 2009، ص 203.

[3] سامي عبد الباقي أبو صالح، قانون الاعمال، ط2، دار النهضة العربية، القاهرة، 2023– 2004، ص 340.

[4] د. رزق الله انطاكي، الوسيط في الحقوق التجارية البرية، ج1، مطبعة الداودي، دمشق، 1986، ص 197.

المحل التجاري في عنصر معنوي واحد من عناصره وهو عنصر الاتصال بالعملاء، لكن اتجاه السائد في الفقه الفرنسي << كتلة من الأموال المنقولة المخصصة لممارسة حرفة تجارية، وتتضمن هذه المجموعة نوعين عناصر مادية وعناصر معنوية>>[1].

الفرع الثالث: التعريف القانوني للمحل التجاري

بما أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا خاصا بالمحل التجاري وإنما اكتفى بتعداد عناصر حيث نصت المادة 78 من قانون التجاري << تعد جزءا من المحل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري، ويشمل المحل التجاري إلزاميا عملائه وشهرته، كما يشمل أيضا سائر الأموال اللازمة لاستغلال المحل التجاري كعنوان المحل والاسم التجاري والحق في الإيجار والمعدات والبضائع وحق الملكية الصناعية والتجارية كل ذلك ما لم ينص القانون على خلاف ذلك>>[2].

فمن خلال هذه المادة نستنتج أن المحل التجاري هو مجموعة الأموال المنقولة المخصصة لممارسة النشاط التجاري، فالمحل التجاري هو عباره عن فكره معنوية تتضمن نوعين من العناصر: المادية كالسلع، وعناصر معنوية اجباريه وهو عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية، ويوجد عناصر ذكرت على سبيل المثال والعلامات التجارية والاسم التجاري، والمشرع الجزائري أورد الكتاب الثاني من القانون التجاري في المواد 78 إلى 214 ومنه فرهن تناوله بالباب الأول في بيع المحل التجاري ورهنه حيازي[3].

اما فيما يخص القوانين الأجنبية، فقد برزت فكره اكثر وضوح من خلال القانون الذي اقترحه النائب الفرنسي ميبلي راندا، والذي سعى من خلاله إلى خدمة التجار الذين شكلوا قاعدته الانتخابية وكانوا يشكلون الأغلبية في مقاطعته (بريبي) وقد اعترف هذا القانون بحق التجار في إجراء رهن على محلاتهم التجارية حتى في حال عدم حيازتهم لها، وقد تم إصدار هذا القانون بتاريخ 11 مارس 1898، إلا أن هذا النص الغي لاحقا بموجب القانون الصادر في 17 مارس 1909، الذي أصبح ينظم بيع ورهن المحل التجاري[4]. وعلى غرار هذا التوجه جاء القانون المصري رقم 11 لسنة 1940، غير أن هناك مأخذ على المشرع في هذا السياق من

[1] ايهاب عبد الرحمن محمد إسماعيل، مرجع سابق، ص 1776.

[2] المادة 72 من الأمر رقم 75، 59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، ج.ر.ع 101، الصادر في 19 ديسمبر 1975 المعدل والمتمم.

[3] نفس الامر 75، 59.

[4] علي حسين يونس، المحل التجاري، د.ط، دار الفكر العربي، القاهرة، 1974، ص 4.

أبرزها أنه لم يضع نظرية عامة في هذا القانون للمحل التجاري، فقد اتخذت موقفا سلبيا ولم يبين العناصر التي يتكون منها إلا عرضا وذلك عند بيانه للعناصر التي ينصب عليها الرهن محل التجاري في المادة 9 من نفس القانون تنص على: << إذا لم يتجدد على وجه الدقة ما يتناوله الرهن ما لم يقع على العنوان والاسم التجاري والحق في الإجارة والاتصال بالعملاء والسمعة التجارية>> وبناء عليه ترك المشرع المصري في هذا القانون تعريف المحل التجاري باجتهادات الفقه والقضاء، مما ادى إلى افساح المجال بالنسبة اليهم في وضع تعريفات مختلفة له، وايجاد ارض خصبه لاستعراض الفقهاء، ورجال القضاء وجهه نظرهم من قانونية في ذلك الموضوع، اما القانون 17 لسنة 1999، لم يسر على ذلك المنوال الذي اتبعه القانون السابق، وإنما اتجه اتجاها ايجابيا معرفا بذلك المحل التجاري في المادة 34 منه ومن خلالها نجد المشرع عرف المحل التجاري بانه مال وقد خصص هذا المال المنقول لتحقيق هدف معين وهو مزاولة التاجر لتجارته عن طريق ذلك المال، وبمفهوم المخالفة لهذا النص فإنه لم يخصص التاجر مجموع الاموال المنقولة لمزاولة تجارته فان هذه الاموال المنقولة لا يكتسبوا صفة المحل التجاري[1].

الفرع الرابع :التعريف القضائي لمحل التجاري

استنبط القضاء مفهوم المحل التجاري من خلال القضايا المتنازع عليها المعروضة أمامهم، وكان يولي أهمية عنصر الاتصال بالعملاء باعتبارهم محدد أساسيا لطبيعة هذا المحل[2] وحتى القضاء الجزائري يتجسد من خلال اجتهادات المحكمة العليا التي تناولت هذا الموضوع في عدة قرارات منها: الاعتداء على المحل التجاري واستغلاله دون وجه حق: في القرار 1208497 المؤرخ في 13 يوليو 2017، المحكمة العليا بأن<< المتعدي على المحل التجاري يلزمه بتعويض الضرر الحاصل لصاحب المحل التجاري عن الفعل الذي ارتكبه وسبب بموجبه منع هذا الأخير من استغلال محله>>[3].

[1] ايهاب عبد الرحمن محمد إسماعيل، مرجع سابق، ص1774.

[2] أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2007، ص 180.

[3] البوابة الرسمية لوزارة العدل الجزائرية، ضمن قسم<< قرارات المحكمة العليا عبر موقع t.mjustice.dz droi

وقد عرفت محكمة التخصص المصرية المحل التجاري بمقتضى والقانون التجاري رقم 11 لسنة 1940 [1]. بأنه << يعتبر منقولا معنويا منفصلا عن الأصول المستخدمة في التجارة ويشمل مجموعة العناصر المادية والمعنوية المخصصة لمزاولة المهنة التجارية اتصال بالعملاء وسمعه واسم تجاري..... وغيره، فهو فكره معنوية تظهر أموال عدة،ولكنها هي ذاتها ليست أموالا ولا يكون التصرف في المحل ذاته، ولا يعتبر العقار بطبيعته أو البناء الذي يشغل فيه المتجر عنصرا فيه ولو كان مملوكا لمالك المحل نفسه وهذا الوصف يصبح أن يكون المحل ملكية مستقلة عن العقار القائم به[2].

كما ذهبت محكمة استئناف القاهرة إلى تعريف المحل التجاري بأنه << كتلة من الأموال المنقولة تخصص بممارسة مهنة تجارية، يتضمن عناصر معنوية وقد يشتمل على عناصر مادية والعناصر التي يتكون منها هي كتله لا تذوب فيها ولا تتماشى في محيطها.....>> أما عن الفقه الفرنسي لم يتعرف في قانون رقم 1909 بتعريف المحل التجاري وانما فقط بذكر العناصر الداخلة في تكوين المحل، وبالتالي فقد أن الفقه الفرنسي بدوره معالجه في هذا النقص عن طريق وضع تعريف المحل التجاري، فقد اتجه العديد من الفقهاء الفرنسيين إلى تعريفات مختلفة لكن اتجاه السائد عرفه كتلة من الأموال المنقولة المخصصة لممارسة حرفة تجارية تتضمن هذه المجموعة نوعين من العناصر المادية والمعنوية.....>>[3].

أما الرهن الحيازي فلا يكون نافذا في مواجهة الغير إلا بتسليم المرهون إلى الدائن أو على اجنبي تعيينه إرادة المتعاقدين، وفي حالة كان محل الرهن هو عقار وجب قيده مثل ما يحدث في الرهن الرسمي حتى يكون نافذا في مواجهة الغير.

الرهن الرسمي هو عقد شكلي بخلاف الرهن الحيازي الذي لا ذلك بالطرفين كما أن الرقم الرسمي لا يشرف بينما تنتقلون في الرهن الحيازي[4].

اما عن القانون الروماني فإن الرهن الرسمي يرد على العقار والمنقول على السواء لكن لا ينشأ عقد الرهن إلا بالتسليم القياس وسار القانون الفرنسي القديم على هذا النمط، أما التشريع

[1] القانون المصري أول تشريع عربي، ينظم أحكام المحل التجاري، قانون رقم 11، سنه 1940.

[2] عادل علي المقدادي، القانون التجاري، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2007، ص 181.

[3] ايهاب عبد الرحمن محمد إسماعيل، مرجع سابق، ص1775-1776.

[4] بن سالم المختار، محاضرات في مقياس العقود الخاصة (عقد الكفالة، الرهن الرسمي، الرهن الحيازي)، ألقيت على الطلبة سنة الثالثة ليسانس، تخصص القانون الخاص، معهد الحقوق والعلوم السياسية، جامعة افلو، 2022/ 2023، ص43-44.

المصري حسب قانون مدني المصري في ماده 1096 أن عقد الرهن الحيازي اصبح عقد رضائي ينعقد بمجرد تبادل الإيجاب والقبول المتطابقين دون الحاجة إلى التسليم[1].

محل الرهن الحيازي نصف في مادة 949 ق. مدني: أن المحل الرهن الحيازي يكون منقولا أو عقارا يمكن بيعه استقلالا من مزاد العلني >>.فجميع الأشياء كلها من منقول يمكن رهنها رهنا حيازيا وذلك على خلاف الرهن الرسمي الذي لا يرد إلا على العقار وجميع المنقولات يجوز رهن حيازة ما دامت قابلة للحيازة وقابله للبيع بالمزاد العلني، سواء كانت منقولات مادية أو معنوية[2].

الفرع الخامس: تميز المحل التجاري عن بعض المصطلحات المشابهة له:

أولا- تميز المحل التجاري التقليدي عن المحل التجاري الالكتروني:

ظهرت مع التجارة الإلكترونية نشاطات تجارية عبر صفحات ومواقع الإنترنت تقدم سلع وخدمات للمستهلك، بحيث يستطيع هذا الأخير الاطلاع على ما هو متوفر في السوق الالكتروني عن طريق النوافذ الالكترونية بدون تنقل إلى المحلات التجارية والمشرع الجزائري لم يتعرض لتعريف المحل التجاري الالكتروني 75، 59، 1975،[3] مثل ما كان الامر بالنسبة للمحل التجاري الكلاسيكي، بل اكتفى بتعداد عناصره <<تعد جزء من المحل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط التجاري..... (مادة 72 ق.ت) بحيث يهدف على جلب وحفاظ وتطور العملاء يذهبون بمهار التاجر ونوعية البضائع المعروضة وكذا موقع المحل وشهرته، فالعنصر الأساسي يقوم على المحل التجاري هو عنصر العملاء وهذا ما ينطبق على المحل التجاري الالكتروني فكل موقع تجاري الكتروني يهدف خصيصا إلى جلب الزبائن والعملاء[4].

---

[1] سي جيلالي آسيا، الرهن الحيازي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق، تخصص القانون الخاص، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2021- 2022، ص 1 إلى 3.

[2] بن سالم مختار، مرجع سابق، ص60-61.

[3] سعداوي نذير، بطيمي حسين، مقومات المحل التجاري الالكتروني طبقا للتشريع الجزائري، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، مجلد 4، ع 14، ص1137-1138.

[4] بودراع اميره، النظام القانوني للمحل التجاري الالكتروني في التشريع الجزائري، مجلة آفاق للبحوث والدراسات، والمجلد 08، ع1، ص 625.

المحل التجاري افتراضي يتكون من خلال امتلاك موقع الكتروني على شبكة الانترنت بهدف ممارسة مهنة تجارية (بيع، شراء سلع والخدمات وتبادل المعلومات والأموال)[1].

وللمحل التجاري الالكتروني أحكام خاصة مذكورة في المادة 2 من قانون 18، 05 المتضمن تجارة الالكترونية. ويرى الفقه أن المحل التجاري الالكتروني أنه مجموعة من الوسائل المستخدمة لجذب العملاء وكسب ثقتهم فعنصر الاتصال بالعلماء من بين العناصر الأساسية المكونة للمحل التجاري الالكتروني، وان جميع عناصر المحل التجارية الالكتروني غايتها رابطه العملاء ومع ظهور وانتشار الانترنت والمواقع الالكترونية أصبح محل تجاريا إلكترونيا[2] فهو ممارسة تجارية عبر الانترنت وكل موقع له العملاء فهو عالم على المحل التجاري التقليدي وهذا ما يميزه لكن المحل التقليدي هو محلي و للمحل التجاري الالكتروني أحكاما خاصة والتي يطبق عليها القانون الجزائري التي ذكرها المشرع في المادة 2 من قانون 18/5 المتعلم التجارة الالكترونية[3].

ثانيا: تميز المحل التجاري عن محل العقار:

أن العقار ليس عنصرا من عناصر المحل التجاري فإذا كانت تاجر مالكا للمحل ومستأجرا للعقار مملوك للغير، فإن هذا التاجر ليس له إلا حق شخصي في مواجهة هذا المالك [حق الإيجار] فالعقار يأوي المحل التجاري الذي يكون العنصر من عناصر الحق في الإيجار الذي يريد على العقار[4] فالعقار والمحل التجاري يختلفان في نظامها القانوني.

ثالث :تميز المحل التجاري عن القاعدة التجارية:

المشرع الجزائري جمد معظم النصوص القانونية المتعلقة بالمحل التجاري خصوصا ما يتعلق ببيع ورهن المحل التجاري. طالما أن المؤجر له الحق في انهاء عقد الايجار بانتهاء مدته بدون تنبيه وبدون تعويض وهذا ما جاء في المادة 118 مكرر من قانون التجاري[5] ولم يتطرق

---

[1] قانون رقم 18/05 مؤرخ في 24 شعبان 1439هـ الموافق لـ 10 ماي 2018 المتعلم بالتجارة الالكترونية

[2] سعداوي نذير، بطيمي حسين، مرجع سابق، ص 1141.

[3] حمادوش أنيسة، الجانب الالكتروني للقانون التجاري، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2016/11/23، ص79.

[4] لوزي خالد، ضوابط التفرقة بين إيجار المحل التجاري وإيجار العقار المخصص لمزاولة التجارة، مقال منشور بمجلة ألف العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، مجلد 66، عدد 10، 2018، ص109.

[5] سلماني فضيل، القاعدة التجارية في الجزائر بعد 2005، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، مجلد 11، العدد1، 2020، ص221.

المشرع الجزائري إلى تعريف قاعدة التجارية عدد عناصرها المادية والمعنوية دون تباين طبيعتها وخصائصها إلا بعد تعديل القانون التجاري في المادة 187 مكرر التي تضمنت الغاء التنبيه بالإخلاء وإلغاء التعويض الاستحقاق[1].

وبعد استحداث هذه المادة 187 مكرر ادى إلى القضاء على القاعدة التجارية كما جعل من التصرفات التي تقع عليها كرهن والبيع بدون اي قيمه قانونية طالما أن المؤجر له الحق وبقوة قانون في انهاء علاقه الايجار بانتهاء العقد دون أن يلزم بتجديد ودون أن يلزمنا بالتعويض الاستحقاق [2].

– وبعد تضرر إلى تعريف لكل من المحل التجاري وتميزه عن بعض المفاهيم المتشابهة ورهن المحل التجاري ،اتضحت صفات وخصائص تميز المحل التجاري وهذا ما سنوضحه في المطلب الثاني:

المطلب الثاني: خصائص المحل التجاري:

يتميز المحل التجاري بخصائص تجعله يختلف عن غيره من الأموال فهو مال منقول معنوي يتكون من مجموعة عناصر مادية ومعنوية متكاملة تستغل لغرض تحقيق الربح هذا ما منحه طابعا خاصا.

الفرع الأول: أنه مال المنقول:

مع أن المشرع الجزائري لم يأتي بذكر العقار من بين العناصر المكونة للمحل التجاري، إلا أنه كان حاسما في نص المادة 78 فقرة 1 من قانون تجاري سالفة الذكر، حيث نصت على الأموال المنقولة دون العقارية ونتيجة لذلك تسري على عناصر التي يتألف منها المحل التجاري سواء كانت مادية أو معنوية، الأحكام الخاصة بالمنقول إلى ما استثنى بنص خاص، فإذا اوصى تاجر لآخر بجميع امواله المنقولة، فإن محله تجاري يدخل فيها.

وتجد هذه الخاصية أهميتها، من حيث القانون الذي ينظم أحكام كل المالية على محل تجاري يخضع لأحكام القانون التجاري، في حين يخضع العقار لأحكام القانون المدني[3] فلا يمكن إدراج المحل التجاري ضمن العقارات وهذا ما جاء في نص المادة 683 من القانون المدني <<كل شيء مستقر يحيز هو ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عداه

[1] مرجع نفسه، ص223.

[2] سلمان فضيل، مرجع نفسه، ص231.

[3] د. الأزهر لعبيدي، مرجع سابق، ص 199.

ذلك من الشيء فهو منقول [1] اما اذا كان موضوع النشاط التجاري فهو شراء العقارات من أجل إعادة بيعها وفقا لنص المادة 2 من قانون التجاري وفي هذه الحالة تؤخذ العقارات حكم البضاعة، غير أن بيع المحل التجاري لهذه الحالة لا يغني عن إجراءات البيع الخاصة بالعقار[2].

الفرع الثاني: أنه مال معنوي:

يعتبر المحل التجاري من المنقولات المعنوية رغم أن المحل التجارية يتكون من عناصر مادية كالبضائع والآلات والمعدات، إلا أنه لا يعد مالا ماديا محسوسا، إذ أن وجوده يرتبط بعناصر معنوية، ووفقا لأحكام المادة 72 من القانون التجاري، فإن وجود الشهرة التجارية والاتصال بالعملاء يعد شرطا لازما لقيام المحل التجاري، وهو ما يمنحه طابع المال المعنوي، غير أن هذه الصفة المعنوية التي تميز المحل التجاري عن باقي الأموال المنقولة العادية، تترتب عليها نتائج قانونية، أبرزها عدم جريان قاعدة << الحيازات في المنقول سند الملكية>> عليه لكونه مالا منقولا ذو طبيعة خاصه يخضع لأحكام متميزة[3] فإذا وقع بيع المحل التجاري لشخصين وتسلم أحدهما المحل، فإن حيازته لا تصلح للاحتجاج بنقل الملكية من فتكون هنا الأفضلية للمشتري السابق في تاريخ التسجيل حتى ولو انتقلت الحيازة لغيره[4].

وبما أن المحل التجاري منقول معنوي فلا يتقرر مؤجر العقار الذي يشغله هذا المحل، الامتياز الذي يتمتع به المؤجر على المنقولات الموجودة في العقار المؤجر، لأن هذا الامتياز ينصب على المنقولات المادية دون المعنوية[5].

الفرع الثالث: المحل التجاري مال أحادي ذو طابع تجاري:

نصت المادة 3 الفقرة 4 من القانون التجاري<< يعد عملا تجاريا بحسب شكله العمليات المتعلقة بالمحلات التجارية[6] فلا يعتبر المحل التجاري كذلك إلا إذا وجد لغاية تجارية واستغل في نشاط تجاري، ومخصص للقيام بالأعمال التجارية، يستبعد هذا المبدأ الصفة التجارية على المحلات ذات الاستغلال المدني مثل: مكاتب المحامين، عيادات الطب..... لكون العمل القائم

---

[1] القانون المدني، الامر 75- 58 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.

[2] د. الأزهر لعبيدي، مرجع سابق، ص 199.

[3] ناديه فضيل، مرجع سابق،ص36.

[4] عمار عموره، العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري، د.ط، دار الخلدونية، 2009، ص157.

[5] نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري، مرجع سابق، ص 187.

[6] مادة 3 فقرة 4 من الامر 75- 59.

به في هذه المحلات طابع المدني ولا تندرج ضمن الأعمال التجارية[1] ويترتب على الصفات التجارية للمحل أن الاستغلال فيه يخلق له وجودا قانونيا للمحل التجاري يقصد من قبل العملاء، مما يجعل من ارتباط العملاء بالمحل عنصرا جوهري من عناصره وعليه فان التنازل عن زبائنه، إذ لا يعد المحل التجاري قائما قانونا وما لم يكن له عملاء يزدادون[2] ولا يكفي وجود الأعمال التجارية فقط لكي يكتسب الصفة بالمحل التجاري فلابد من أن يكون مخالفا للآداب العامة والنظام العام وأن تكون تجارته دورية سواء كان النشاط غير مشروع بحضره القانون حظرا مطلقا كالإتجار بالمخدرات والأعضاء البشرية غيرها، أو كان نشاطا مقننا تتم ممارسة دون الحصول على اعتماد أو رخصة مسبقة، فإنه لا يكسب صاحبه وصف التاجر ولا يمكن اعتبار أنه انشا محل تجاريا، دون أن يعفيني ذلك من المتابعات الجزائية التي ينص عليها القانون[3] ولابد أن يكون هذا الاستغلال على وجه الاحتراف، فإذا استغل محلا تجاريا لبضعة أيام فلا يكتسب صفة التاجر وبالتالي لا يغير في هذه الحالة التجارية للمحل [4].

كما استقر المحل التجاري على وحده واحده مستقليه عن العناصر المكونة له، لذا يثير اختلافا حول تكييف القانوني للمحل التجاري ومنه سنتطرق إلى عدة نظريات في المبحث الثاني ونسلط الضوء على العناصر المادية و المعنوية للمحل التجاري.

[1] مصادق رفيق، محاضرات في مقياس القانون التجاري، ألقيت على الطلبة سنة ثانية ليسانس حقوق، جامعة اكلي محند اولحاج، البويرة، 2015، ص61.

[2] علي حسن يونس، المحل التجاري، ط1، الفكر العربي، 1963، ص 36.

[3] د. الأزهر العبيدي، مرجع سابق، ص 202.

[4] فرحه زواري صالح، مرجع سابق، ص183.

المبحث الثاني: طبيعة عناصر المحل التجاري

يعد المحل التجاري من المفاهيم القانونية والاقتصادية المعقدة إذ لايختزل في كونه مكانا ماديا تمارس فيه التجارة، بل هو وحدة قانونية تضم مجموعة من العناصر المادية والمعنوية التي تتكامل فيما بينها لتكوين كيان مستقل يخول لصاحبه استغلاله وتحقيق الأرباح .

وتكمن أهمية دراسة طبيعة هذه العناصر في كونها الأساس الذي يبنى عليه تكوين المحل التجاري، كما انها تبرز خصوصيته كمحل للحقوق ولالتزامات وتميزبين ما يدخل ضمن نطاقه وما لايعد جزءا منه ومن هنا فإن الإلمام لها بطبيعة هذه العناصر وجب علينا معرفة النظريات التي جاءت لمعرفة طبيعة المحل التجاري ونتطرق لها في المطلب الأول : طبيعة المحل التجاري حيث نتطرق في

الفرع الأول: نظرية المجموع القانوني

الفرع الثاني: نظرية المجموع الواقعي

الفرع الثالث: نظرية الملكية المعنوية

المطلب الأول: طبيعة المحل التجاري

تعددت نظريات وعرف الفقه اختلافا حول طبيعته فإن حصر في ثلاث نظريات

الفرع الأول: نظرية المجموع القانوني:(الذمة المستقلة):

وفقا في هذه النظرية يعد المحل التجاري كيانا قانونيا مستقلا يتمتع لخدمة المالية متميزة عن ذمه مالك التاجر، حيث تعود اليه الحقوق وتترتب عليه الالتزامات الناشئة عن نشاط تجاري ويترتب على ذلك أن الدائنين المرتبطين بالمحل التجاري يملكون حق التنفيذ على اصوله دون منازعة من دائني التاجر الشخصيين. وبهذا يعتبر المحل التجاري شخص معنويا مستقلا، وتعود جذور هذه النظرية إلى الفقه الالماني الذي يقر بإمكانية تعدد القمم المالية لشخص واحد[1] والمشرع الجزائري يرفض ظنيا فكرة أو نظرية المجموعة القانوني، ويتمسك بمبدأ وحدة الذمة ولا يعترف بالمحل التجاري للاستقلال المالي أو بالشخصية المعنوية كما هو منصوص عليه في مادة 182 من القانون المدني الجزائري بحيث هذا المبدأ يعد من المبادئ العامة في القانون الخاص[2] وهذا الرأي تبناه ايضا المصري والفرنسي.

النقد الموجه للنظرية: لقد وجهت عدة انتقادات إلى نظرية المجموعة القانوني من أبرزها عدم جواز اعتبار المحل التجاري شخصا معنويا، بافتقاده مقومات الشخصية المعنوية كما هي مقررة في الفقه والقانون، فالغرض من منح الشخصية المعنوية هو تنظيم العلاقات القانونية بين مجموعة من الأشخاص أو الاموال من جهة، والغير من جهة أخرى ، وهو ما لا يتحقق في حالة المحل التجاري، إذ لا تترتب أية فائدة قانونية من إسناد الروابط القانونية اليه بدلا من التاجر ذاته، أضف إلى ذلك أن التشريع الجزائري لا يعترف بصراحة للمحل التجاري بالشخصية المعنوية مما يجعل هذه النظرية غير منسجمة مع النظام القانوني القائم[3].

الفرع الثاني: نظرية المجموع الواقعي(الفعلي)

المحل التجاري يعتبر مجموعة واقعيه مجموعة عناصر مرتبطة في رباط واقعي مخصص لنشاط التاجر لغرض واحد وتصبح كبيان فعلي وليست قانوني ونرى أن هذه النظرية كذلك لها

[1] عمار عموره، مرجع سابق، ص158.

[2] مادة 188 من الأمر 75/ 58 المتضمن القانون المدني >>:أموال المدين جميعها ضامنة لوفاء ديونه. وفي حالة عدم وجود حق أفضلية مكتسب طبقا للقانون فإن جميع الدائنين متساوون تجاه هذا الضمان.

[3] علي حسين يونس، مرجع سابق، ص50

نقد وعباره مجموع الواقعي تبين لنا الوضعية القانونية ولكن لا تعطي لنا مدلول قانوني دقيق[1] ومن أجل تحقيق غرض مشترك هو الاستغلال التجاري ودون ينشئ في ذاته ذمه خاصة مستقلة، الأمر الذي جعل للمحل التجاري كيانا قائما بذاته ومتميزا عن كل عنصر من العناصر المختلفة التي تساهم في تكوينه إذ يترتب عن هذا أن المحل التجاري أحكاما قانونية مستقلة عن تلك التي يمكن أن تحكم كل عنصر من هذه العناصر على انفراد[2].

النقد الموجه للنظرية :أخذ على هذه النظرية أن الاصطلاح الذي أطلقته على المحل التجاري من مجموع الواقعي ليس له مدلول قانوني، في المجموع من الاموال أن وجد يكون له وجود قانوني فحسب، كما يعترف له القانون الشخصية المعنوية التي تتمتع بذمة مالية وأهلية، في الحدود التي تعينها سند إنشائه أو التي يقررها له القانون للمحل التجاري ليس من هذا القبيل، فقد كان القضاء الفرنسي قد رفض اعتبار المحل التجاري شخصا معنويا، إذ قضت محكمة باريس في حكم لها صادر في 29/12/1934 بأنه << ليس هناك ما يسمح للمحاكم بإيداع حقوق جديده .....على إخفاء نوع من الشخصية المعنوية على المحل التجاري>>[3] ومن جهة أخرى فهذه النظرية لم تقم سوى بتقرير واقع بشان المحل التجاري دون قيام بتفسيره، إذ قامت هذه النظرية بإثبات الحالة التي تلتقي فيها هذه العناصر المكونة للمحل التجاري دون أن تكشف مطلقا عن الطبيعة القانونية المحلي التجاري نفسه[4].

الفرع الثالث: نظرية الملكية المعنوية:

يرى الاتجاه الغالب من الفقه أن الرأي الراجح هو نظرية الملكية المعنوية، وهذا لنجاحها في إيجاد تفسير منطقي القانوني في تكييف وتحديد طبيعة المحل التجاري كما يستوجب اعتباره كوحدة لها ذاتيتها المتميزة عن مختلف العناصر التي تدخل في تركيبه، كما يرى هذا اتجاه يرى أن حق التاجر على محل لا يتعدى أن يكون حق ملكية معنوية ترد على أشياء غير مادية، وهذا هو الحال بالنسبة لحقوق الملكية الصناعية والملكية الأدبية والفنية[5] وتحول الملكية المعنوية التاجر على محله التجاري، حق استعماله واستغلاله وتصرفه فيه منفردا، وهذا الحق

[1] نسرين شريقي، الاعمال التجارية(التاجر، المحل التجاري)، ط1، دار بلقيس، الجزائر، 2013، ص85.

[2] كركادن فريد، الطبيعة الخاصة للمحل التجاري بين النصوص التشريعية الجزائرية وأحكام القضاء الفرنسي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 10، ع3، ديسمبر 2019، ص433- 434.

[3] نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري، مرجع سابق، ص190.

[4] كركادن فريد، مرجع سابق، ص 434.

[5] مقدم مبروك، المحل التجاري، ط2، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 54.

لا يحق إلى اي شخص مزاحمته فيه، كما له الحق في الاحتجاج به في مواجهة الغير كما أن دعوى المنافسة غير المشروعة تحميه، وكباقي الملكيات غير مادية فإن الملكية المحل التجاري ترتبط وجودا وعدما باستغلاله، حيث تبقى هذه الملكية قائمة طالما كان المحل التجاري محلا للاستغلال، وتزول إذا توقف التاجر عن هذا الاستغلال، غالبية من الفقه ترجح هذه النظرية وتتفق معها نظرا لاتفاقها مع حقيقة المحل التجاري وجوهري[1].

– عناصر معنوية وأخرى مادية كما أن المشرع استبعد بعض العناصر من محل التجاري وبدون هذه العناصر لا يمكن أن تتحدث عن المحل التجاري وهذا ما سنوضحه في المطلب الثاني.

المطلب الثاني عناصر المحل التجاري:

تطرق المشرع الجزائري إلى ذكر العناصر المكونة للمحل التجاري في المادة 72 من قانون التجاري والتي تنص على الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط التجاري (المذكورة سابقا)،العناصر المعنوية هي مهمة في تكوين المحل التجاري خاصة عنصري العملاء والشهرة التي لا يقوم المحل التجاري بدون وجودها من الناحية القانونية وهذا على خلاف باقي العناصر المادية والمعنوية، ومن خلال هذه المادة نستنتج العناصر المعنوية وهذا محل دراستنا خلال هذا المطلب.

الفرع الأول: العناصر المعنوية للمحل التجاري:

هناك عنصرين باعتبارهما الزاميان وهما عنصر الاتصال بالعملاء والشهرة التجارية

أولا: العناصر الإلزامية:

1- عنصر العملاء: يقصد بعنصر العملاء مجموع الأشخاص الذين يتعاملون مع المحل التجاري معين وبشكل معتاد وهذا الاعتياد يكون سببه امتيازات التاجر الشخصية كسلوكه وكفاءته وحسن استقباله للزبائن وإتقانه لعمله[2] وهذا ما يراه غالبية الفقهاء ومن بينهم اوسكار إذ يرى أن الاتصال بالعملاء هو ذاته، فبدونه لا يمكن تصور وجود المحل التجاري وكما يؤكد

[1] أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، ط2، ج1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1980، ص 182.

[2] زهيرة جيلالي عبد القادر عيسى تأجير المحل التجاري، واحد دكتوراه فلسفة العلوم القانونية، تخصص قانون الخاص، جامعة عمان العربية للدراسات العلوية، كلية الدراسات العليا، عمان، 2008، ص 10.

الفقيه بريبير الذي يرى أن المحل التجاري ذاته ليس لاحقا في الاتصال بالعملاء أما العناصر الأخرى وتعتبر مجرد عناصر ثانوية تستعمل لتحقيق الغرض الرئيسي وهو عنصر العملاء. وفي الواقع يعتبر الحق في العملاء على حسب التكييف الذي اضفاه على هذا الحق استعمال التاجر لذهنه من أجل البحث عن كل الوسائل المشروعة التي يستطيع بواسطه احتكار العملاء واعتباره سيما في رفع القيمة الاقتصادية من محل التجاري[1] وعنصر العملاء هو قابلية التاجر لاكتساب زبائن لينال المحل تجاري قيمته وليزداد رقم المبيعات، وهذا ما يظهر أن عنصر الاتصال بالعلماء الاحتمالية وعدم الثبات بخلاف العناصر المحل التجاري الأخرى [2] ويعتبر هذا العنصر من اهم العناصر من محل التجاري بل أنه في الواقع هو المتجر ذاته وما العناصر الأخرى إلا ثانويه تساعد على تحقيق الغرض الاساسي الذي يحدث اليه صاحب المتجر وهو دوام الاتصال بالزبائن واقبالهم على المحل[3] وهذا ما جاء في فقره الثانية من ماده 78 بقولها: << ويشمل المحل التجاري الزاميا عملاءه وشهرته>> وحول الفكرة يقول الأستاذ الفرنسي Charles vilar <<ان عنصر الاتصال بالعملاء هو جوهر المحل التجاري وعنصره المحرك خليته الحيه>> في حين ذهب الاستاذان الفرنسيان Georges ripert و Remé Roblet إلى أن << عنصر العملاء ليس مجرد عنصر من العناصر المكونة للمحل التجاري وانما هو المحل التجاري بحد ذاته، وبهذا العنصر يتأثر المحل التجاري وجودا وعدما، اما الأستاذة فرحه زراوي صالح فترى بان << عنصر الاتصال بالعملاء هو العمود الفقري في المحل التجاري، ولا يستقيم لهذا الاخير وجود بدون عملاء[4] والمحل التجاري الذي انصرف عنه العملاء، أو توقف اتصالهم به، انما يعني زوال المحل التجاري بأكمله، وبهذا المعنى فان التصرفات الواردة على المحل التجاري الذي انفض عنه زبائنه لأي سبب من الاسباب، يعتبر باطلا لانعدام المحل، غير أن عنصر الاتصال بالعملاء لا ينتهي اذا توقف التاجر عن استغلال محله التجاري مؤقتا بسبب قصري خارج نطاقه، كما هو الحال بالنسبة للقوه القاهرة الناجمة عن الحالة الصحية لجائحه كورونا لسنه 2020، ويعود لقضاه الموضوع تقدير ما اذا

---

[1] شريك حياه، حقوق صاحب براءة الاختراع في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر كلية الحقوق، 2001-2002، ص 65.

[2] زهيرة جيلالي عبد القادر عيسى، مرجع سابق، ص11.

[3] سميحة القيليوبي، الوسيط في شرح قانون التجارة المصري، ج2، ط1، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، مصر، 2012، ص300.

[4] د. الازهر لعبيدي، مرجع سابق، ص 183.

كان التوقف قد ادى إلى زوال عنصر الاتصال بالعملاء من عدمه حسب الظروف لكل حالة على حدا. ولا يكفي للاعتداد بعنصر الاتصال بالعملاء وجودا وعدما مجرد عملاء افتراضيين واحتماليين بل ينبغي أن يكون العملاء واقعيين مؤكدين وهو ما أكدته المحكمة العليا في أحدث اجتهاد لها بتاريخ 2000/04/01 [1].

والاعتداد بعنصر الاتصال بالعملاء إنما يرتبط البداية الاستغلال الفعل للمحل التجاري وفتحه للجمهور وليس بمجرد القيد في السجل التجاري، وهو ما أكدته محكمة النقض الفرنسية في احدث اجتهاد لها بتاريخ 04/12/2013 بقولها<< أن عنصر الاتصال بالعملاء اعتباره العنصر الجوهري في المحل التجاري لا يوجد إلا بصفة احتمالية عند الحصول على الرخصة من أجل انشاء محل للصيدلية، وإن فتحه أمام الجمهور هو الوسيلة الوحيدة للاعتداد بوجود عملاء فعليين مؤكدين[2]، اذا نستنتج أن لوجود المحل التجاري يفترض ارتباط العملاء به، فإن ذلك يعني ضرورة استجابة لشرطين أساسيين أن يكون العملاء فعليين، وأن يكون تابعين للمحل تجاري.

2-عنصر الشهرة التجارية: إذا كان الاتصال بالجمهور يعني مجموع العملاء الثابتين الذين يعتادون التعامل مع المحل التجاري بسبب صفات التاجر مثلا فالصفة التجارية و الشهرة التجارية هي قدرة المحل على جذب من العملاء العابرين أو العارضين بسبب موقعه، كان يكون فندق أو المطعم قريبا من الميناء، أو المطار أو في مفترق الطرق أو في مكان آهل[3] وهذه المزايا (كجمال العرض ودقة التنظيم وجودة السلع....الخ). ملتصقه بالمحل التجاري وليس بالشخص التاجر كما هي الحال في عنصر الاتصال بالعملاء وإن كانت غالبية الفقه ترى أن هذه التفرقة لا تترتب عليها أية فائدة فضلا عن أن عنصر الشهرة وعنصر العملاء قد يصعب التمييز بينهما في بعض الحالات كما لو كانت شهرة المحل ترجع إلى صاحب المحل الذي يمتاز بالأمانة والاتقان في العمل والنظافة[4] وبجميع الاحوال نرى أن عنصر الاتصال بالعملاء لا يمكن أن ينفك عن الشهرة التجارية ونرى بان المشرع الجزائري ذكره على سبيل التلازم وليس التمييز في نص المادة 78 فقرة 2 ق.ت، فقدره المحل على جذب العملاء هي المحدد

[1] مرجع نفسه، ص 185.

[2] د.الازهر لعبيدي، مرجع سابق، ص185-186.

[3] د. عليان مالك، محاضرات في القانون التجاري، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم التجارية، جامعة الجزائر3، 2021، ص 72.

[4] نادية فضيل، مرجع سابق، ص 179.

الجوهري بعنصر الاتصال بالعملاء، و تمثل عنصرا حيويا في تحديد قيمة المحل، فهما وجهان لعمله واحده كلما زادت الشهرة المحل التجاري زاد عدد العملاء والعكس صحيح، أي بعبارة أخرى يمكن القول أن << الاتصال بالعملاء>> و " الشهرة التجارية" هما عنصران متمايزان غير انهما متلازمان فلا ينفك أحدهما عن الآخر ولا يمكن أن ينفك عنه. فيما يرى البعض الاخر بان الحق في الاتصال بالعملاء هو عنصر شخصي وثيق الصلة بشخص التاجر، فيما تتمثل السمعة التجارية عنصر جيني مرتبط المحل التجاري ذاته وما يتميز به من صفات وخصائص تمكن من اجتذاب العملاء كالموقع الحسن وفخامة المظهر ودقة التنظيم[1].

فالمشرع الجزائري في نص المادة 72 ق.ت استعمل عبارة << الشهرة التجارية>> وهو لم يستعمل عبارة تحمل نفس المعنى باللغة الفرنسية (achalandage) هناك من يرى أنه لا اهمية التمييز بين الاصطلاحين الاتصال بالعملاء والزبائن العرضيين في بالرغم عن كونهما مترادفين إلا انهما غالبا ما يستعملان في معنى واحد[2] فقانونيا التمييز بينهما ليس له أية أهمية لذا يمكن أن نتغاضى عنه وأنه في الحياة العملية يصعب القول أن هناك زبون ثابت أو عابر خاصة في تجار التجزئة ولهذا هناك من يرى أنه كان على مشاريع الجزائر أن يضع حرف أو يقول: يشمل المحل التجاري وعملائه أو شهرته، العبارة هكذا اكثر ثوابا إذا أردنا أن نميز بين العملاء والشهرة التجارية[3].

ثانيا: العناصر المعنوية الغير إلزامية:

1- الاسم التجاري: هو الاسم الذي يتخذه التاجر أو صاحب المشروع تميز محله التجاري عن المحلات الأخرى المشابهة له في نوع النشاط الممارس، ويكون الاسم الذي يتخذه صاحب المشروع مبتكرا أو مستعارا مثل، جيزي- نجمه- موبيليس، وقد يستمد من اسم ولقب صاحب المشروع مثل حمود بوعلام، وهناك من يعتبر بهذه الحالة عنوانا تجاريا متى يستمد من اسم

[1] د.الازهر لعبيدي، مرجع سابق، ص 189.

[2] عيادي فريدة، محاضرات في القانون التجاري، المحل التجاري- والعمليات الواردة عليه، القيت محاضرات على طلبة السنة الثانية ليسانس(نظام ل.م.د)، جامعة الجزائر 1، 2022، ص158 .

[3] علي بن غانم، الوجيز في القانون التجاري والقانون الأعمال، د.ط، موفم للنشر والتوزيع، 2005، ص 171- 172.

صاحب المشروع وعلى هذا الاساس يفرق بينه وبين الاسم التجاري الذي يكون مستعارا أو مبتكرا[1].

ويعد الاسم التجاري وسيلة يعتمد عليها التاجر وتمييز المحل واجتذاب الزبائن وهو عنصر المحل وهو جوهري اذا كان مشهور وهذا الاسم يوضع عادة في واجهة المحل وعلى رأس الفواتير والاعلانات ويختلف عن الاسم المدني فهو اسم يميز الشخص عن باقي أفراد المجتمع[2].

فيتضح هنا أن الاسم التجاري يختلف عن الاسم المدني التاجر صاحب المحل فالأول يعتبر من الحقوق المالية كما هو وسيله لتمييز المحل التجاري عن غيره من المحلات التجارية، اما الاسم المدني من الحقوق اللصيقة بالشخصية وليس له قيمه ماليه بحيث لا يجوز بيعه أو تصرف فيه، عكس الاسم التجاري الذي يعتبر عنصر من عناصر المعنوية للمحل التجاري بحيث يدخل في تكوين المحل التجاري وله قيمه ماليه ويجوز التعامل فيه تبعا للمحل التجاري، لان الاصل هو انتقال ملكية الاسم التجاري مع ملكية المحل التجاري[3] واذا كان الاسم المحل هو اسم صاحبه فلا يجوز للمشتري في حالة شراء أن يستعمله إلا في الاغراض المتعلقة بتجاره المحل، وقد يضيف المشتري اسمه مقترنا بكلمه خلفائه أو يضيف كتابه اسمه بحروف صغيره، وفي هذه الحالة يجوز للبائع أو ورثه الرجوع على المشتري عدم استعمال الاسم التجاري بالتوقيع به على المعاملات التجارية وعلى الاوراق التجارية لان الاسم التجارية تضمن اسم التاجر، وبما أنه عنصر من عناصر المحل التي تدخل في تقدير المحل، ففي حالة انتحاله يحق لصاحبه رفع دعوه المنافسة غير المشروع على من انتحل اسمه لمطالبته بتعويض الضرر الذي اصابه من جراء ذلك[4] ورغم الأهمية البالغة للاسم التجاري وإمكانية الضرر الذي يلحق بصاحبه نتيجة اللبس والخلط لدى الجمهور عند استعمال نفس الاسم من قبل اكثر من محل يمارس نشاطا مماثلا إلا أن المشرع الجزائري لم يفرد له نصا خاصا يوجب حمايته صراحه، كان يقيدا في السجل التجاري لدى الجهة المختصة التي يقع في نطاقها المحل على غرار ما قام به المشرع المصري وقد ترك المجال التعامل مع مثل هذه الحالات من خلال دعوه

[1] فوزي محمد سامي، شرح القانون التجاري، ج1، الأردن، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط1، 2009، ص 172.

[2] بلقاسم بودراع، الوجيز في القانون التجاري (الاعمال التجارية– التاجر– المحل التجاري، الإيجارات التجارية، البيع، الرحم الحيازي، إيجار التسيير)، د.ط، مطبعة الرياض، قسنطينة، 2004، ص 139.

[3] محمد حسين، الوجيز في الملكية الفكرية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص220 .

[4] نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري، مرجع سابق، ص 180.

المنافسة غير المشروع عند اغتصاب الاسم التجاري[1] اما بالنسبة للتشريعات الأخرى فان المشرع المصري اتخذ موقفا سلبيا فيما يتعلق حيث لم يرد تعريف للاسم التجاري في النصوص القانونية، وانما اكتفى المشرع بالنص على ضرورة اتخاذ التاجر اسما تجاريا. وعرف الفقه المصري الاسم التجاري بأنه ذلك الاسم الذي يتخذه التاجر لمتجره لتمييز عن المحلات التجارية المماثلة له، أما الفقه الفرنسي فقد عرفه بأنه عبارة عن التسمية الذي يزاول في ظلها الشخص بتجارته، ويعد الاسم التجاري عنصرا هاما للمحل التجاري كما يساعد في التمييز المنشآت التجارية وجمع الزبائن[2].

2-العنوان التجاري: هو تسمية مبتكرة أو مزيجا يختاره كشعار خارجي في تمييز محله التجاري عند نظائره واجتذاب العملاء، أما الرمز أو الشعار فالتاجر يتمتع بحرية واسعة في اختياره ويتخذ اشاره مميزه أو شكلا فريدا كصور مثلجات على اللافتة المحل على عكس المحل التجاري فإذا وجد العنوان التجاري فإنه يوضع على واجهة المحل وعلى الأوراق التجارية فإذا وجد العنوان التجاري فانه يوضع على واجهة المحل وعلى الأوراق التجارية وسيارات العمل التابعة للمحل التجاري ليتبين هذا العنوان التجاري شهرة لدى الجمهور، ولهذا من الافضل التاجر استعمال تسمية مبتكرة وليس التسمية عادية أو شائعه وستعلق بالمحلات أصبحت معروفة بها وتميزها على غيرها ويشترط في التسمية أن لا يكون مخالفا للنظام العام والآداب العامة[3].

3-العلامه التجارية: هي أسماء أو كلمات أو أحرف أو أرقام أو رموز أو مزيج مما سبق وآيات اشاره أخرى صالحه لتمييز منتجات صناعيه أو تجارية أو حرفيه أو زراعيه أو مشروع استغلال ثروة طبيعية لدلاله على أن الشيء المراد وضع العلامة عليه من يعود لصاحب العلامة بداعي صنعه أو الاتجار به اختراعه و لدلاله على تأدية خدمه من الخدمات[4] والعلامة التجارية يتخذها التاجر شعارا لمنتجاته أو لبضاعته وهذا ليميزها عن غيرها من المنتجات والبضائع المماثلة، وذلك حتى يضمن المستهلك معرفه حقيقيه للسلعة دون لبس أو غموض،

[1] مقدم مبروك، المحل التجاري، ط5، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 16.

[2] ايهاب عبد الرحمن محمد إسماعيل، مرجع سابق، ص 1779- 1780.

[3] شيخاوي فرحات، صالحي محمد، بيع المحل التجاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، 2021- 2022، ص 11.

[4] ثابتي عبد الله، الممارسات التجارية غير المشروعة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، 2015-2016، ص 28.

العلامة التجارية لتمييز البضائع، أما العلامة الصناعية لتمييز المنتجات المصنوعه2 والمشرع الجزائري عرف العلامة التجارية في نص المادة[1] << يقصد في مفهوم هذا الامر بما يلي: العلامات شكل الرموز القابلة للتمثيل الخطي لا سيما الكلمات بما فيها أسماء الاشخاص والاحرف والارقام والرسومات أو الصور والاشكال المميزة للسلع وتوضيحها والالوان بمفردها أو مركبه التي تستعمل كلها لتمييز السلع وقد أو خدمات شخص طبيعي أو معنوي عن سلع وخدمات غيره...>> والزم المشرع الجزائري كل صاحب المنتوج يطرحه في السوق الوطني أن يتخذ له علامة مميزة وتسجل في المعهد الوطني الجزائري للملكية الصناعية[2] ولقد نظم المشرع المصري العلامة التجارية بمقتضى القانون رقم 57 لسنه 1935 المعدل بقانون رقم 205 لسنة 1956 والقانون رقم 69 لسنة 1959 حيث المادة الأولى: النص على:<< فيما يتعلق بتطبيق هذا القانون تعتبر علامات تجارية الأسماء شكلا مميزا أو امضاءات أو الكلمات أو الحروف والأرقام والرسوم والرموز وعنوانات المجال والدامغات والأحكام والتصاوير والنقوش البارزة وآية علامات أخرى، أو مجموع منها إذا كانت تستخدم أو يراد أن تستخدم أما في تمييز منتجات عمل صناعي أو استغلال زراعي أو استغلال الغابات أو لمستخرجات الأرض أو أية بضاعة، وأما لدلالة على مصدر المنتجات أو البضائع أو أنواعها أو مرتباتها أو مضمونها أو بطريقه تحضيرها أو للدلالة على تأدية خدمة من خدمات[3].

4- الحق في الإيجار: يعد من أهم العناصر المحلي التجاري في حالة التي يكون فيها التاجر المستأجر للمكان يزاول فيه تجارته ويعني حق التاجر في تصرفه في المحل التجاري (بيع، كراء) ولقد نظم المشرع الجزائري أحكام الإيجار المحل التجاري في المواد 169 إلى 214 من قانون التجاري[4] فالحق في الإيجار يقصد به حق صاحب المحل في الانتفاع بالعقار كمستأجر، فالتاجر يزاول نشاطه تجاري في مكان معين غير أن فكرة المكان ليست شرطا لممارسة مهنة التاجر كما هي الحال بالنسبة للتجار المتجولين، ومن هم فلا محل لحق الإيجار

[1] جلال وفاء محمديه، الحماية القانونية للملكية الصناعية، د- ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2000،ص 90.

[2] الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 19 يوليو 2003، المتعلق بالعلامات بالجريدة الرسمية العدد 67.

[3] ايهاب عبد الرحمن محمد اسماعيل، مرجع سابق، ص 1781.

[4] عبد القادر البقيرات، مبادئ القانون التجاري (الاعمال التجارية، الحاجز، المحلي التجاري، الشركه التجاريه)،ط1، ديوان المطبوعات الجامعية، 2011، ص.....

إلا إذا كان التاجر المستأجر للمكان الذي يمارس فيه تجارته أو اذا كان صاحب العقار هو الذي يمارس فيه التجارة[1].

ويعد الحق في استغلال المحل التجاري من قبل مالكه أحد العناصر الجوهرية في تكوين الذمة التجارية، إذ يخول له الاستفادة من العين المؤجرة في اطار ممارسة نشاطه التجاري وقد أولى المشرع لهذا العنصر أهمية خاصه نظرا لدوره المحوري في استقرار العلاقات التجارية وال استمرارية المشروع التجاري[2] يمارس التاجر نشاطه التجاري في مكان معين، غير أن هذا المكان لا يعد عنصرا من عناصر المحل التجاري ولا يكون محلا لحق الايجار إلا اذا كان مستأجرا ويقع في موقع تجاري مميز، كان يكون ضمن منطقه تتكاثف فيها المحلات والاسواق المماثلة، ما يتيح للعملاء فرصه المقارنة بين السلع ويسهم في استقطابهم، الامر الذي يعزز القيمة التجارية للمحل[3] وللمستأجر حق التمسك بتجديد عقد الايجار باستغلاله لمده سنتين متتاليتين بموجب عقد كتابي، أو بموجب عقد شفهي لمده اربع سنوات متتالية ولا يمكن حرمان المؤجر من هذا الحق، ولكن ابرام عقد الايجار التجاري بمقتضى القانون 05/02 المؤرخ في 2005/02/06 خاضعا إلى الشكل الرسمي تحت طائله البطلان حسب نص المادة 187 مكرر من القانون التجاري[4] وحسب الفقرة الثانية من نفس المادة أنه يلزم المستأجر بمغادره الأمكنة المستأجرة بانتهاء الاجر المحدد في العقد دون حاجه إلى تنبيه بالإخلاء ودون الحق في الحصول على تعويض الاستحقاق المنصوص عليه في هذا القانون، ما لم يشترط الاطراف خلال ذلك فقبل التعديل كانت احكام عقد الايجار التجاري، تنص على اجراء التنبيه بالخلاء والتعويض الاستحقاق من النظام العام حسب المواد 170 إلى 187 من قانون التجاري، وحسب المرسوم التنفيذي رقم 41،97. [5]

---

[1] نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري،(المرجع السابق)، ص 182.

[2] العربي بن المهيدي رزق الله، الوجيز في القانون التجاري الجزائري، ط 1998، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 39.

[3] علي حسين يونس، المحل التجاري، دار الفكر العربي، جمهورية مصر العربية، 1998، ص 21.

[4] مادة 187 مكرر من قانون التجاري: << تحرر عقود الإجارة المبرمة ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية في الشكل الرسمي، وذلك عن طائلة البطلان وتبرم لمدة يحددها الأطراف بكل حريه>>.

[5] انظر المرسوم التنفيذي 97/ 41 المؤرخ في 18 يناير 1997 المتضمن شروط القيد في السجل التجاري في المادة 12 منه بشرط القيد في السجل التجاري أما عقد ملكية او عقد ايجار>> فنرى ان هذه المادة تؤكد على الزامية القيد في السجل التجاري

اما عن التشريعات الأخرى والقانون المصري عرف الحق في الإيجار بوجه عام في مادة 558 ونفس التعريف نصت عليه مادة 1790 من قانون مدني الفرنسي. << عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم>>[1].

5- **حقوق الملكية الصناعية والتجارية:** هي حق الاحتكار والاستغفار الصناعي والتجاري تخول لصاحبها أن يقوم باستغلال قبل غيره ابتكاره الجديد أو العلامة التجارية المميزة ويمنع على أي شخص آخر تقليدها إلا في إطار القوانين المعمول بها وهذا من أجل تمييز منتجاته أو مصنعه بعلامة مميزة تجلب العملاء في مجال المنافسة وتتفرع حقوق الملكية الصناعية إلى فئتين: حقوق ترد على الابتكارات جديده مثل براءات الاختراع والرسوم والنماذج الصناعية والتصاميم الشكلية للدوائر المتكاملة، حقوق ترد على علامات مميزة مثل العلامات التجارية الصناعية، الاسم التجاري، البيانات الجغرافية (المنشأ)[2] وتقوم الدولة بمنح كل مخترع شهادة تدعى براءة الاختراع لكنه من استغلال اختراعه منها الرسوم أو النماذج الصناعية التي سنتطرق اليها لاحقا[3] .

أ-براءة الاختراع: استوجب التطور الاقتصادي الذي وصلت اليه الدول حاليا ضرورة تدخل المشرع من أجل ضمان حقوق الاشخاص الذين توصلوا إلى اختراعات ولكل من إنجاز اختراع عن الطلبة الاعتراض بحقه عليه حتى يستطيع استغلاله الصناعية تحت حماية القانون [4] البراءة هي عقد الالتزام مرافق عام بين المخترع والسلطة العامة متمثلة في إدارة براءات الاختراع لحماية استثمارية بمده محدده من الزمن لابتكار جديد لتطبيق صناعي دون أن يكون محلا بالنظام العام والآداب العامة ويقوم على إشباع حاجة من حاجات المرافق العامة في صورة من الصور مهما قلا شأن الاختراع بحيث تكفل السلطة العامة تنفيذه في حالة عدم استغلاله بإسقاط التزامه أو بسحبه بإرادتها دون رضاء الطرف الآخر[5] كما عرف المشرع الجزائري أن << براءة

لكل من يرغب في ممارسته نشاط تجاري، وتحدد الجهات القضائيه المختصه كمرجعيه للطعن في اي نزاع أو خصومة تعلق بهذا القيد وبالتالي قيدت آثار العقود الشفوية ولم تلغى تماما.

[1] ايهاب عبد الرحمن محمد اسماعيل، المرجع السابق، ص1781-1782.

[2] بالي حمزه، محاضرات في مقياس قانون الملكية الصناعية، ألقيت على طلبة السنة الثانية ماستر قانون الأعمال، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الوادي، 2021- 2022، ص11.

[3] نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري، مرجع سابق، ص 183.

[4] أ. بوترفاس حفيظة، في الملكية الصناعية ألقيت على طلبة سنة اولى ماستر، تخصص قانون الاعمال، كلية الحقوق، ص8.

[5] عبد الرحيم عنتر عبد الرحمن، براءة الاختراع ومعايير حمايتها، ط1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2009، ص 14.

الاختراع وثيقة تسلم لحماية الاختراع>>[1] ولبراءة الاختراع شروط الموضوعية المتمثلة في وجود اختراع والابتكار والجدة، النشاط الاختراعي، التطبيق الصناعي، كما يوجد شروط شكلية المتمثلة في الطلب بموافقة من طرف الهيئة المختصة، كما براءة الاختراع لحماية خاصة.

ب- الرسوم والنماذج الصناعية: تخضع للتشريع الجزائري لأحكام الأمر 66، 86 [2] وهي تتعلق بالمظهر الخارجي للسلعة مما تدركه حاسة البصر ومن عناصرها الجدة والابتكار ولها أهمية كبرى في الحصول على العملاء من خلال جذبهم عن طريق الأشكال والرسوم الصناعية، وحسب المادة الاولى من الأمر 66، 86 [3] اذا فالرسوم والنماذج الصناعية عبارة عن ترتيبات الخطوط والأشكال جسم قد يكون بالألوان، وبغير الالوان تستخدم في الانتاج الصناعي بوسيله اليه أو يدويه أو كيميائية كتلك التي ترسم على الأقمشة أو المنتجات المعدنية، أو المصنوعات العامة بحيث يكون لها طابع معين يجبر السلع التي وضعت عليها ولا أهمية الوسيلة التي تستخدم في وضع الرسم على السلعة: فقط تكون اليه كما الطباعة، أو يدويه كما هي الحال في التطريز أو كيميائية كما في المنتوجات، اما النموذج فهو كل شكل يصبغ على السلعة مظهرا يميزها عن السلع المماثلة كنماذج الازياء وهياكل السيارات[4].

وتمتاز الرسوم والنماذج الصناعية عن النماذج المشابهة له بشكله الخارجي فهو ذلك القارب المستعمل بصنع سلعة ويمكن أن يتشكل هذا القالب اما من خشب أو جبس أو زجاج كتصميمات مختلفة مثل: نماذج السيارات كما ذكرنا، وزجاج المشروبات[5] ومثله مثل براءة الاختراع له شروط موضوعية كشرط الوجود، شرط الجدية والاستغلال الصناعي وعدم مخالفة النظام العام والآداب العامة وله حمايه خاصه كذلك.

6- **حقوق الملكية الأدبية والفنية:** تشمل حقوق المؤلف والحقوق المجاورة، يجوز لأي شخص استغلال نتاجه الفكري في التجارة والصناعة[6] منظمة المشرع الجزائري حقوق الملكية

---

[1] المادة 05 فقرة 02 من الأمر 03 ،07 المؤرخ في 19 جمادى الاولى 1424هـ الموافق لـ:19 يوليو 2003، المتضمن براءة الاختراع.

[2] الأمر 66، 86 المؤرخ في 07 محرم 1386هـ الموافق لـ 28 1966 المتعلق بالرسوم والنماذج الصناعية.

[3] << يعتبر رسما كل تركيب خطوط أو الوان يقصد به اعطاء مظهر خاص بشيء صناعي او خاص بالصناعات التقليدية>>.

[4] نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري، مرجع سابق، ص 184.

[5] ابو ترفاس حفيظة، مرجع سابق، ص24.

[6] فرحة زراوي صالح ،مرجع سابق، ص2.

الأدبية والفنية من خلال الامر 05/03 المتعلق بحقوق المؤلف والحقوق المجاورة[1] وتعد حقوق الملكية الأدبية والفنية ذات أهمية بالغه في عدد الأنشطة التجارية، لا سيما تلك المتعلقة بالمرافق الترفيهية العامة المسارح دور العرض السينمائي وقاعات العروض الموسيقية كما تكتسب هذه الحقوق أهمية خاصه في مجال استغلال برامج الحاسب الآلي، نظرا لكون هذه البرامج تخضع لحماية حق المؤلف، وفقا للتشريعات المنظمة للملكية الفكرية[2] فالتاجر أو مستغل المحل يقوم بشراء حقوق المؤلفين أو الفنانين على انتاجهم الادبي أو الفني، ولكن قد لا يكون هذا العنصر لازما في بعض الحالات إذ يتوقف الامر على نوع الاستغلال الذي يقوم به التاجر[3] وتعد هذه الحقوق من أهم العناصر المحل التجاري خاصة اذا كنا امام دار النشر والتي تقوم بشراء حقوق المؤلفين الأدبية[4] إذا حقوق الملكية الأدبية والفنية يتم إدراجها ضمن العناصر المعنوية للمحل التجاري لأنها ترد على شيء غير مادي (نشر المصنف وحصول على مال من ورائه).

7- **الرخص والاجازات** (الاعتمادات): هي التي تصدرها الإدارة بناء على شروط خاصه لا مكان ممارسه انواع معينه من الاستغلال التجاري، كرخصه استغلال مقهى أو فندق أو مصنع وتعد الرخص والاجازات عنصر من عناصر المحل التجاري التي تنتقل إلى مشتري المحل ما لم تكن ذات طابع شخصي محض وما لم يوجد شرط صريح يقضي بفصلها عن المحل[5] وترى أن الرخص والاجازات التي تستلزمها بعض الأنشطة التجارية المقننة شريطه أن لا تكون الرخصة شخصيه أو غير قابله للتنازل ففي هذه الحالة لا تتغير من العناصر المحل التجاري وفي هذا الخصوص اكدت محكمه العليا في احداث اجتهاد لها بتاريخ 18 ابريل 2019 بانه للرخص المتعلقة بالسلاح النارية رخص شخصيه تخضع الاجراءات اداريه محدده طبقا للقانون، تنتهي صلاحيتها بوفاة مالكها ولا يتم اليا لأي شخص ولو كان وارثا شرعيا، ولا يعد القيد في

---

[1] الأمر 03/05 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بحقوق المؤلف والحقوق المجاورة، جر،ح ح عدد4 الصادر في 2003/07/23.

[2] هاني دويدار، القانون التجاري، تنظيم القانون التجاري، الاعمال التجارية، التجار . الملكية التجارية الصناعية، دور الجامعة الجديدة كليه الحقوق، جامعه الاسكندريه، مصر، 2004، ص 276.

[3] نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري، المرجع السابق، ص184.

[4] أ. خاضر سمية، دروس الاعمال الموجهة مقياس القانون التجاري، 2023- 2024، ص7

[5] الشيخاوي فرحات صالحي محمد، مرجع سابق، ص13.

السجل التجاري ايضا من الرخص والاجازات التي قد تشكل عنصرا من العناصر المكونة من محل التجاري، بل هو مجرد التزام يقع على التاجر بمجرد مباشره للعمل تجاري معين، وهو ما اكدته المحكمة العليا باجتهادها بتاريخ2009/4/1 عندما قضت بان قاعده التجارية لا تثبت ملكيتها بالسجل التجاري لا يعد اصلا من عناصرها حسب ما نصت عليه المادة 78 من القانون التجاري[1] وذهب راي إلى اعتبارها من قبيل الحقوق الشخصية شانها شان الحقوق والديون والعقود والصفقات فهي ترتبط بشخص مرخص به، وبالتالي لا تعتبر العناصر المعنوية عناصر في المحل التجاري ولا تنتقل بانتقالها، لكن هناك استثناءات على هذه القاعدة بميلها ارتباط بعض هذه الحقوق الشخصية باستغلال المحل التجاري كما هي الحال بالنسبة الانشاء والتحويل والتوسيع في التجارة ورخص بيع المشروبات الكحولية، وكذا بطاقات النقل العمومي ورخص التصدير والاستيراد.....الخ.

لكن الرأي الراجح يرى أن القاعدة العامة هي أن إنجازات تعتبر عناصر في المحل التجاري وتنتقل انتقالها واستثناء لا يجوز استبعادها كان يتفق الطرفان على ذلك، أو أن تكون الرخصة والتصريح صبغة شخصية. والحقوق التي تكون للتاجر في مواجهة الغير والالتزامات التي يحملها مقابل الاستغلال التجاري لا تدخل ضمن عناصر المحل التجاري لأنها ليست من لوازم الاستغلال التجاري بل هي مجرد نتيجة سلبيه أو ايجابيه للاستغلال. فهي لا تنتقل إلى المشتري إلا اذا وجد اتفاق يقضي بذلك أو وجد نص قانوني ومثالها الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقود العمل[2] وبعد ذكر العناصر المعنوية نتطرق في الفرع الثاني إلى العناصر المادية.

الفرع الثاني: العناصر المادية للمحل التجاري:

هي سائر الوسائل المادية المستعملة والمستغلة في اشتغال المحل التجاري وهي بمثابة حقوق ترد على أشياء مادية منقولة غير عقارية تخصص لمزاولة تجارة معينة.

1- المعدات والآلات: وهي الأموال المنقولة المخصصة لاستغلال المحل كأدوات الوزن والقياس والآلات الحاسبة أو الكاتبة المستعملة لتسهيل النشاط التجاري الخزائن والرفوف بعرض البضائع بأحسن طريقه، وكذب سيارات العمل التي يستعملها التاج لنقل البضائع أو التي يستعملها اساسا إذا تعلق الأمر بمؤسسة النقل[3].

---

[1] د. الأزهر لعبيدي، شرح القانون التجاري الجزائري، مرجع سابق، ص 198.

[2] نادية فضيل، المرجع نفسه، ص 184-185.

[3] فرحة زراوي، مرجع نفسه، ص 14.

وتعد المعدات والآلات المستعملة باستغلال المحل التجاري، وكالات الطباعة والسيارات والدراجات المخصصة لنقل البضائع من المنقولات المادية التي تستخدم في النشاط التجاري دون أن تكون موجهة للبيع. غير أنه كان التاجر يشغل محل أو التجاري داخل عقار مملوك ومعد خصيصا لهذا الغرض مثل ما هو الحال في البنوك والمصانع، فإن هذه المنقولات قد تعد عقارا بالتخصيص، وفي هذه الحالة تخضع لحكم العقار الذي خصصت لخدمته ومع ذلك تحتفظ والمعدات والآلات بصفاتها كعنصر مادي من عناصر المحل التجاري[1] القانون الجزائري انطلاقا من الفقرة 2 المادة 683 من قانون المدني التي تنص على << أن المنقول الذي يضعه صاحبه في العقار يملكه رصدا في ذمه هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص، يرى بعض الشراح أن المعدات في مثل هذه الحالة لا تدخل ضمن المحل التجاري الذي هو مالا منقولا[2] اما عن القانون المصري فيرى أن المهمات عن العناصر التي تنتقل إلى المشتري لحاله بيع المحل التجاري ولو لم ينص على ذلك في العقد إلا أنه يجوز استبعادها وعدم دخولها في عناصر المحل التجاري إذا اتفق الطرفان على ذلك والمهمات التي تستعمل في المحل التجاري تتميز بالتنوع والكثرة، وهذا ما أكدته الفقر الثالثة من المادة 34 من القانون 17 لسنة 1999 حيث ذكرت الاثاث والآلات والمعدات كأمثلة للمهمات ثم ذكرت عبارة وغيرها من المهمات هذا أن دل على شيء فإنما يدل على كثرتها وتنوعها[3].

2- **البضائع:** وهي عباره عن مجموعة من السلع المنقولة المعدة للبيع والمواد الأولية المودعة للتصنيع[4] اضافة إلى المواد الأخرى المحفوظة بالمخزن، وهذا المثل الواضح على العنصر المادي من عناصر المحل التجاري بحيث يشكل نشاط المحل وهي العنصر المتغير وقد لا يكون في المحل التجاري بضائع بالمعنى المادي كالملابس والأحذية وذلك في حالة ما إذا كان المحل التجاري يقوم على تقديم خدمات كدور النشر والسينما والبنوك والمنشآت النقل....الخ.

البضائع هي الأشياء المنقولة التي يجري بها التعامل في نشاط المحل، اما الادوات والمعدات فهي الاشياء المنقولة ال مخصصة للإنتاج أو تقوم على خدمة أغراض المحل[5] إذا فالبضائع

[1] عمار عمورة، المرجع سابق، ص 134.

[2] نادية فضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، مرجع سابق، ص34.

[3] ايهاب عبد الرحمن محمد إسماعيل، مرجع سابق، ص1784.

[4] رزق الله العربي بن مهيدي، مرجع سابق، ص.....

[5] نادية فضيل، النظام القانوني للمحل التجاري (العمليات الواردة عليه)، مرجع سابق، ص34.

تنقسم إلى صنفين: المواد الأولية (البضائع والسلع) كمادة أولية والمواد المصنعة والمنتجات وهي السلع التي يقوم صاحب المشروع بإنتاجها بهدف طرحها في السوق. المنقولات المادية تأخذ تارة حكم المعدات كالسيارات والشاحنات والحافلات وهذا لاستغلالها كمشروع تجاري، في حين آخر تأخذ حكم البضائع كمصنع لإنتاج السيارات والشاحنات...الخ.

المادة 78 على سبيل المثال لا على سبيل الحصر وتختلف أهمية البضائع حسب نشاط المحل التجاري ونوعي ونجد أن هناك اختلاط البضائع بالمعدات فهناك بضاعة قد تكون من البضائع وتكون من المعدات والآلات مثل الكراسي في المقهى هي من المعدات، بينما في محل البيع الأثاث والمواد المكتبية نجد الكراسي من البضائع[1].

ومن خلال المادة 119 الفقرة الأولى من القانون التجاري التي لم تذكر البضائع ضمن العناصر التي يجوز أن يشملها الرهن والحيازي للمحل التجاري، وبذلك يجوز الرهن على المعدات لكن البضاعة غير ثابته وليس لها علاقه وثيقه بالمحل التجاري والرهن يحتاج اكثر إلى العناصر الثابتة والمرتبطة بالمحل التجاري[2] أما فيما يتعلق بمحكمة النقض المصرية في حكم لها أنه << ولئن جاز اعتبار البضاعة بكل مفرداتها ضمن عناصر المحل التجاري التي يشملها البيع حتى ولو لم ينص على ذلك في العقد، إلا أنه ليس ثم ما يمنع الطرفين من الاتفاق على الاحتفاظ البائع بالبضائع وعدم دخولها ضمن الأشياء التي ينصب عليها البيع دون أن يخل باعتباره بيعا للمتجر. وإذا كان من الجائز على ما سلف الاتفاق على عدم إدراج البضائع والسلع ضمن عقد بيع المتجر، فإنه لا محل لتعييب الحكم إذا أغفل المؤجر بفقدان المتجر لأحد عناصر ولم يرد عليه لمخالفته للقانون، والقصور في التسيب>>.

اذا فهي عنصر متغير بالزيادة والنقصان في محل التجاري لذلك فقد استبعدها المشرع من بعض الحالات حيث استبعدها المشرع في حالة رهن المحل التجاري من عناصره والبضائع على عكس مما سبق تعد عنصرا من عناصر المحل التجاري في حالة البيع ما لم يتفق الطرفان على استبعادها[3].

الفرع الثالث: العناصر المستبعدة من المحل التجاري:

هناك عناصر أخرى مرتبطة بالأنشطة التجارية لكنها لا تعد من عناصر المحل التجاري:

---

[1] المرجع نفسه، ص45.

[2] مادة 1/119 من الامر 57/59 المصدر السابق.

[3] ايهاب عبد الرحمن محمد إسماعيل، مرجع سابق، ص 1783.

1- العقار: المشرع لم يأتي على ذكر العقار من بين العناصر المكونة للمحل التجاري فقد اختلف الفقه التجاري فيما إذا كان العقار يدخل ضمن العناصر المكونة للمحل التجاري من عدمه ونتفق مع الرأي الذي يذهب إلى استبعاد العقار من العناصر ولو كان الأمر خلال ذلك لما أغفل المشرع نظرا للقيمة المالية للعقار، باعتباره أحد أهم العناصر المكونة للثروة مقارنة بالعناصر الأخرى التي عددها في نص المادة 78 من قانون التجاري في حيث منصة على الأموال المنقولة دون العقارية كما ذكرنا سابقا[1] أما الآراء الفقهية فيوجد اختلاف في حالة إذا كان العقار عنصرا من عناصر المحل التجاري أو لا يدخل فيه، اذا مارست تاجر في عقار مملوك للغير أو مملوك له فإذا مارس تجارته في عقار مملوك للغير ففي هذه الحالة يعد مستأجرا للعقار فهنا كما ذكرنا سابقا أن الحق في إيجار من عناصر المحل التجاري، اما في الحالة الثانية اذا مارس تجارته في ملكه فهنا لا يوجد عنصر الحق في الإيجار، لكن الرأي الراجح هو ضرورة استبعاد العقار من العناصر المكونة للمحل التجاري حتى يتفق الطرفان على ذلك إلا أن المحل التجاري مال منقول وليس عقار، فإذا أراد التاجر نقل ملكية العقار إلى المشتري وجب عليه تسجيل للبيع وإشهاره[2] أما عن التشريع المصري نص في مادة 38 من قانون التجارة المصري على أنه: << إذا كانت تاجر مالكا للعقار والذي يزاول فيه التجارة فلا يكون هذا العقار عنصرا في متجره>>[3].

2- الحقوق الشخصية والديون: هي عباره عن حقوق والتزامات شخصية خاصة بصاحب المحل تكون نتيجة علاقة شخصية بينه وبين الدائنين والمدينين لذا فهذه الحقوق الشخصية والديون الناشئة عن استغلال التاجر محله التجاري في تعدد عناصر المحل التجاري[4] ولا يعقل أن تكون هذه الحقوق والديون سبب مباشرا أو غير مباشرا في جذب العملاء، كما هو الحال بالنسبة لباقي العناصر الأخرى ولعل ما يؤكد صحة التفسير السابق هو أن << الدفاتر المحاسبية للتاجر والمراسلات التي تحوي الحقوق والديون لا تعتبر من العناصر المكونة للمحل التجاري بدليل أن المشرع ألزم التاجر بمسكها لمدة 10 سنوات من تاريخ قفلها، الأمر الذي يعني أنها لا تنتقل مع العناصر الأخرى المكونة المحلي التجاري في حالة تم التصرف فيه[5].

[1] د. الأزهر لعبيدي، مرجع سابق، ص 180.

[2] نادية فضيل، مرجع سابق، ص180.

[3] د.الأزهر لعبيدي، مرجع سابق، ص181.

[4] عمار عمورة، مرجع سابق، ص155.

[5] د. الأزهر لعبيدي، مرجع سابق، ص198.

3- الدفاتر التجارية: يعد مسك الدفاتر التجارية من الالتزامات القانونية التي فرضها المشرع على التاجر، إذ يتوجب عليه تنفيذ جميع معاملاته التجارية من ديون وحقوق ضمن هذه الدفاتر، يتسنى الوقوف على مركزه المالي، وحاله التجارية وكذا تحديد ارباحه وخسائره، ومع ذلك فان الراي الراجح في الفقه يخضع على أن هذه الدفاتر لا تعد من عناصر المحل التجاري، سواء مادية أو المعنوية، كونها لا تنتقل إلى المشتري في حال التصرف في المحل التجاري للبيع و الرهن، ما لم يتفق على خلاف ذلك[1]، كما أن استبعاد هذه الدفاتر لا تنتقل إلى المشتري مثل المحاسبة لأنها حق من حقوق البائع لكن يلتزم بوضعها تحت تصرف المشتري للاطلاع عليها[2].

من كل ما سبق ذكره فإن المحل التجاري له مكان معتبر في الذمة المالية للتاجر وحسب طبيعة يكون محلا لتصرفات كالبيع والرهن والإيجار فنرى أن المشرع الجزائري افرد أحكام خاصة لكل منهما في القانون التجاري ثم بالقانون المدني، ومنه سنتناول في الفصل الثاني التصرف الذي يرده على المحل التجاري وهو رهن محل تجاري.

[1] عمار عمورة، مرجع سابق، ص154

[2] فرجة زراوي، مرجع سابق، ص173.

الفصل الثاني: الإطار القانوني لرهن المحل التجاري

نظم المشرع الجزائري رهن المحل التجاري من خلال قواعد خاصة تراعي طبيعته المركبة، وتحدد الشروط والإجراءات التي يجب اتباعها لإنشاء هذا الرهن بصفة قانونية صحيحة، إضافة إلى تحديد حقوق والتزامات كل من الدائن المرتهن والمدين الراهن .

وبما أن رهن المحل التجاري وسيلة قانونية مهمة تتيح للتاجر الحصول على تمويل بضمان موجوداته التجارية دون الحاجة إلى نقل حيازتها . فيترتب على هذا الرهن آثار قانونية هامة، سواء بالنسبة لأطراف العقد أو بالنسبة للغير .

أما من حيث الانقضاء فينتهي رهن المحل التجاري إما بطريقة تبعية أو بطريقة أصلية .

وهذا ما سوف نتطرق إليه من خلال درستنا لهذا الفصل بحيث نتناول في المبحث الأول إلى شروط لإبرام عقد رهن المحل التجاري، أما المبحث الثاني نتناول فيه آثار و انقضاء المحل التجاري .

المبحث الأول: شروط إبرام عقد رهن المحل التجاري.

لكي يصبح عقد الرهن عقدا صحيحا يجب أن يتوفر على أركان موضوعية عامة تتمثل في الرضا الصحيح، والمحل ، والسبب، والأهلية وأركان شكلية خاصة تتمثل في الكتابة والشهر كما أضاف المشرع شروط أخرى تتعلق بالمدين الراهن والدائن المرتهن، وعليه من خلال هذا المبحث نتعرض إلى الشروط الموضوعية في المطلب الأول والشروط الشكلية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الشروط الموضوعية

تتمثل الشروط الموضوعية الواجب تواجدها فيما يلي:

الفرع الأول: الأهلية

يخضع عقد المحل التجاري للقواعد العامة للعقود، ومنها ما يتعلق بتوافق الإرادتين وخلو الرضا من كل عيب قد يشوبه ويجب أن تتفق الإرادتين لإبرام عقد الرهن وأن يتم التراضي على كافة أركانه ولا يشوب الإرادة أي عيب كالغلط، أو التدليس أو الإكراه وطبقا لقواعده العامة قد يكون التعبير عن الإرادة صراحة أو ضمننا، فيجب أن يصدر الرضا من شخص ذي أهلية[1] لمباشرة عقد الرهن.

وتختلف أهلية المدين الراهن عن أهلية الدائن المرتهن فالرهن بالنسبة لهذا الأخير تعتبر من الأعمال النافعة له نفعا محضا[2] فإذا كان الراهن هو المدين نفسه فإن الرهن بالنسبة له يعتبر من الأعمال الدائرة بين النفع والضرر لأنه يقدمه بمقابل، وإذا كان الراهن هو الكفيل العيني فإن الرهن بنسبة له من الأعمال الضارة به ضررا محظ لأنه هنا يعتبر من عقود التبرع .[3]

أولا :أهلية المدين الراهن:

قد يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين وهو ما يعرف بالكفيل العيني .

---

[1] صفية الخليل، الرهن الحيازي الوارد على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة التخرج المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14، سنة 2006، ص15.

[2] محمد عبد الغفور العماوي، رهن المنقولات ذات الطبيعة الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة آل البيت، الأردن ، سنة 2003، ص48 .

[3] محمد عبد الغفور العماوي، المرجع نفسه، ص49.

1-أهلية الراهن باعتباره مدينا :

يعتبر الراهن في هذه الحالة من أعمال التصرف ، فالمدين لديس متبرعا بل هدفه هو الحصول على قرض أو من أجل دين فيشترط فيه أهلية التصرف ببلوغ من 19 سنة كاملة حسب نص المادة 40 من القانون المدني الجزائري[1] وقد يكون مرشداً ، وعليه فلا يكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية من كان فاقد للأهلية، أو ناقصا لصغره في السن أو مصاب بالجنون أو عته حسب نص المادة 42 من القانون المدني الجزائري[2].

2-أهلية الراهن الغير مدين :

قد يصدر الرهن في هذه الحالة من التاجر المالك للمحل التجاري ضمانا لدين غيره ويسمى الراهن هنا بالكفيل العيني، ففي هذه الحالة يخضع لأحكام الكفالة من جهة ومن جملة أخرى يخضع لأحكام الرهن كون التأمين المقدم ليس من ذمة الكفيل وإنما عينة معينة التي هي هنا المحل التجاري[3] ، فقد يكون متبرعا فيلزم فيه أهلية التبرع فيكون عقد الرهن بنسبة له ضاراً ضرراً محضاً ما لم يثبت أنه تقاضى مقابلا عند الرهن فيكفي أن تتوفر فيه أهلية التصرف[4].

ثانيا:أهلية الدائن المرتهن :

لا يشترط في الدائن المرتهن أن يكون تاجراً، فقد يكون شخصا عاديا[5] كما أن عقد الرهن بنسبة له يعتبر من التصرفات النافعة نفعاً محضا ولا يلتزم من الدائن أهلية التصرف إذا يجوز أن يكون بالغا سن الرشد غير محجور عليه ، كما يجوز أن يكون قاصرا مادام متوفر على التمييز لكى يستطيع التعاقد أي تكفي فيه أهلية التعاقد [6]. .

يعتبر الشخص الذي يستفيد من المحل التجاري كضمان مقابل دين له في حق الراهن إذا كان هو المدين أو في حق المكفول .

---

[1] لم يحدد القانون التجاري من ارشد وبالتالي تم الرجوع للقواعد العامة وهي المادة 40 من القانون المدني الجزائري.

[2] تنص المادة: 42 من القانون المدني الجزائري بعد التعديل بموجب القانون 07/05 المؤرخ في 13 ماي 2007. المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني " لا يكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية من كان فاقد التمييز لصغر في السن،أو عته،أو جنون

[3] علي بن غانم، الوجيز في القانون التجاري وقانون الأعمال ، موفم للنشر، الجزائر، ط2، 2005 ، ص199 .

[4] محمد عبد الغفور العماوي ، مرجع سابق، ص 51.

[5] جامع رضوان ، احكام رهن المحل التجاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، بن عكنون-الجزائر، 2005، ص25.

[6] زاهية بن يوسف ، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل للنشر، تيزي وزو، سنة 2006، ص39.

ليس بالضرورة أن يكون الدائن المرتهن تاجرا بل قد يكون شخصا عاديا[1] والمشرع الجزائر حذا حذو المشرع الفرنسي إذ ترك للمدين الراهن الحرية الكاملة في اختيار دائنه[2] عكس بعض التشريعات التجارية مثل مصر والإمارات العربية التي عينت الشخص الدائن المرتهن على وجه الإلزام فإذا أراد رهن محله التجاري أن يقوم برهنه لدى بيوت التسليف أو البنوك التي يرخص لها بذلك، وهذا ما جاءت به المادة 10 من : قانون بيع المحلات التجارية ورهنا المصري[3].

الفرع الثاني: السبب

إن رهن المحل التجاري كغيره من أنواع الرهن هو عقد تبعي[4] فيرتبط بوجوده أو عدمه بالتزام صحيح يضمنه وهو الدين المضمون فهذا الأخير هو سبب الرهن لذا يشترط فيه ما يشترط في السبب بوجه عام، فيشترط فيه أن يكون موجوداً ومشروعاً ومعينا في العقد وهذا ما سوف تناوله كالأتي : وجود الدين المضمون في أولا وتتناول تعيين الدين المضمون ثانيا .

أولا: وجوب الدين المضمون .

إن السبب الذي يقوم عليه الرهن هو الدين المضمون ، وعليه وجب أن يكون الدين موجودا أو قابل للوجود ، فإذا لم يتحقق هذا الشرط لا ينعقد الرهن .

وفي حالة ما إذ كان الرهن ضمانا لدين غير موجود وقت الرهن وجب أن يكون قابلاً للوجود، كالدين المستقبلي أو الاحتمالي مع مراعاة تحديد المبلغ[5] وتقتصر الإجراءات على إبرام العقد فقط ، أما ترتيب حق الرهن لا يتم إلا عند وجود دين مستقبلاً [6].

---

[1] محمد زحزاح ، مرجع سابق، في 44 .

[2] نادية فوضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، دار هومة للنشر، الجزائر، سنة،2011، ص111.

[3] نص المادة 10 " يجوز أن يرتهن لدى البنوك أو بيوت التسليف التي يرخص لها بذلك وزير التجارة والصناعة بالشروط التي يحددها بالقرار الذي يصدره.

[4] هذا ما أخذ به المشرع الجزائري في المادة 893 من القانون المدني حيث تنص " لا ينفصل الرهن عن الدين المضمون بل يكون تابعا له في صحته وفي انقضاءه، مالم ينص القانون على خلاف ذلك ".

[5] وهذا ما جاء في نص المادة 891 من القانون المدني " يجوز أن يترتب الرهن ضمانا لدين معلق على شرط أو دين مستقبل أو دين احتمالي لما يجوز أن يترتب ضمانا لاعتماد مفتوح أو لفتح حساب جاري أن يتجدد في عقد الرهن مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين.

[6] عبد الغفور العماوي ، مرجع سابق، ص 71

ثانيا: تعيين الدين المضمون بالرهن

لا يكفي لصحة الرهن أن يكون الدين المضمون موجودا بل يجب أن يكون معينا وهذا ما نصت عليه المادة 891 من القانون المدني الجزائري المذكور سابقا.

و تعيين الدين المضمون بالرهن باجتماع الأمور التالية :

1- تحديد مقداره .

سواء كان الدين منجزاً أو مؤجلا أو دينا معلقا على شرط (مقداره معروف) و حتى لو كان دينا غير معروف المقدار كالدين المستقبل (اعتماد مفرح في المصرف) أو كالدين الاحتمالي (فتح حساب جاري) . فإنه يتم تحديد الحد الأقصى الذي ينتمى إليه هذا الدين[1].

2- تحديد مصدره

يهدف تحديد مصدر الدين المضمون إلى تحقيق مصلحة كل من الدائن المتضمن والغير والمدين الراهن ، فبنسبة للدائن المرتهن فهذا تحديد يساعده على أن يضمن تغطيات المال المرهون للوفاء بكامل حقه، أما الغير فإنه يهمه معرفة مقدار الدين المضمون حتى يعرف ما يمكن أن يعطيه المال من ائتمان ، أما المدين الراهن يساعده على إلا يؤمن من أمواله إلا ما يكفي لضمان ذلك الدين ويحتفظ بالباقي خاليا من الرهن ليستطيع أن يرهنه ضمان لدين آخر[2].

3- تحديد تاريخ الاستحقاق

يأخذ الرهن مرتبته من تاريخ قيده وليس من تاريخ نشوء الدين وهناك حد أقصى ينتهي إليه .

ويحدد الدين لمعرفة طبيعته ومن ثم معرفة طبيعة الرهن بحيث متى يكون الدين تجاري يكون الرهن كذلك لأن الرهن عقد تبعي كما يشترط أن يكون مشروعا ، فلا يجوز إنشاء رهن على محل تجاري ليضمن دينا تولد عن تجارة مخدرات لمخالفته للنظام العام والآداب العامة[3].

---

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري، البسيط في شرح القانون المدني، المجلة 10 في التأمينات الشخصية والعينية، دار النهضة العربية القاهرة ، سنة 1980، ص371 .

[2] محمد عبد الغفور العماوي ، مرجع سابق ، في 72 .

[3] حمدي مصطفى، رهن المحل التجاري بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، رسالة دكتوراه، جامعة الزقازيق، مصر، سنة 2003، ص175.

الفرع الثالث : محل رهن المحل التجاري

كما علمنا أن الرهن هو حق عيني مخول صاحبة سلطة مباشرة على محل الرهن أي في المال المرهون، فلا ينشأ رهن إلا إذا كان له محل يرد عليه، فهو عنصر أساسي لا ينشئ الحق العيني بدونه .

وهناك شروط يجب أن تتوفر في المحل المرهون .

أولا: ضرورة وجود محل تجاري

يجب أن توفر فيه بعض المزايا وهي .

1- أن يقع الرهن على محل له صفة تجارية

يشترط في المحل المرهون أن يكون تجاريا أي ممارس نشاط ذو طبيعة تجارية، كما يشترط أن يكون مشروعا أي غير مخالف للنظام العام والآداب العامة .

2- أن يكون المحل موجود عند إجراء الرهن .

يشترط في المحل المرهون أن يكون موجودا لحظة إنشاء الرهن وهذا الوجود له وجهان شكلي وموضوعي، فالوجود الشكلي يتمثل في الشكلية التي يتطلبها عقد رهن المحل التجاري والمتمثلة في إجراء القيد بالسجل التجاري الواقع في دائرة المحل التجاري.

- أما الوجود الموضوعي يتمثل يا اجتماع العناصر التي يتألف منها المحل سواء كانت مادية أو معنوية، وليس بالضرورة من توافر جميع عناصر المحل إنما يتوقف ذلك على طبيعة النشاط الذي يمارسه المحل[1].

ثانيا: عناصر المحل التجاري الخاضعة للرهن

إن موضوع الرهن هو تلك العناصر التي يتشكل منها المحل فيجب أن تتوفر فيه الحد الأدنى من العناصر والتي تختلف باختلاف طبيعة الاستغلال، ويكون تحديد موضوع الرهن خاضع لاتفاق الطرفين وإرادتهما ، وإذا لم تحدد العناصر الخاضعة للرهن فإن القانون يتولى ذلك[2] و بالرجوع إلى نص المادة 1/119 من القانون التجاري الجزائري فقد وضع المشرع الحد الأدنى من العناصر التي يجب أن يشملها رهن المحل التجاري لما استبعد عناصر أخرى .

1-عناصر المحل التجاري التي يشملها الرهن

[1] محمد زحزاح ، مرجع سابق ، ص 54 .

[2] حمدي مصطفى، مرجع سابق، ص64.

نصت المادة 119 من القانون التجاري الجزائري " لا يجوز أن يشمل الرهن الحيازي للمحل التجاري من الأجزاء التابعة له إلا عنوان المحل. الاسم التجاري والحق في الإجارة والزبائن والشهرة التجارية والاثاث التجاري والمعدات والآلات التي تستعمل في استغلال المحل، وبراءات الاختراع و الرخص وعلامات الصنع، أو التجارة والرسوم النماذج الصناعية.

على وجه عموم حقوق الملكية الصناعية والأدبية أو التقنية المرتبطة به، وأن الشهادة الإضافية الصادرة بعد الرهن والشاملة للبراءة المنطقة .. عليها تتبع مصر هذه البراءة وتكون جزء مثلها من الرهن المنشأ إذا لم يعين صراحة على وجه الدقة في العقد ما يتناوله الرهن فإنه لا يكون شاملا إلا العنوان والاسم التجاري، الحق في الإيجارة والزبائن والشهرة التجارية. "

من خلال نص المادة تبين أن هناك عناصر على المحل التجاري جاءت على سبيل الحصر ترهن وجوبا وهناك عناصر أخرى محددة على سبيل الحصر فيجوز رهنها ولكن بشرط تدينها في العقد صراحة وعلى وجه الدقة .

أ-عناصر المحل التجاري المرهونة وجوبا .

بالرجوع إلى نص المادة السابقة 3/119 من القانون التجاري الجزائري هناك عناصر في العقد ترهن وجوبا دون أن يشار إليها في العقد وهي (العنوان والاسم التجاري ، الحق في الإجارة، الزبائن ، الشهرة التجارية) بحيث إذا لم يتم الإشارة في عقد الرهن إلى أي عنصر ويتم الاكتفاء بالإشارة فقط إلى تقديم المحل التجاري على سبيل الرهن[1].

أو إذا عين الأطراف في عقد الرهن عناصر أخرى غير تلك العناصر المذكورة في المادة 3/119 يمكن القول أن العناصر الأساسية هي مرهونة تلقائيا.

ليس بالضرورة أن يقع الرهن على جميع العناصر التي ذكرها المشرع، فقد يتفق الطرفان على أن يشمل الرهن بعض منها دون البعض الأخرى .

لكن يجب أن تكون العناصر التي يرد عليها الرهن كافية لتكوين محل التجاري[2].

ب-عناصر مرهونة جوازاً .

بالرجوع إلى المادة 1/119 السالفة الذكر نجد أن المعدات والآلات والأثاث التجاري التي تستعمل في استغلال المحل وبراءات الاختراع ، والرخص وعلامات الصنع أو التجارة والرسوم والنماذج الصناعية هو تعداد جاء على سبيل الحصر، لا يمكن أن يمثل غير هذه العناصر

[1] جامع رضوان، مرجع سابق، ص30.

[2] محمد زحزاح ، مرجع سابق ، ص 58.

فالمشرع اشترط تعيين العناصر بدقة في عقد الرهن حسب ما جاءت به المادة 119 من قانون التجار الجزائري كان صارحا على عكس العناصر الخمسة المرهونة تلقائيا والهدف هو أن يرهن منها ما كان موجودا عند التعاقد .

كما يشمل رهن المحل التجاري تلك المنقولات التي تحولت إلى عقارات بالتخصيص[1] .

2-عناصر المحل التجاري التي لا يشملها الرهن

هناك عناصر موجودة في المحل التجاري مثل البضائع لا يكن رهنها بسبب ما تؤدي إليه من تجميد لاستغلالها ، أو لما يسببه رهنها من ضعف في إمكانيات المحل التجاري باعتبارها منقول مادي يخضع لقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية ، بحيث لا يمكن للدائن ممارسة حق التتبع إذا انتقلت إلى المشتري حسن النية ، مما يجعل رهنها كعنصر من عناصر المحل التجاري عديم الجدوى.

في حين يكون للتاجر رهن البضائع وحدها رهنا حيازيا وهو يستوجب انتقال حيازتها إلى الدائن المرتهن أو إلى طرف ثالث يتم الاتفاق عليه غير أن هذا الرهن لا يتعلق بالمحل التجاري ولكنه من قبل رهن المنقولات المادية[2].

فالبضائع هي منقولات مادية سهلة الانفصال عن المتجر المرهون وإذا خرجت من المحل أصبحت الكبقية المنقولات المادية التي تخضع لقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية[3].

المطلب الثاني : الشروط الشكلية

نظرا للطبيعة الخاصة التي يتمتع بها المحل التجاري والمتمثلة في عدم انتقال حيازة المحل من يد المدين الراهن إلى يد الدائن المرتهن فكان من اللازم اتخاذ إجراءات من شأنها أن تطلع الغير على حقيقة وضع المحل التجاري المرهون، فأوجب المشرع من الناحية الأولى ضرورة ثبوت الرهن بالكتابة في عقد رسمي أو عقد عرفي مصادق عليه وهذا ما ستتناوله في المطلب الأول ومن ناحية ثانية ضرورة شهر الرهن وذلك بإتباع إجراءات اقيد والنشر التي نص عليها قانون رهن المحل التجاري وهذا ما سوف نتطرق إليه في المطلب الثاني

[1] محمد زحزاح ، المرجع نفسه، ص 61.

[2] على حسن يونس ، المحل التجاري ، دار الفكر العربي، القاهرة، 1974 ، ص297

[3] سميحة القليوبي، شرح العقود التجارية ، دار النهضة العربية ، ط2، القاهرة، سنة 1992، ص 274.

الفرع الأول: الكتابة

تتفق أغلب التشريعات على وجوب الكتابة في رهن المحل التجاري لكنها تختلف بالنسبة لنوع هذه الكتابة .

ففي القانون المصري رقم 11 لسنة 1940 المتعلق ببيع ورهن المحالات التجارية نصت المادة 11 منه على " أن لا يثبت الرهن بعقد رسمي أو بعقد عرفي مقرون بالتصديق على التوقيعات أو أختام المتعاقدين "

وجاء في نص المادة 108 من مدونة التجارة المغربية على أنه " بعد التسجيل يثبت الرهن بعقد محرر ويقيد لعقد البيع وفقا للقواعد المنصوص عليها في الفقرتين 1و2 من المادة 83"[1].

أما المشرع الجزائري فنص في المادة 120 من القانون التجاري الجزائري "يثبت الرهن الحيازي بعقد رسمي ... "

يتضح لنا من نص المادة أن الكتابة التي قررها المشرع هي للإثبات وليست لانعقاده، وهنا الخلاف يقع حول طبيعة الكتابة المشترطة لانعقاده. هل هي الكتابة الرسمية ؟ أو أن الرسمية ضرورية للإثبات فحسب وتكفي الكتابة العرفية لانعقاده ؟[2].

أولا: طبيعة الكتابة

إن القانون الجزائري وبالرجوع إلى نص المادة 120 [3] من القانون التجاري الجزائري على أنه " يكتب الرهن الحيازي بعقد رسمي ويتقرر وجود الامتياز المرتب عن الرهن مجرد قيده بالسجل العمومي الذي يمسك بالمركز الوطني للسجل التجاري الذي يقع بدائرية كل فرع من فروع المحل التجاري التي شملها الرهن الحيازي ".

---

[1] محمد زحزاح، مرجع سابق، ص 65.

[2] فادية فضيل ، مرجع سابق ، ص 112 .

[3] تقابلها المادة 10 من القانون الفرنسي لسنة 1909 وهي نفس المادة في التعديل الأخير لسنة 2006 تحت رقم 3/142 وتنص:

" le contrat de nantissement est constaté par un acte authentique sa par un acte sous seing privé dument engistré"

يتضح من نص المادة أن هناك من اعتمد على المعيار الشكلي من خلال عبارة "يثبت" بحيث نستنتج أن الكتابة المطلوبة في عقد الرهن هي لإثبات وليست للانعقاد[1]. وبتالي يكفي العقد العرفي للانعقاد .

ففي هذا الصدد يقول الأستاذ سمير جميل حسن الفتلاوي "إن عدم تثبيت العقد رسميا لا يؤدي إلى إبطاله: فيجوز الانعقاد بعقد عرفي ولكن يجب تسجيله في السجل خلال 30 يوما من الانعقاد"[2].

وهناك من اعتبر تلك الكتابة في كتابة رسمية وهي للانعقاد بحيث أن المشرع من خلال المادة 120 يشترط أن يفرغ عقد الرهن في وعاء رسمي وذلك لحماية أطراف عقد الرهن بحيث هذا الشكل هو من النظام العام ويؤدي تخلفه إلى بطلان عقد الرهن وهذا ما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 ، حيث اشترطت الرسمية تحت طائلة البطلان في تحرير العقود التي تتضمن نقل حقوق المحل التجاري[3].

ثانيا: ما يجب أن يتوفر عليه العقد من بيانات

لم يوجب قانون رهن المحل التجارية سواء في مصر أو فرنسا أي شيء فيما يتعلق بمضمون الكتابة إلى أن الناحية العملية تجب أن يتضمن عقد رهن المحل التجاري البيانات الضرورية لتعيين الدائن المرتهن والمدين الراهن والدين المضمون وكذلك المحل التجاري المرهون .

لم يحدد الشرع في القانون الجزائري البيانات الواجب توافرها في عقد الرهن ولكن يمكن إدراج البيانات المشترطة من أجل السجل التجاري[4] .

وبالرجوع لنص المادة 98 من القانون التجاري نجد هذه البيانات تتمثل في:

ذكر أسماء كل من طرفي عقد الرهن مع ذكر عناوينهم، ومهنتهم، ونفس الأمر أن كان الراهن كفيل عيني.

---

[1] فادية فضيل ، مرجع سابق ، ص113.

[2] سمير جميل حسين الفتلاوي ، الحقود التجارية الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، سنة 2001، ص 514.

[3] تنص المادة 329 مكرر 1 من ق.م.ج " زيادة من 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 ، أوكل عنصر من عناصرها ، أو التنازل عن أسهم الشركة ، أو حصص فيها ، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية ، أو عقود تسيير محلات تجارية ، أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي وجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي المحرر للعقد".

[4] جامع رضوان، مرجع سابق، ص56.

1- تحديد سبب الرهن وذلك من خلال ذكر مبلغ الدين وشروط استحقاقه.
2- تعين المحل التجاري سواء تعلق الأمر بمقره أو بكل الفروع التابعة له وتحديد بدقة كل عناصره التي شملها الرهن، فإذا تناول الرهن عناصر أخرى غير عنوان المحل، أو الاسم التجاري، والحق في الإيجار والزبائن والعملاء، استوجب ذكر تلك العناصر بكل تفصيل.
3- اختيار محل الإقامة للدائن المرتهن في دائرة اختصاص المحكمة التي يقع بها المحل التجاري المرهون.
4- توقيع طرفي عقد الرهن لتجسيد التراضي فيما بينهم.

الفرع الثاني: القيد والنشر

لقد أوجد المشرع وسيلة لنفاذ الرهن الذي يقع على المحل التجاري. وذلك عن طريق قيده لدى الجهة التي حددها المشرع ليتمكن كل من يتعامل مع هذا المحل من معرفة الحقوق التي تثقله .

فالقيد في السجل يؤدى إلى علم المرتهن بأي تصرف يرد على المرهون كما أن القيد شرط سريان الرهن في حق الغير فيستطيع هذا الأخير من خلاله معرفة القيمة الائتمانية للمحل المرهون[1] .

وسنعالج هذا الفرع كاالتالي:

أولا : مكان القيد.

اشترط المشرع الجزائري في نص المادة 120 والمادة 121 قيد الرهن بالسجل الخاص الموجود على مستوى السجل التجاري لدائرة مقر المحل التجاري[2].

واذا اشتمل الرهن على حقوق الملكية الصناعية مثل براءة الاختراع أو الرسوم أو النماذج الصناعية فلا يكون رهن حجة على الغير إلا بعد قيدها بالمعهد الوطني الجزائري للملكية الصناعية[3]، حسب نص المادة 147 من القانون التجاري الجزائري وهذا ما أخذ به كذلك القانون المصري.

ثانيا : وقت القيد

---

[2] مقدم مبروك، السجل التجاري، دار هومة للنشر والتوزيع، ط6، الجزائر، سنة 2018، ص76.

[3] صالح فرحة زراوي، مرجع سابق، ص256.

أوجب القانون الجزائري على أن يتم القيد خلال مدة 30 يوما من تاريخ إبرام عقد الرهن والا وقع تحت طائلة البطلان ، يعني لا يتم الاحتجاج بالرهن خارج الإطار القانوني[1] .

وأثير تساؤل حول المقصود بالبطلان من عدم القيد ؟ هل هو بطلان القيد أو بطلان الرهن ؟ اختلفت الآراء وهناك من يرى أن بطلان يلحق عقد الرهن ذاته[2] و إذا لم يقيد في المدة القانونية المحددة[3] .

والرأي الراجح يرى أن عدم القيد في الميعاد المحدد قانونا يؤدى إلى بطلان القيد فقط لأن عدم القيد لا أثر له على الرهن[4]

– أما بالرجوع إلى القانون الجزائري فنجد أن المشرع كان موقفه مثل المشرع الفرنسي والذي رتب على عدم قيد الرهن في السجل التجاري بطلان الرهن وليس القيد حسب المادة 1/11 من القانون المؤرخ في 1909/03/17.[5]

ثالثا : إجراءات القيد

إن طلب قيد رهن المحل التجاري هو حق لكل ذي مصلحة والدائن المرتهن هو صاحب المصلحة الأولى لأنه المستفيد الأول منه أو من ينوب عنه مثل وكيله ، فيقوم الدائن المرتهن بتقديم طلب القيد لدى الجهة المختصة (السجل التجاري)، ويرجع إلى نص المادة 98 من القانون التجاري الجزائري فإنها نصت على أنه "يجب على البائع أو الدائن المرتهن أن يقدم عند إجراء قيد امتياز إلى مأمور السجل التجاري إما بأنفسهم أو بواسطة الغير نسخة من النسخ الأصلية لعقد البيع أو قيد منشئ للرهن الحيازي أو نسخة منه كان الأصل موجودا ويحتفظ بعقد البيع أو الرهن الحيازي في المركز الوطني للسجل التجاري ويرفق به جدولان محرران على ورقة غير مدموغة يحدد شكلها بقرار من وزير العدل حامل الاختام ويتضمنان ما يلي :

– اسم البائع والمشتري أو الدائن ومالك المحل التجاري أن كان أجنبيا عنهما مع ذكر ألقابهم وعناوينهم ومهنتهم أن كانت لهم مهنة.

– تاريخ السند ونوعه .

---

[1] مقدم مبروك ، مرجع سابق، ص 76.

[2] على حسن يونس، مرجع سابق، ص 301 .

[3] نصت المادة 239 من قانون التجارة التونسي " يجب ان يكون القيد خلال 15 يوم من إبرام العقد وإلى أصبح العقد باطلا ". أما بعض التشريعات الأخرى لم تحدد الأثر المترتب عن عدم القيد مثل المادة 69 من قانون التجارة العماني.

[4] نادية فضيل ، مرجع سابق، ص 114.

[5] نادية فضيل، المرجع نفسه، ص 114.

– أثمان البيع على وجه التفصيل بالنسبة للمعدات والبضائع والعناصر المعنوية للمحل التجاري مع الإشارة كذلك إلى الأعباء المالية المترتبة عليه بعد تقديرها إذا كان لها محل أو مبلغ الدين المحدد في السند والشروط المتعلقة بالاستحقاق.

– تعيين المحل التجاري والفروع التابعة له إذ كان لها محل، مع البيان الدقيق للعناصر التي يتكون منها والتي يشملها البيع أو الرهن الحيازي مع ذكر نوع العمليات التي يباشرها المحل وفروعه والمكان الذي به مركز كل منها، دون الإخلال بجميع الإرشادات التي من شأنها

– التعريف بها ، وإذا كان البيع أو الرهن الحيازي يتناول عناصر أخرى غير عنوان المحل والاسم التجاري والحق في الإجارة والزبائن فيجب ذكرها بالتفصيل .

– اختيار محل الاقامة للبائع أو الدائن المرتهن في دائرة اختصاص المحكمة التي يقع فيها المحل التجاري .

أحيانا قد يترتب إغفال قيد احد البيانات فذلك لا يؤدي إلى بطلان عقد الرهن أو بطلان القيد إلا اذا ترتب عنه اضرار بالغير، كأن يكون المحل التجاري مستقلا برهن سابق ولا يقيد هذا البيان فيترتب عليه إضرار بالدائن المرتهن مما يؤدي إلى البطلان[1].

رابعا: آثار القيد

يتم التعديل في قيد الرهن بنسخ البيانات المطلوب تدوينها في هامش القيد ويشار إلى رقم وتاريخ إيداع الحافظة، وإذا تم أي تعديل أو تغيير بيان من البيانات السابقة فإنه يجب على الدائن المرتهن أن يطلب إثباته حتى يكون حجة في مواجهة الغير.

ويكفل القيد حفظ الامتياز لمدة 5 سنوات من تاريخه وهذا ما نصت عليه المادة 161 من القانون التجاري الجزائري، كما أنه يؤمن فوائد الدين لمدة سنتين، ولا يشترط أن تكون فوئد السنتين التاليتين لقيد الرهن بل يكون للدائن أن يمارس الأولوية بنسبة الفوائد الغير مدفوعة عن أي سنتين إذا لم تكن قد سقطت بالتقادم [2].

النشر

يعتبر النشر الوسيلة القانونية لإعلام الغير بحدوث تصرف معين مثل رهن المحل التجاري ولا يعتبر القيد نافذا إلا من تاريخ نشره ويتم هذا الأخير بطريقتين وهي: النشرة الرسمية للإعلانات القانونية وفي الصحف والجرائد الوطنية .

[1] هشام زوين، رهن المصنع والمحل التجاري، دون ناشر، ط1، سنة 2006، ص141.

[2] علي حسين يونس، مرجع سابق، ص304.

أولا: النشر في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية

تنص المادة 19 من القانون 22/30 [1] المتعلق بالسجل التجاري أنه لا يعتد بالتسجيل اتجاه الغير إلا بعد مرور يوم كامل من نشره مما تنص المادة 13 من قانون رقم 08/04 المحدد لشروط ممارسة الأنشطة التجارية[2] ، أنه" يبدأ سريان الإشهارات القانونية التي يقوم بها الشخص الاعتباري تحت مسؤوليته وعلى نفقته بعد يوم كامل ابتداء من تاريخ نشرها في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية .

ثانيا : النشر في الجرائد اليومية الوطنية .

زيادة على النشر الذي يتم بموجب النشرة الرسمية للإعلانات القانونية يمكن نشر هذه القيود على مستوى الجرائد، حيث تنص المادة 23 من القانون رقم 22/90 " ينشر هذا الإشهار القانوني الذي يتحمل المعني نفقاته ومصاريفه أيضا في الجرائد الوطنية، أو الجهوية الدورية ، أو اليومية المؤهلة لذلك".

ويكون الإشهار في الصحافة الوطنية المكتوبة أو المجلات المختصة بالإشهار وتعتبر أحد الوسائل المحققة للائتمان ، كأساس من أسس العمل التجاري .

المبحث الثاني: آثار وانقضاء رهن المحل التجاري .

علمنا أنه متى تواجدت الأركان الموضوعية والشكلية لعقد رهن المحل التجاري فإنه يترتب أثار سواء بالنسبة للدائن المرتهن أو المدين الراهن أو بالنسبة للغير وهذا ما سوف نتطرق إليه في هذا الفصل حيث نتناول في المبحث الأول أثار رهن المحل التجاري بالنسبة للمتعاقدين والغير أما المبحث الثاني إلى طرق انقضاء رهن المحل التجاري .

[1] القانون رقم 22/90 المؤرخ 1990/08/18 والمتعلق بالسجل التجاري الصادر في الجريدة الرسمية في1990/08/22 ، عدد 36، ص145.

[2] القانون رقم 08/04 المحدد لشروط ممارسة الأنشطة التجارية، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2004/08/14 ، العدد 52 .

المطلب الأول: أثار رهن المحل التجاري.

إن عقد رهن المحل التجاري بمجرد انعقاده صحيحا يترتب عليه آثار معينة ومختلفة سواء بالنسبة لأطراف العقد المتمثلين في كل من المدين الراهن والدائن المرتهن، أو بالنسبة للغير المتمثلين في الدائنين العاديين .

وبهذا قسمنا هذا المطلب إلى ثلاث فروع:

- الفرع الأول: أثار عقد الرهن بالنسبة للمدين الراهن.
- الفرع الثاني: أثار عقد الرهن بالنسبة للدائن المرتهن.
- الفرع الثالث: أثار عقد الرهن بالنسبة للغير.

الفرع الأول: أثار عقد الرهن بالنسبة للمدين الراهن.

ان عقد رهن المحل التجاري لا يترتب عنه نقل الحيازة إلى الدائن المرتهن بل يضل المحل في حيازة المدين الراهن حتى يتمكن من استغلاله لاستفاء ديونه، وبما أنه طرفا في العقد فإنه يلتزم بجملة من الالتزامات.

أولا: التزام الراهن بالحفاظ على المحل التجاري في حالة جيدة.

إن رهن المحل التجاري لا يستوجب عنه نقل حيازته إلى الدائن المرتهن بل يبقى المحل التجاري هو الضمان الذي لولاه لما حصل المدين على الائتمان [1] وخشية أنن يقوم الراهن ببعض الأعمال التي قد تؤدي إلى انقاض ضمان الدائن المرتهن، فقد حرص المشرع على فرض بعض الالتزامات على عاتق المدين الراهن قصد حماية حقوق الدائن المرتهن[2].

– فتصت المادة 953 من القانون المدني من الفصل الثاني والمتعلق بأثار الرهن الحيازي، من القسم الأول والخاص بالتزامات الراهن على أنه " يضمن الراهن سلامة الرهن ونفاذه، وليس له أن يأتي عملا ينقص من قيمة الشيء المرهون أو يحول دون استعمال الدائن لحقوقه المستمدة من العقد والدائن المرتهن في حالة الإستعجال أن يتخذ على نفقة الراهن كل الوسائل التي تلزم للمحافظة على الشيء المرهون".

---

[1] راتب جبريل الجنيدي، الإتجاهات الحديثة لرهن المنقول من القوانين الجارية، رسالة دكتوراه في الحقوق، جامعة القاهرة، سنة 1981، ص286.

[2] محمد زحزاح، النظام القانوني لرهن المحل التجاري – دراسة مقارنة، جامعة الجزائر، سنة 2018، ص101.

ويتضح من نص المادة أن المشرع حفاظا على المحل من أن يقوم المدي الراهن عن قصد بإضرار بالمحل من خلال عدم المحافظة على مقومات المحل التي شملها الرهن وأن يعند إلى افسادها ومن أجل هذا وضع المشرع على عاتقه واجب المحافظة على مقومات المحل التجاري في حالة جيدة دون أن يكون له الحق في مطالبة الدائن بأي أجر أو ثمن مقابل تلط الغاية[1] ، فيلتزم الراهن بسلامة محل الرهن وعدم المساس أو الإنتقاص من حق الدائن المرتهن حتى يتسنى لهذا الأخير في النهاية من إستفاء حقه المضمون بالرهن، وطبيعة الإلتزام الذي يلتزم به المدين الراهن في الحفاظ على المحل المرهون هو الإلتزام ببذل عناية وليس لتحقيق غاية، وعليه يجب على الراهن القيام بأعمال الحفظ التي تتفق مع طبيعة المحل التجاري والعناصر التي يتكون منها، كأن يحافظ على حق الإتصال بالعملاء، فعليه أن بذل من العناية ما يبقى هذا العنصر، فلا يأتي من التصرفات والأفعال التي تنفر العملاء وتصرفهم ما يعرض المحل إل خطر الزوال، كما ينبغي له القيام بتجديد القيود الخاصة بحقوق الملكية الصناعية في المواعيد المقررة لذلك، وأي اتلاف أو افساد أو اختلال عمدا أو عن غير قصد يعرض المدين الراهن إلى عقوبة خيانة الأمانة[2].

وهذا ما نصت عليه المادة 2/167 من القانون التجاري: " تطبق نفس العقوبات على كل من يقوم بأي محاولة للغش تهدف إلى حرمان الدائن من حقه في الإمتياز الذي له على الأموال المثقلة بالدين أو تنقيصه".

وعليه لا يجوز للمدين الراهن أن يقوم بالمعارضة في هذا التدبير وإلا يقع على عاقته التعرض للعقوبات المنصوص عليها في نص المادة 167[3].

أما بالنسبة لعنصر الإيجار فيلتزم المدين الراهن بالوفاء بأجرة المحل المرهون حتى يتفادى فسخ الإيجار لأنه قد يؤدي إلى الإضرار بالدائنين، وعليه أوجب المشرع وجب إبلاغ الدائنين من أجل موافقتهم على فسخ أو بيع المحل التجاري[4].

أما في حالة فسخ عقد الإيجار للمحل التجاري بتراضي لا يصح الفسخ نهائيا إلا بعد مرور شهر من تاريخ تبليغ ذلك إلى الدائنين المرتهنين المقيدين في المحل التجاري لكل منهم

[1] إسماعيل عبد القادر أحمد خير، الرهن التجاري، رسالة ماجستير، معد البحوث والدراسات التربية، القاهرة، 2001، ص98.

[2] عمار عمورة، العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، د.ت.ن، ص210.

[3] عمار عمورة، مرجع سابق، ص210-211.

[4] محمد زحزاح، مرجع سابق، ص103.

خلال هذه المدة بحيث يجوز لكل دائن مقيد أن يطلب بيع المجل التجاري وذلك بالمزاد العلني[1] وهذا حسب نص المادة 124 من القانون التجاري الجزائري " إذا أقام البائع دعوى بفسخ عقد إيجار المحل الذي يستغل فيه محل تجاري مثقل بقيود مرسمة، وجب عليه إبلاغ الدائنين السابقين المقيدين سابقا بطلب الفسخ وذلك في المحل المختار والمعين في قيد كل منهم ، ولا يجوز أن يصدر الحكم فبل شهر ن تاريخ هذا التبليغ.

ولا يصح فسخ الإيجار بالتراضي نهائيا إلا بعد شهر من تاريخ التبليغ الحاصل للدائنين المقيدين في المحل المختار لكل منهم، وفي هذه المدة يجوز لكل دائن مقيد أن يطلب بيع المحل التجاري بالمزاد العلني على حسب الأوضاع المقررة بالمادة 127".

أما إذا تعلق الرهن بعناصر أخرى كالمعدات والأدوات والمهمات وجب على المدين المحافظة عليها وصيانتها حتى لا تتلف أو تنقص قيمتها وهذا من أجل تجسيد حماية حقوق الدائن المرتهن[2].

وهذا ما نص عليه المشرع في المادة 154 من القانون التجاري الجزائري " يجوز وطبقا لهذا النص وبطلب من المستفيد من الرهن الحيازي أن يوضع على قطعة أساسية من الأموال وبصفة بارزة فوق لوحة مثبتة فيها مكان وتاريخ ورقم قيد الامتياز المتعلقة به.

ولا يجوز للمدين أن يقوم بالمعارضة في هذا التدبير وإلا يعترض للعقوبات المنصوص عليها في المادة 167 ولا يجوز أن تكون العلامات الموضوعة على هذا النحو معرضة للهلاك أو الانتزاع أو إخفاء معالم قبل انقضاء امتياز الدائن المرتهن أو شطبه".

ويتضح من نص هذه المادة أن المشرع كان حازما في تجسيد حماية أفضل لحقوق الدائن المرتهن وتوقيع العقوبة على معارضة هذا التدبير وهذا ما نصت عليه المادة 176 من قانون العقوبات .

: كل من اختلس أو بدد بسوء نية أوراق تجارية أو نقودا أو بضائع أو أوراقا مالية أو مخالصات أو أية محررات أخرى تتضمن أو تثبت التزاما أو إبراء لم تكن قد سلمت إليه إلا على سبيل الإجازة الوديعة أو الوكالة أو الرهن أو غاية الاستعمال أو لأداء عمل بأجر أوو بغير أجر بشرط ردها أو تقديمها أو لاستعمالها أو لاستخدامها في عمل معين وذلك إقرار

[1] عبد القادر بقيرات، مبادئ القانون التجاري، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د.ت.

[2] مصطفى كمال طه، العقود التجارية وعمليات البنوك، دار المطبوعات الجامعية، الأسكندرية، 2002، ص55.

بمالكيها أو واضعي اليد عليها أو حائزيها يعد مرتكبا لجريمة خيانة الأمانة ويعاقب بالحبس من ثلاثة أسطر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 500 إلى 20.000 دج "[1].

ويتضح من نص المادة السابقة الذكر أن العقوبة المقررة لجريمة إساءة الائتمان هو الحبس كما يجوز أن يضاف عليها غرامة مالية وهذا ما نجده في أغلب التشريعات المقارنة.

وعلاوة على ذلك ند أن جل الفقهاء قد أجمعوا على ضرورة المحافظة على محل الرهن وأن تلك النفقات المتعلقة بحفظ المتجر تقع على عاتق المالك الراهن وهذا إعمالا بقاعدة "الغنم بالغرم" .

كما أن المدين الراهن قد انتقع بالمحل وعليه وجب على عاتقه المحافظة عليه وصيانته[2].

ثانيا: التزام المدين الراهن بإخطار الدائن المرتهن عند نقل المحل التجاري.

للمحافظة على عنصر العملاء يتوجب على مالك المتجر ممارسة التجارة المخصصة ذاتها للمحل التجاري وفي المكان ذاته الموجود فيه وذلك دون القيام بنقله إلى مكان آخر، وفي حالة قام الراهن بنقله وبإرادته إلى حي أو مدينة أخرى ، فقد يؤدي ذلك إلى عدم حصرية على عملاء بنفس القيمة السابقة، وهذا الأمر الذي يؤدي إلى اخلاله بالتزامه على المحافظة على المحل وعليه لا يكون للمدين الراهن أن يقوم بنقل المحل إلا إذا ثبت أن النقل كان لغدر مشروع وقوي.

و إلا تعرض للجزاء المترتب عن إخلاله بالتزامه، على عدم إخطار الدائن المرتهن[3].

يمكن أن يقوم صاحب المحل التجاري بنقل محله إلى مكان آخر فيجوب على صاحبه عند نقله بمنفعة اقتصادية وهذا أصلا يعد أمر غير محظور، وقد يكون مجبور على نقله لعدم حصوله على تجديد عقد الإيجار، كما قد يحدث أن ينقل التاجر محله حتى يكون بعيدا على دائنيه وبالتالي يهرب من مراقبته[4].

أو يستهدف المدين من وراء نقل المحل التجاري أن يكون بعيدا عن تواطؤ منافسيه ويحصل منهم على تعويض خفي قصد حصوله على رهن عملائه وهذا بعد رحيله[5].

---

[1] المادة 376 من القانون رقم 66-156، المؤرخ في: 08 جويلية 1966، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-24 المؤرخ في الجريدة الرسمية، عدد30 المؤرخة في 25 أفريل 2025.

[2] محمد زحزاح، مرجع سابق، ص106.

[3] زهير جيلالي قيسي، تأجير المحل التجاري (دراسة مقارنة)، ط1، دار راية للنشر، عمان، 2010، ص181-182.

[4] نادية فضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، ج1-2، دار هومة، الجزائر، 2011، ص118.

[5] إسماعيل عبد القادر أحمد جبر، مرجع سابق، ص100.

فأجاز المشرع للمدين الراهن بنقل محله من مكان إلى مكان آخر بشرط أن يقوم بإخطار الدائن المرتهن، وهذا ما نصت عليه المادة 1/123 من القانون التجاري" في حالة نقل المحل التجاري تصبح الديون المقيدة مستحقة الأداء بحكم القانون إذا لم يقم مالك المحل التجاري بإبلاغ الدائنين المقيدين في المحل المختار خلال خمسة عشر يوما من قبل وعن طريق غير قضائي، عن رغبته في نقل المحل التجاري وعن المركز الجديد الذي يريد أن يقيمه فيه.

فيتضح لنا من هذا النص أن المدين الراهن ألزم بتبليغ كافة الدائنين المقيدين خلال 15 يوما قبل رغبته في نقل المحل وإلا سقط أجل الدائنين كما يعود لقاضي الموضوع سلطة تقدير الوقائع التي من شأنها إنقاص قيمة المحل كما أن هذه الأحكام ترمي إلى حماية الذين يتعاملون مع التاجر.

كما يصبح وفاء دينهم مستحيلا في حالة هلاك أو هبوط قيمة المحل التجاري[1].

وفي حالة غياب إجراء التبليغ فيقع الدائنين المقيدين أمام اختيارين هما إما الطلب من المحكمة بإسقاط أجل الاستحقاق في حالة نقل المحل يؤدي إلى إنقاص قيمته هذا من جهة، ومن جهة أخرى أن يقوموا بتجديد فيه الرهن بإضافة عملية النقل والمقر في هامش القيد الأصلي وذلك يكون عندما يتم نقل المتجر في دائرة اختصاص نفس المحكمة كما يمكن أن يحصل ذلك بقيد جديد إذا تم نقل المحل التجاري إلى دائرة اختصاص محكمة ثانية[2].

ومنه نشير أنه طبقا إلى مبدأ (سقوط الجال لإضعاف التأمينات) فإنه يمكن للدائن المرتهن التدخل في حالة تغيير النشاط أو إذا توقف الراهن تماما عن استغلال المحل المرهون، اذا وجد فعلا أن ذلك سيؤثر سلبا في المحل.[3]

كما رتب المشرع جزاء على المدين الراهن في حالة إهماله عند عدم قيامه بالإخطار وهو سقوط الآجل ولزوم أداء الدين، لكن هنا يثار تساؤل بين الفقهاء وهو:

هل هذا الجزاء يقع عند عدم قيام المدين الراهن بإخطار الدائنين؟

أو في حالة ما أدى هذا النقل إلى انقاص من قيمة محل الرهن؟

---

[1] مقدم مبروك، السجل التجاري، دار هومة للنشر والتوزيع، ط6، الجزائر، سنة 2018، ص78.

[2] بلقاسم بودراع، الوجيز في القانون التجاري، دون د.ن، قسنطينة، 20004، ص223.

[3] رضوان جامع ، احكام رهن المحل التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002، ص81.

اتجه فريق إلى القول أن سقوط الأجل لا يطبق إلا في حالة إذا ما ترتب عن النقل في إنقاص لضمان وحتى لو لم يقم الراهن بالإخطار فلا يحكم بسقوط الأجل.

وذهب الاتجاه الآخر إلى القول بأن سقوط الأجل يطبق في حالة ما إذا ترك المدين عمل إخطار الدائنين حتى وإن لم يترتب عن النقل انقاص لضمان وإذا اخطر المدين الراهن دائنه بالنقل واعترض الدائن وأعلن عن عدم رغبته في النقل فهذا لا يمنع المدين الراهن من النقل[1].

وعليه يجب على الدائن إلا يمانع في نقل المحل التجاري لأنه قد يعود عليه هذا النقل في فوائد.

ثالثا: التزام بسلامه المحل التجاري المرهون.

علمنا رهن المحل التجاري يقوم على احتفاظ المدين الراهن بحيازة المحل المرهون، وتكون سلطته شبه كاملة عليه فوجب على المدين الراهن الالتزام بضمان سلامة المحل وعدم المساس أو الانتقاص من حق الدائن المرتهن وهذا ما جاءت به المادة 898 من القانون المدني الجزائري "يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن، وللدائن المرتهن أن يعترض على كل عمل أو تقصير من شأنه إنقاص انقاصا كبيرا، وله الحق في الاستعجال أن يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية اللازمة وأن يرجع على الراهن بما ينفق في ذلك".

وتقابلها المادة 1047 من القانون المدني المصري، والمادة 1337 من قانون المدني الاردني.

يلتزم المدين الراهن بعدم القيام بأي عمل مادي القانوني من شأنه أن يؤثر على حق الدائن المرتهن، ومنه يضمن كل عمل من أعمال التعرض الصادرة منه سواء كان هذا التعرض مادي أو قانوني والامتناع عن اي تصرف يضر بالدائن المرتهن[2].

يعني التزام المدين الراهن بضمان سلامة المحل التجاري، وبالتالي يضمن المدين الراهن للدائن المرتهن الحصول على المزايا التي تخولها له حق الرهن بحيث يعتبر تعرضا من طرف المدين الراهن أو اخلال بضمان السلامة، كله تعرض أو عمل من شأنه أن يؤدي إلى حرمان الدائن المرتهن من هذا الحق، فيلتزم بضمان التعرض والاستحقاق كما هو الحال في البيع[3].

1- ضمان التعرض:

[1] محمد زحزاح: مرجع سابق، ص112.

[2] محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (التأمينات العينية)، دار الهدى الجزائر،2010، ص239.

[3] محمد عبد الغفور العماوي، مرجع سابق، ص72.

يكون التعرض ماديا أو قانونيا، كما يكون صادرا من المدين أو من الغير فيضمن المدين الراهن التعرض المادي الصادر منه مثال ذلك:

إتلاف بعض أدوات المحل، فيضمن هذا الأخير الأعمال المادية التي تؤدي إلى انقاص الضمان، أما التعرض المادي الصادر من الغير كما لو احرق شخص المحل التجاري المرهون، فإن المدين في هذه الحالة لا يضمنه وانما يدفعه الدائن المرتهن بنفسه دون وساطة المدين[1].

أما عن التعرض القانوني فوجب على الراهن أن يمتنع على القيام بأي تعرض من شأنه الانقاص من ضمان الدائن وبالتالي يضمن المدين التعرض القانوني الصادر سواء من المدين أو من الغير، ومثال عن التعرض القانوني الصادر من الغير كما لو ادعى شخص ملكية المحل المرهون.

2- ضمان الاستحقاق.

في حالة ما إذا كان المحل التجاري مملوك للغير، وعدم حصول المدين الراهن على إقرار من المالك الحقيقي له بملكية المتجر فإنه يكون من حق الدائن المرتهن طلب فسخ العقد ويتمسك بسقوط الأجل له في مطالبة المدين الراهن بسداد الدين.

كما قد يحدث تلف أو هلاك المحل المرهون، أما بخطأ من الدين الراهن نفسه أو بخطأ الدائن المرتهن، واما أن يرجع الخطأ إلى سبب أجنبي.

لذلك وجب التمييز بين ثلاث حالات لأسباب هلاك العقار:

أ-هلاك العقار المرهون بخطأ من المدين الراهن:

ومثال ذلك كقيام المدين الراهن بهدم العقار المرهون فيكون للدائن المرتهن الخيار بين أن يقتضي تأمين كافيا بدلا تأمين المالك أو أن يسقط أجل الدين فيصبح الدين حالا[2].

ب-هلاك العقار المرهون بخطأ الدائن المرتهن:

---

[1] حمدي مصطفى، مرجع سابق، ص 365

[2] بن عودة محمد الصادق، أحكام رهن المحل التجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة،2016 -2015 ، ص64 .

وهذا نادرا ما يحدث لأن بقاء حيازة المحل لدى المدين، وفي هذه الحالة لا يجوز للدائن المرتهن أن يطلب من الراهن شيئا لأن الهلاك بخطئه هو بل وجب عليه دفع التعويض عما أتلفه أو اهلكه بخطئه وهذا طبقا للقواعد التقصيرية.

فيحل هذا التعويض محل العقار لأن المرتهن مسؤول عن العقار المرهون في حالة ما إذا لم يبذل قدرا من العناية في حفظ العقار.

ج-هلاك العقار المرهون بسبب اجنبي:

في هذه الحالة لا يكون للراهن وللمرتهن يدا فيه كأن يكون الهلاك نتيجة قوة قاهرة أو بفعل الغير[1] فإذا لم يقدم المدين للراهن تامينا ورفض الدائن المرتهن إذ يبقى الرهن بدون تامين وفي هذه الحالة يكون للدائن حق استيفاء دينه لكن ينقص منه قيمته ما كان من فوائد عدا المعتمدة ما بين تاريخ الوفاء وتاريخ الحلول أو في حالة ما قدم المدين الراهن تأمينا كافيا فلا يجوز للدائن المرتهن رفض ذلك.

حقوق المدين للراهن.

عقد رهن المحل التجاري كغيره من العقود الأخرى رغم أنه يفرض على المدين الراهن التزامات وهذا راجع إلى طبيعة العقد، إلا أنه يمنح في المقابل بعض الامتيازات للمدين الراهن وهذا ما سنتناوله في هذا الفرع.

بحيث سنتطرق إلى حق المدين الراهن في مواصلة استغلال المحل التجاري المرهون الذي يترتب عليه حقوق أخرى ، وهي حق التصرف في المحل وحق إدارته وثانيا اثار حق المدين في مواصلة استغلال المحل التجاري.

اولا: حق المدين الراهن في مواصلة استغلال المحل التجاري المرهون.

أن من اهم الحقوق التي يتمتع بها المدين الراهن هو حق مواصلة استغلال نشاط محله التجاري بل تفعيله اكثر بحكم أن الحيازة لا تنتقل إلى الدائن المرتهن[2].

لان انتقال حيازة المحل المرهون تؤدي إلى حرمان صاحبه من أهم وسيلة إنتاج يملكها، ولهذا كان لابد من الخروج عن القواعد العامة التي تقتضي بنقل الحيازة عند رهن المنقول وبالتالي تبني نظام رهن المحل دون انتقال حيازته ولعل ما يبرر ذلك كون المحل المرهون مستقر وثابت مثل العقار ، وبما أنه عبارة عن منقول معنوي فهو لا يخضع لقاعدة الحيازة في

[1] عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص308-309

[2] مبروك مقدم، مرجع سابق، ص78.

المنقول سند الملكية لأن هذه القاعدة تخص المنقولات المادية[1]، كما أن في كثير من الأحيان يكون من الصعب على المدين أن يقبل التجرد من حيازة المنقول لأنه من أدوات الإنتاج الضرورية لنشاطه الاقتصادي، وانتقال الحيازة قد يكون متعذرا في بعض الأحيان بسبب أن لا تتوفر لديه الاماكن أو المستودعات اللازمة لتلقي المنقولات المرهونة[2].

الآثار المترتبة على حق المدين في مواصلة استغلال المحل التجاري.

بما أن المدين الراهن مالك للمحل التجاري المرهون، و حائزا له فانه من الطبيعي أن يحتفظ بسلطته عليه، فيحول له حق التصرف فيه كما يحق له استعماله واستغلاله.

1- حق التصرف في المحل التجاري المرهون

أن بقاء المدين الراهن محتفظا بحيازة المحل التجاري يؤدي إلى استمرار متابعته لنشاطه التجاري دون أن يؤثر الرهن على حقه في إشهار محله والتصرف فيه، مما يخول له حق التنازل عليه عن طريق الهبة أو البيع[3]. وهذا ما نصت عليه المادة 79 من القانون التجاري الجزائري " كل بيع اختياري أو وعد بالبيع وبصفة اعم كل تنازل عن محل تجاري ولو كان معلقا على شرط أو صادر بموجب عقد من نوع اخر أو كان يقضي بانتقال المحل التجاري للقسمة أو المزايدة أو بطريق المساهمة به في رأس مال الشركة يجب اثبات بعقد رسمي والا كان باطلا...."

ومعناه هذا النص أن المدين الراهن له الحق في التنازل عنه عن طريق الهبة أو البيع على أن يكون التنازل عن عناصره بصورة مستقلة لأن ذلك يعرض قيمة المحل لانقاص.

وعلاوة على هذا يمكن للمدين الراهن رهن محله التجاري مرة ثانية أو اكثر أي بترتيب رهون أخرى ، كما يمكن له أن يرهن عنصر أو اكثر من عناصر المحل حسب القواعد العامة في رهن كل عنصر، كما يستطيع رهن المعدات والأدوات الخاصة بالتجهيز حسب أحكام المواد 151 إلى 168 من القانون التجاري الجزائري، وفي حالة ما إذا كان مالك المحل هو نفسه مالك الجدران فله أن يقوم برهن هذه الأخيرة حسب قواعد واحكام الرهن الرسمي للعقار.

وبالإضافة إلى ما سبق ذكره يمكن للمدين الراهن من الحصول على قروض من أجل تنمية تجارته، ومنه يمكن ملاحظة انها حق التصرف في المحل المرهون يوافق حق الراهن في

[1] رضوان جامع، مرجع سابق، ص73-74.

[2] محمد زحزاح، المرجع السابق، ص115.

[3] محمد زحزاح، المرجع نفسه، ص119.

الرهن الرسمي في التصرف في العقار الذي جاء بموجب المادة 894،[1] من القانون المدني الجزائري[2]، وعليه يمكن طرح التساؤل عن ماذا تؤثر حق الدائن المرتهن تصرف المدين الراهن في محل التجاري؟

فيمكن التفريق بين نوعين من التصرف: تصرف كلي للمحل وتصرف جزئي للمحل، ففي حالة التصرف في المحل ككل مثل بيعه أو تقديمه كحصة في شركة أو رهنه فهذا حق الدائن المرتهن لا يتأثر لأن قيد رهنه كان سابقا في هذه التصرفات الواردة على المحل التجاري والتي تمنحه حق التتبع وحق التقدم.

أما حالة التصرف الجزئي في المحل مثل بيع أحد عناصره فهذا التصرف قد يؤدي إلى الاضرار بالدائن خاصة أن تعلق بمنقول مادي أدوات أو آلات وذلك لصعوبة تتبعه من طرف الدائن[3].

2- حق استعمال واستغلال المحل التجاري المرهون (ادارته):

بما أن المحل التجاري يبقى في حيازة الراهن فان هذا الاخير يخول له حق استعمال واستغلال محله بنفسه أو بواسطه غيره، كما يمكن له قبض عائداته والتصرف فيها ما لم يصدر الأمر بالبيع، وله الحق في تغيير نشاط المحل التجاري إذا كان في ذلك مصلحة له بشرط أن لا يؤدي إلى اضعاف الضمان.

كما له حق تغيير موقع محله التجاري من موقعه السابق إلى موقع جديد يستطيع من خلاله تحقيق أرباح كبيرة تتجاوز الأرباح التي كان يحققها في موقعه السابق، وهذا ما نصت عليه المادة 123 من القانون التجاري الجزائري سالفة الذكر.

ولم يكتفي المشرع الجزائري بالسماح للراهن بالاحتفاظ بحيازة المحل التجاري المرهون بل ذهب إلى أبعد من ذلك فأقر أحكاما تدعم موقفه وهذا طيلة فترة الرهن من خلال اتخاذ تدابير للمحافظة على مركز المدين الراهن كمالك من كل ما من شأنه أن يضعفه.

التدابير المتخذة للمحافظة على مركز الراهن كمالك.

أهم هذه التدابير ويمكن حصرها فيما يلي:

---

[1] المادة 894 من القانون المدني الجزائري التي تنص على " يجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون على أن أي تصرف يصدر منه لا يؤثر في حق الدائن المرتهن"

[2] بن عودة محمد الصادق، مرجع سابق، ص57.

[3] زحزاح محمد، مرجع سابق، ص120.

1- بطلان شرط تملك المحل التجاري عند عدم الوفاء.

انطلاقا من المادة 2/118 من القانون التجاري الجزائري و استنادا للقواعد العامة خاصة المادة 903 من القانون المدني الجزائري فإنه باطلا كل شرط من الدائن المرتهن يقضي بتملك المحل التجاري المرهون في حالة عدم وفاء، وهذا ما نصت عليه المادة 2/118 من القانون التجاري.

" لا يخول رهن المحل التجاري للدائن المرتهن الحق في التنازل مقابل ماله من ديون وتسديده لها"

في حالة اتفاق الدائن المرتهن مع المدين الراهن كان أو كفيلا عينيا على أنه عند حلول أجل الدين وعدم الوفاء فيكون للدائن الحق في تملك المحل بثمن الدين أو ثمن أكبر من الدين المستحق، وبالتالي فان هذا الاتفاق يعد باطلا حتى لو تم بعد الرهن وهذا الشرط يلجأ إليه الدائن حتى يستغل موقف الراهن الذي يكون عادة ضعيفا.

وحماية للمدين الراهن من هذا الاستغلال نصا مشرع على بطلان هذا الاتفاق اما من ناحية أخرى وفيما يخص الرهن الرسمي الوارد على العقار[1] ونص المشرع في المادة 2/903 من القانون المدني على "غير أنه يجوز بعد حلول الدين أو قسط منه الاتفاق على أن يتنازل المدين بدائنه على العقار المرهون وفاء لدينه "فنلاحظ في كلتا الحالتين بعد حلول الاجل أن المدينة الراهن لا يكون تحت أي ضغط فله حرية الاختيار.

2- إمكانية تخليص المحل التجاري من الرهون الواردة عليه:

في حالة التنفيذ الجبري على المحل المرهون ببيعه بالمزاد العالمي فانه يؤدي إلى تحريره واسقاط الرهون المثقلة عنه، وهذا لا يعني الطريق الحتمي للرهن بل يمكن للمدين الراهن وفي اي وقت وذلك قبل صدور الأمر بالبيع بالمزايدة أن يوفي بما عليه وبالتالي فإنه ينقضي الرهن باعتباره حق تبعي.

3- وجوب إنذار الراهن قبل التنفيذ:

إذا كان مصير المحل التجاري البيع بالمزاد العلني ولم يتم تخليصه من الرهون الواردة عليه فإنه وقبل كل شيء يبقى المحل ملكا للمدين الراهن وتبقى حقوقه ولابد من مراعاتها[2].

[1] رضوان جامع، مرجع سالق، ص46-47.

[2] رضوان جامع، مرجع نفسه ص48.

وهذا ما جاءت به المادة 126 من القانون التجاري الجزائري على أن "يجوز كذلك للبائع والدائن المرتهن والمقيد بينهما على المحل التجاري أن يحصل على أمر بيع المحل التجاري الذي يضمن الرهن وذلك بعد 30 يوما من الإنذار بالدفع والمدين والحائز من الغير إذا كان له محل والباقي بدون جدوى"...

فنفهم من هذا النص هو أنه يمكن أن يصدر الامر بالبيع إلا بعد توجيه إنذار بالدفع للراهن وهذا يعتبر فرصة لإنقاذ محله التجاري من البيع ومحافظة على ملكيته في حين اعطى المشرع مهلة اكبر للمدين الراهن وتقدر ب 30 يوما وبالتالي توفير حماية اكبر له[1].

الفرع الثاني: آثار رهن المحل التجاري بالنسبة للدائن المرتهن.

أن رهن المحل التجاري مثل ما يؤثر على المدين الراهن، فإن أثره يمتد للطرف الاخر إلا وهو الدائن المرتهن والدائنين العاديين ويقرر هذا الرهن للدائن المرتهن حقا عينيا على هذا المحل يتمكن من خلاله استيفاء حقوقه ولا يكون هذا إلا بحمله من القواعد والإجراءات التي تحقق نوعا من التوازن بين كلا طرفين[2]فرحن المحل التجاري يترتب عليه آثار تنعكس على الدائن المرتهن تتمثل في حقوق الدائن المرتهن نتناولها في الفرع الأول والتزاماته في الفرع الثاني.

أولا: حقوق الدائن المرتهن

إن عدم انتقال حيازة المحل المرهون للدائن المرتهن لا يعني بالضرورة عدم استفادته من الرهن وضياع حقوقه لأننا في الواقع لسنا بصدد رهن حيازي بل رهن المحل التجاري رهن رسمي وعلى اعتبار الدائن قد قيد رهنه فإن له حقوق وهي الأولوية والتتبع[3].

1-حق الاولوية أو حق التقدم والأفضلية

ويقصد بهذا الحق هو استيفاء الدين بالأولوية، ففي حالة لم يستوفي الدائن المرتهن حقه عند حلول أجل الاستحقاق كان له أن ينفذ على المال المرهون كما له أن يستوفي كل ما نفق من الرهن من مبالغ بالأولوية عن غيره من الدائنين العاديين، مهما كان مصدر ديونهم أو تاريخها، ويتم تحديد الأولوية بين الدائنين المقيدة حقوقهم إلى تاريخ القيد فمن كان حقه مقيد في

[1] مصطفى كمال طه، أصول القانون التجاري، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2013، ص 683

[2] محمد زحزاح، مرجع سابق، ص122.

[3] رضوان جامع، مرجع سابق، ص71.

تاريخ سابق على قيد شخص آخر فله أن يستوفي حقه بالأولوية على الشخص التالي في تاريخ قيد الحق

بحيث يكون للدائنين المقيدين في يوم واحد ذات المرتبة[1] كما يمكن للدائن المرتهن من ممارسة الأولوية في الحصول على الدين المضمونة وذلك من تعويض التأمين الذي يستحقه المدين الراهن ويعود سبب التأمين إلى حالة هلاك المحل المرهون بحيث لا يتقرر حق الدائن المرتهن إلا بقدر الجزء الذي يقابل مقومات المحل الواقع عليه الرهن كما تتولى المحكمة تحديد نسبة التي تقررت لهذه المقومات من مبلغ التأمين ويحق للدائن المرتهن طلب من محكمة القضاء بيع المحل المرهون في المزاد العلني لاستيفاء دينه ولا يكون هذا إلا بعد توجيه إنذار للمدين خلال 30 يوما قبل رفع الدعوى بدفع المبالغ المستحقة وهذا ما أكده المشرع في نص المادة 125 من القانون التجاري الجزائري[2].

وهنا يحق للدائن المرتهن الحق في التنفيذ على المحل المرهون بالأولوية على غيره من الدائنين والتابعين له في مرتبة قيد رهنهم[3].

أ- محل الأولوية:

أن امتياز الدائن المرتهن يقوم على كامل المتجر بجميع عناصره المرهونة كما يقوم على فروع المحل التجاري إذا وجدت وشملها الرهن، ورغم ذلك يمكن للدائن التنفيذ على عنصر من عناصر المحل أو اكثر بصوره مستقله أو على المحل التجاري بأكمله.

وتدخل العناصر الجديدة للمتجر التي لم تكن موجودة عند الرهن ضمن المحل التجاري متى جاءت هذه العناصر لتعويض العناصر التي كانت موجودة وقت إنشاء الرهن وعلاوة على هذا فإن مبالغ التعويض المتحصلة عليها نتيجة هلاك أحد عناصر المحل أو اكثر تحل محل هذه العناصر وتكون موضوع متابعة[4].

وهذا ما نصت عليه المادة 120 من القانون التجاري الجزائري "يثبت الرهن الحيازي بعقد رسمي ويتقرر وجود الامتياز المترتب عن الرهن بمجرد قيده بسجل العمومي الذي يمسك بالمركز الوطني للسجل التجاري الذي يستغل في نطاق دائرتها المحل التجاري، ويجب إتمام

---

[1] هاني دويدار، القانون التجاري، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي، د.ب.ن، 2008، ص278.

[2] مبروك مقدم، مرجع سابق، ص79.

[3] صالح فرحة زراوي، مرجع سابق، ص263.

[4] بن عودة محمد الصادق، المرجع السابق، ص59

نفس الإجراء بالمركز الوطني للسجل التجاري الذي يقع بدائرتها كل فرع من فروع المحل التجاري التي يشملها الرهن الحيازي".

ب- تزاحم الدائن المرتهن مع الدائنين العاديين:

باعتبار عملية رهن المحل التجاري تأمينا عينيا فهو يخول للدائن المرتهن التقدم في استيفاء حقه على جميع الدائنين العاديين، وعند تزاحم مجموعة من الدائنين المرتهنين فالعبرة بتاريخ القيد[1]، وهذا ما نصت عليه المادة 122 من القانون التجاري على أنه "يجري ترتيب الدائنين المرتهنين فيما بينهم على حساب ترتيب تاريخ قيودهم، ويكون للدائنين المرتهنين المقيدين في يوم واحد رتبة واحدة متساوية."

وعليه فالدائن المرتهن الحق في استيفاء دينه على الدائنين العاديين.

ولكن المشرع أراد حماية الدائنين العاديين الذين تتعلق ديونهم باستغلال المحل التجاري، والتي كانت سابقة على عملية الرهن وجعلها مستحقة الدفع فورا إذا كان قيد الرهن يسبب لهم ضررا[2] المادة 5/123 من القانون التجاري الجزائري" كما أن قيد الرهن الحيازي يمكن أن يجعل الديون السابقة والتي يكون موضوعها استغلال المحل التجاري، حالة الأجل".

ج- تزاحم بين الدائن المرتهن للمحل التجاري والدائن المرتهن عقاريا:

يختار هذا النوع من التزاحم في الحالة التي يكون فيها المدين يمارس تجارته على عقار مملوك له ثم أخذ رهنا على العقار الذي يوجد به المحل فيثور نزاع بين الدائن المرتهن للمحل والدائن المرتهن على العقار وهذا في خصوص العقارات بالتخصيص[3]، إلا أن القانون يجيز رهن المهمات حتى ولو اصبحت عقارا بالتخصيص ولهذا راي المشرع من الضروري وضع احكام وقواعد للقضاء في مسألة ما قد ينشأ من منازعات في المرتبة إذا اجتمع رهن المحل التجاري ورهن تأميني على العقار الذي يستغل فيه المتجر وفي هذه الحالة تكون الأولوية في المرتبة بين الدائن المرتهن للعقار والدائن المرتهن رهنا حيازيا للمحل التجاري بحسب تاريخ القيد وإذا كان القيد في يوم واحد تكون مرتبة الرهن التأميني العقاري في مقدمه على رهن المتجر[4].

د- التزاحم بين الدائن المرتهن للمتجر وامتياز البيع:

---

[1] بن عودة محمد الصادق، المرجع نفسه، ص64.

[2] فضيل نادية، النظام القانوني للمحل التجاري، ج1، دار هومة، الجزائر، 2014، ص115.

[3] زحزاح محمد، المرجع السابق، ص133.

[4] بن عودة محمد الصادق، المرجع السابق، ص65.

ففي هذه الحالة إذا سجل أحدهم امتيازه بتاريخ أول الشهر والآخر في منتصف الشهر فالمرتبة الأسبق تكون لمن سجل رهنه في بداية الشهر، حتى ولو كان من سجل في منتصف الشهر له عقد رهن يحمل تاريخ اسبق وان المقيدين في يوم واحد لهم رتبة واحدة[1].

من جهة أخرى في حالة تزاحم امتياز الدائن المرتهن مع امتياز بائع المحل التجاري فإنه وفقا للمادة 97 من القانون التجاري الجزائري فإن بائع المحل التجاري والذي قيد امتيازه وجب عليه أن يتقدم في جميع الدائنين المرتهنين متى تم قيده في المواعيد أي خلال 30 يوم من انعقاد البيع.

والحكمة من ذلك هو أن المتجر دخل في ذمة المشتري مثقلا بامتياز البائع بحيث يجب على الدائن المرتهن الذي قام بالتعامل مع المشتري أن يدخل ذلك في اعتبارك ما لم يمضي على وقت البيع 15 يوما فامتياز البائع يرتب أثره بصورة رجحيه وعليه مهما كانت الفترة المحددة قانونا من تاريخ البيع وهي ثلاثين 30 يوما[2] حسب الفقرة واحد من المادة 97 من القانون التجاري الجزائري التي تنص" يجب قيد البيع في ظرف 30 يوما من تاريخ عقده وإلا كان باطلا، وتبقى المهلة ساريه ولو في حالة صدور الحكم بإعلان الافلاس".

و: تزاحم الدائن المرتهن المؤجر العقار:

تطبيقا لأحكام المادة 995 من القانون المدني الجزائري، فإنه على مؤجر العقار الذي يشغله المحل التجاري يكون له في حالة التزاحم مع غيره من الدائنين المرتهنين للمتجر الأولوية في الحصول على أجرة سنتين أو كامل مدة الإيجار وإن قلت على ذلك، وتكمن الحكمة من عدم جعل امتياز المؤجر شامل للأجرة المستحقة ومهما زادت مدة الإيجار عن سنتين حتى لا يترتب استئثار المؤجر دون الدائنين المرتهنين بقيمة اغلب أو جميع المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، وتطبيقا للقواعد العامة فإن المصاريف القضائية التي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ المحل التجاري المرهون وبيعه والمبلغ المستحق بالخزينة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى وكذلك المبالغ التي صرفت في حفظ المحل التجاري تتقدم في الأولوية على الدائنين المرتهنين[3].

2-حق التتبع:

---

[1] جامع رضوان، المرجع السابق، ص73.

[2] بن عوده محمد الصادق، المرجع السابق، ص65-66.

[3] مرجع نفسه، ص66.

تطرقنا فيما سبق أن حق الأولوية يمكن الدائن من استيفاء حقه بالأولوية على غيره من الدائنين العاديين و الدائنين الممتازين له في المرتبة مع العلم أنه من اهم سمات عقد رهن المحل بقاء الحيازة في يد المدين الراهن ومن هنا لا يجد الدائن صعوبة في ممارسة حقه في التقدم أما في حالة ما انتقل محل الرهن من ملكية الراهن إلى يد حائز آخر فلابد من وسيلة تمكن الدائن المرتهن من مباشرة حقه في التقدم ولهذا تدخل المشرع وخول للدائن المرتهن من مباشرة حقه في التقدم، بحق التتبع حيث يتمكن الدائن من تتبع الشيء المرهون في أي يد انتقل إليها، بحيث تنص المادة 132 في القانون التجاري الجزائري" يتبع امتياز البائع و الدائن المرتهن المحل التجاري اينما وجد...".

فلا يجوز للحائز التمسك بقاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز يكون المحل التجاري منقولا معنويا لا تسري في شأنه هذه القاعدة[1].

فكان باستطاعته أن يعلم بكافة القيود والحقوق التي تثقل المحل التجاري وفقا للمادة 132 السالفة الذكر.

اما اذا كان المدين الراهن قد تصرف في العناصر المادية على حدى فيستطيع حائزها بحسن نية أن يتمسك بأحقيته لها في مواجهة الدائن المرتهن لأن الامر لا يتعلق بمحل تجاري وإنما بمنقولات مادية لا تخضع لقواعد الشهر والبيع[2].

واعتبر القضاء الفرنسي أنه لا يجوز ممارسة حق التتبع على أحد العناصر المعنوية الذي ينتقل إلى الغير على انفراد كحق الايجار مثلا وانما يعود للدائن المرتهن الاحتجاج بحق الأفضلية في استيفاء دينه من ثمن الشراء إذا كان لم يدفع بعد.

شروط ممارسة حق التتبع:

لممارسة حق التتبع لابد من جملة من الشروط والتي تتمثل في:

أ- حلول أجل الدين:

الهدف من حق التتبع في الرهن على المنقول هو التنفيذ على المال المرهون في يد الحائز عند حلول أجل الدين المضمون[3] ، والسبب في حلول أجل الدين عدم قدرة المدين الراهن عن

[1] محمد أنور حمادة، مرجع سابق، ص75.

[2] مصطفى كمال طه، مرجع سابق، ص78.

[3] محمد زحزاح، مرجع سابق، ص141.

الوفاء عند الاجل أو افلاسه أو لضعف التأمينات وعليه لا يجوز التتبع إلا إذا حل أجل الدين.

ب- أن يكون حق الدائن المرتهن نافذا في مواجهة الحائز و لا يمكن التخلص منه:

ويقصد به أن يكون الرهن حجة في مواجهة حائز المحل المرهون، لأن حق الدائن المرتهن لا يكون نافذا إلا اذا كان مقيدا قبل اكتساب الحائز ملكية المحل التجاري المرهون وبالتالي يقيد خلال 30 يوم من انشاء عقد الرهن، وأما في حالة ما إذا كان سند الملكية الحائز السابق على تاريخ قيد الرهن، وترك الدائن دينه دون تجديد في الموعد المحدد فهنا الرهن لا يكون حجة في مواجهة الحائز و لا يستطيع ممارسة حق التتبع ضده[1].

2- إجراء التطهير:

تجدر الاشارة أن اجراءات التطهير تم أخذها بالقياس من ما نص المشرع عليه في مجال الرهن العقاري والمسمى بالرهن الرسمي فيجوز للمشتري أن يظهر مدى استعداده لتسديد كافة ديون المحل التجاري لكن وجب عليه تبليغ الدائنين المقيدين قبل الملاحقة وخلال 30 يوم من الإنذار بالدفع المبلغ له ويجب توفر البيانات المحددة قانونا كاسم ولقب البائع موطنه والقيمة المقدرة للمتجر والتي جاءت في المادة 915- 916 من القانون المدني[2]، كما يجوز له طلب بيع المحل في مزاد العلني ويعرض رفع الثمن المقدم بمقدار العشر ليكون الثمن الأساسي الجديد في حين أن هذه الزيادة لا تمس البضائع والمعدات بل تشمل العناصر المعنوية للمحل التجاري[3].

ويلتزم الدائن بالتوقيع على طلبه وابلاغه إلى المدين والمشتري في مهلة 15 يوما مع التكليف بالحضور أمام محكمة موقع المحل التجاري وبعد دراسة الطلب تشرع المحكمة في المزايدة العلنية للمحل والبضائع والمعدات التابعة له ويصبح المشتري حارسا من تاريخ بالمزايدة بحكم

---

[1] عبد الغفور العماوي، مرجع سابق، ص110.

[2] المادة 915 من القانون المدني الجزائري التي تنص على: " يجوز إذا سجل سند ملكيته أن يطهر العقار من كل رهن تم قيده قبل تسجيل هذا للحائز أن يستعمل هذا الحق حتى قبل ان يوجه الدائنين المرتهنين التنبيه الى الدائن والانذار الى هذا الحائز، ويبقى هذا الحق قائما إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع".

- وتنص المادة 916 من القانون التجاري الجزائري" إذا اراد الحائز تطهير العقار، وجب عليه ان يوجه الى الدائمين المقيد حقوقهم في موطنهم المختار المذكورة في القيد إعلانات تشتمل على البيانات التالية:

- خلاصة من سند ملكية الحائز تقتصر على بيان نوع التصرف وتاريخه واسم المالك السابق للعقار مع تعيين هذا المالك تقييدا دقيقا ومحل العقار مع تعيينه وتحديده بالدقة، وإذا كانت تصرف بيعا يذكر ايضا النوع.....

[3] فرحة زراوي صالح, مرجع سابق، صفحة 50.

القانون على المتجر فإذا كان بحيازته وبهذا فإنه لا يتمتع إلا بحق القيام بأعمال الادارة ومنه يصبح الدائن المرتهن مستفيدا من المزايدة في حالة لم يتدخل شخص آخر، كما يلتزم بصفته من رمى عليه المزاد بالدفع للمشتري كافة النفقات والمصاريف التي تحملها هذا الأخير.

تجدر الملاحظة أن القانون لا يمنع مشتري المحل التجاري التدخل في المزاد بالزيادة وفي حالة إذا انتهى البيع لصالحه يخول له حق الرجوع على البائع للمطالبة بسداد ما يفوق الثمن المذكور في سنده واخيرا يجب الاشارة إلى أن التطهير يكون بحكم القانون في حالة بيع المتجر قضائيا.

وتعني أن كل عنصر من عناصر المحل التجاري ضام لكل دين وأنه كان جزء من دين مضمون بكافة عناصر المحل التجاري[1].

3- عدم قابلية الرهن للانقسام:

كما يترتب في حالة قيام الراهن بأداء جزء من الدين فإنه لا يتحرر عنصر من عناصر المتجر المشمولة بالرهن وهذا تطبيقا في القواعد العامة.

4- في مواجهة مؤجر الاماكن:

يستطيع مؤجر العقار فسخ عقد الإيجار بسبب اخلال المستأجر ألا وهو المدين الراهن بالالتزامات الناشئة عن العقد وكما كان الحق في الإيجار له أهمية بالغه في عناصر المحل التجاري، لذا قد يتضرر الدائن المرتهن من فقدان هذا العنصر الأساسي، وعليه فان أي تصرف يقوم به مؤجر العقار من شأنه انهاء عقد الايجار سيؤدي إلى الانتقاص من قيمة المتجر فاقر المشرع الجزائري حماية الدائن المرتهن بموجب المادة 124 من قانون التجاري الجزائري فإذا أراد المؤجر رفع دعوى فسخ عقد ايجار الذي يشتغل فيه المحل التجاري المثقل بالرهن أن يبلغ الدائنين المقيدين السابقين بطلب الفسخ.

وذلك في المحل المختار في قيد كل واحد منهم، ولا يجوز أن يصدر حكم الفسخ قبل شهر من تاريخ التبليغ حتى لو أراد المؤجر فسخ العقد يحسب عدم دفع الأجرة فوجب عليه إعطاء شهر للدائن لتصحيح الوضع ودفع مبالغ الإيجار[2].

5- الرهن الحيازي للمعدات وأدوات التجهيز:

[1] بن عودة محمد الصادق، المرجع السابق، ص68-69.

[2] جامع رضوان، المرجع السابق، ص51.

يتضح من أحكام المادة 119 من القانون التجاري الجزائري بأن رهن المحل التجاري لا يشتمل الآلات والمعدات، إلا في حالة ما إذا نص الطرفين على ذلك في عقد الرهن، غير أن المشرع تدخل واقر بإجراءات وقواعد خاصة بالرهن الحيازي للمعدات والآلات وهذا دون انتقال حيازتها للدائن المرتهن، حيث نصت المادة 152 من القانون التجاري:" يجوز أن يكون دفع ثمن امتلاك الأدوات ومعدات التجهيز المهنية مضمونه سواء بالنسبة للبائع أو بالنسبة للمقرض الذي يقدم المال اللازم لتسديده للبائع، أو بالرهن الحيازي المحدود للأدوات والمعدات الممتلكة على شكل المذكور...." والغاية من ذلك هو سماح للتاجر بتجهيز المحل بمعدات جديدة دون إلزام المعني برهن المحل بأكمله[1].

الفرع الثالث: آثار الرهن بالنسبة للغير

يقصد بالغير هنا الاطراف الأخرى دون أطراف عقد الرهن وهم الدائنين العاديين، ومؤجر العقار الذي به المحل التجاري[2].

ويعتمد دائنو التاجر العاديين عادة على المحل لاستيفاء حقوقهم منه وقد يحدث أن تتعرض حقوقهم للضياع فيما لو قام التاجر برهن محله التجاري وان كانت الديون المضمونة بالرهن كبيرة [3].

سواء كانت حقوقهم ناشئة قبل نشأة حق الدائن أو كانت ناشئة بعد ذلك وطبقا للقواعد العامة لا يجوز اسقاط أجل الديون إلا في الاحوال التي ينص عليها القانون على سبيل الحصر أو بناء على اتفاق الطرفين، غير أن المشرع قد خرج على القواعد العامة فيما يتعلق برهن المحل فأجاز للدائنين أصحاب الديون العادية وطبقا للشروط الخاصة بطلب سقوط أجل الدين قبل ميعاد الاستحقاق ولكن يلزم أن تتوفر الشروط الآتية:

أولا: أن يكون الدين متعلقا باستغلال المحل التجاري:

مثل ذلك القروض التي يعقدها التاجر بشراء السلع من أجل إدخال تحسينات داخل المحل لان سداد هذا الدين يعتمد على المحل التجاري وعليه أجاز المشرع للدائن المرتهن المطالبة بوفاء الدين قبل حلول الأجل وتكمن الحكمة من تقيد الدين كونه يتعلق باستغلال المتجر يرجع إلى أن الدائنين الذين نشأت ديونهم بسبب استغلال المحل ويعتمدون على استيفاء ديونهم على هذا

[1] بن عوده محمد الصادق، المرجع السابق، ص70-71.

[2] مقدم مبروك، مرجع سابق، ص81.

[3] بن عوده محمد الصادق، مرجع سابق، ص72.

المحل وغاية المشرع أنه اراد أن يلفت انتباه المدين إلى مدى خطورة أخذ قيد على المحل التجاري لأنه قد يؤدي به إلى ارتباك حالته المالية.

ثانيا: لا يجوز للدائن العادي طلب سداد دينه قبل حلول الاجل إلا اذا لحقه ضرر بسبب رهن المتجر:

كما لو كان الدين المضمون يستغرق قيمة المتجر ولم يكن للتاجر اموال أخرى يعتمد عليها في التنفيذ ومنه اذا تبين أن للمدين أموال أخرى غير المحل التجاري مثل اسهم أو سندات تكفي لضمان حقوق الدائنين العاديين فلا تقضي المحكمة بسقوط أجل الدين[1]، اما اذا لم يترتب ضرر بالدائن العادي بسبب الرهن فلا يجوز له طلب اسقاط أجل الدين ويكون تقدير مدى تضر الدائم من عدمه بسبب الرهن لسلطة قاضي الموضوع[2].

ثالثا: أن يكون الدين العادي الذي طلبه صاحبه بسداده قبل ميعاد الاستحقاق سابقا على قيد الرهن:

وهذا يرجع إلى أن القيد يرتب حاجيته في مواجهة الغير، وأن الدين الذي نشأ بعد إجراء هذا القيد قد كان صاحبه على بينة من رهن المحل التجاري قبل التعامل مع المدين الراهن والدائن السابق هو الذي يتفاجأ بالرهن، اما الدائن الذي نشأ دينه بعد القيد فقد تعامل مع الراهن وهو على دراية بوجوده[3].

المطلب الثاني: انقضاء رهن المحل التجاري

لقد علمنا أن عقد الرهن هو عقد تابع فهو لا يقوم بذاته وانما يكون ضمانا للوفاء بالتزام معين على المدين وبذلك يكون مصير الرهن مرتبط بمصير الالتزام المضمون فكل سبب يؤدي إلى انقضاء الالتزام يؤدي إلى نفس الوقت إلى انقضاء الرهن [4]، فيكون هذا الانقضاء إما بطريق تبعي، أو بطريق أصلي.

وهذا ما سوف نتطرق اليه بالمطلبين الآتيين:

---

[1] محمد أنور حمادة، مرجع سابق،ص76.

[2] هاني دويدار، مرجع سابق،ص337.

[3] عمون عمارة، مرجع سابق، ص 213 .

[4] حسين عبد اللطيف حمدان، الوسيط في التأمينات العينية، الدار الجامعية للنشر،ط2، 2001، ص 369.

الفرع الأول: انقضاء رهن المحل التجاري بطريقه تبعيه

أن التاجر من أجل حصوله على قرض بمواصلة استغلال محله التجاري كان مرغما على رهن محله التجاري مقابل هذا القرض، وبالتالي فمصير هذا الرهن مرتبط بمصير هذا الدين، ومنه إذا انقضى هذا الدين انقضى الرهن تبعا، كما أن اي سبب يؤدي إلى انقضاء الدين يؤدي إلى انقضاء الرهن والاسباب التي ينقضي بها هذا الدين المضمون هي نفسها أسباب انقضاء الالتزام وهذا ما أكده المشرع الجزائري حول انقضاء الرهن الحيازي[1].

وعليه إذا حل أجل الدين الموجود لديه أو عند الغير وهذا ما نصت عليه المادة 681 من قانون الاجراءات المدنية والادارية "إذا كان الحجز تنفيذا يتعلق بالمنقولات مادية أو سندات مالية أو أسهم أو حصص الأرباح المستحقة ولم يحصل الوفاء بأصل الدين والمصاريف [2].

وعليه يمكن تقسيم انقضاء رهن المحل التجاري بصفة تبعية إلى انقضاء لأسباب عامة أولا وأسباب خاصة ثانيا.

أولا: انقضاء رهن المحل التجاري بأسباب عامة:

أن هذا النوع من الانقضاء قد يأخذ عدة أشكال مثل الوفاء، المقاصة وغيره من الأشكال الأخرى والتي سوف تتناول بعضها منها:

1-: الوفاء.

يشترط لانقضاء الدين بالوفاء أن يكون صادرا من المدين أو ما يقوم مقام الوفاء من أسباب الانقضاء الأخرى ، كاتحاد الذمة أو الابراء أو استحالة التنفيذ، فاذا قام بالوفاء شخص آخر غير المدين فإنه يحل محل الدائن فيما كان يضمن حقه من تأمينات، فهنا الدين لا ينقضي بالنسبة للمدين وان كان الدائن قد استوفى حقه[3].

لان هذا الشخص الغير مدين الذي حل محل الدائن حلولا قانونيا أو اتفاقيا في حقوقه، ويشترط في الوفاء الصادر من المدين أن يكون صحيحا كان يكون الموفي مالكا للشيء الذي وفى به، وان يكون أهلا للتصرف فيه وقد يختلف شكل الوفاء الى:

أ-الوفاء بأداء عوض:

---

[1] المادة 964 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، والمؤرخ في: 1975/9/26 المعدل والمتمم ج.ر. ع 78 المؤرخة في 30-09-1975

[2] المادة 681، من قانون الإجراءات المدنية، المؤرخ في 15-02-2008.

[3] سي يوسف زاهيه، مرجع سابق، ص 174.

ويقصد به الوفاء بمقابل وهو الوفاء الذي يستبدل فيه الدائن الأداء الأصلي بأداء اخر يقدمه له المدين الراهن مثل أن يكون المدين ملتزما بدفع مبلغ مالي فيقدم بدلا عنه عقارا أو منقولا أو يكون ملتزما بتسليم عقار أو منقول ويدفع مقابل الالتزام الأصلي مبلغ من المال.

ب-التجديد:

ويقصد به استبدال الدين الأصلي بدين جديد يختلف عنه في احد عناصره الجوهرية فيكون هذا الاخير سببا في انقضاء الدين القديم وبالتالي نشوء دين جديد ويترتب عليه انقضاء الدين بتوابعه أما التأمينات التي كانت تكمل الالتزام الأصلي فلا يمكن أن تنتقل إلى الالتزام الجديد إلا بنص قانون أو باتفاق أو بناء على الظروف التي تدل على أن نية المتعاقدين قد انصرفت نحو ذلك[1].

2-: المقاصة:

وفي هذه الحالة يكون الدائن مدين لمدينه في نفس الوقت، أي أن كل منهما دائن ومدين للآخر فإذا توفرت شروط المقاصة بمعنى اتحاد الدينين في النوع والجودة وكل منهما خال من النزاع ويستحق الأداء وصالح للمطالبة به أمام القضاء انقضى كل من الدينين في مقدار أقل منهما فإذا كان متساويين انقضى كل منهما بالمقاصة وبالتالي انقض الرهن الضامن لكل منهما بالتبعية[2] في اداه فعاله للوفاء السريع المبسط.

ثانيا: انقضاء رهن المحل التجاري بأسباب خاصة.

هناك حالات غير الحالات السابقة التي ينقضي بها الراهن ومن بينها:

حالة انقضاء الدين اذا نشا عن عقد باطل، ويكون بسبب انعدام الرضا أو الاهلية أو لعدم مشروعية المحل أو السبب فيبطل الدين وتبعا لذلك يبطل الرهن.

انقضاء الدين اذا نشا عن عقد معلق على شرط ملغي ثم تحقق هذا الشرط، فيزول العقد بأثر رجعي ويزول معه الرهن[3].

---

[1] سي يوسف زاهيه، مرجع سابق،175.

[2] عبد الغفور العماوي، مرجع سابق، ص113.

[3] محمد زحزاح، مرجع سابق، ص154.

الفرع الثاني: انقضاء الرهن بصفة أصلية.

تطرقنا في الفرع الأول إلى صور انقضاء رهن المحل التجاري بصفة تبعية وهناك صور أخرى لانقضاء تتمثل في انقضائه بصفة أصلية والتي تأخذ العديد من الصور والتي سنتناولها كاالتالي:

أولا: التنفيذ على المحل التجاري وبيعه في المزاد العلني

لا يخول رهن المحل التجاري الدائم الحق في مباشرة التصرف في المحل التجاري الذي هو موضوع قيد الرهن في حالة عدم حصوله على ديونه من المدين الراهن مالك المحل عند استحقاقه، بل وجب عليه اذا ما اراد استيفاء حقوقه اتباع الاجراءات القانونية اللازمة للتنفيذ على المحل التجاري وهذا بأن يتقدم بطلب إلى رئيس محكمة المختصة لاستصدار إذن بالبيع المحل وهذا يكون بعد توجيه إنذار بالدفع للمدين الراهن والحائز[1].

منه يتحصل الدائم على أمر بإذن له لبيع المحل التجاري وهذا بعد مرور 30 يوما من تاريخ توجيه الإنذار للمدين الراهن الذي لم يستجب له[2].

وهذا ما أكده المشرع في المادة 126 للقانون التجاري الجزائري ويلتزم القاضي المصدر للأمر بتطبيق الفقرات 5 و6 و7 و8 من المادة 125 من القانون التجاري أن يعين عند الاقتضاء متصرفا مؤقتا لإدارة المتجر ويحدد سعر الافتتاح والمطروح للمزايدة العلنية وقبل حلول أجل عملية البيع بخمسة عشرة 15 يوما يكون الدائن طالب بتقديم اعتراضاتهم وحضور المزاد أن رغبوا في ذلك[3].

ويتم البيع بعد 10 ايام على الاقل من لصق الإعلانات المتضمنة بيانات عملية البيع، كما تلصق الإعلانات وجوبا على باب المحكمة وباب البلدية كما يجب ايضا نشر الاعلانات بالبيع قبل 10 أيام من عملية البيع بنشره الإعلانات القانونية الرسمية فضلا عن نشر بجريدة وطنية أو المحلية متخصصة في الاعلانات القانونية[4].

---

[1] حوريه بوزيان، تحديد الطبيعة القانونية للمحل التجاري، مجلة الفكر، ع 3، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، ص 105 .

[2] مبروك مقدم، المحل التجاري، ط2، دار هومة للنشر، الجزائر، 2008، ص 82.

[3] مادة 126 من الامر 59/75، المصدر السابق.

[4] مبروك مقدم، مرجع نفسه، ص 83

كما يفصل عند الاقتضاء رئيس المحكمة للمكان التابع للدائرة التي يجري فيها استغلال المتجر في أوجه الطعن بالبطلان اجراءات البيع السابقة لمرسى المزاد، أما في المصاريف يجب تقديم أوجه البطلان فان مرسى المزاد ب 8 ايام على الاقل تحت اسقاط الحق في القيام بها وعليه يصدر حكم الرئيس في نفس المهلة[1].

ثانيا: التنازل

التنازل عن الدين أو ابراء المدين الراهن منه يؤدي إلى انقضاء الرهن تبع إلى انقضاء الدين نفسه، والنزول عن مرتبة الرهن في دائن اخر ما هو إلا تغيير في مراتب الدائنين المرتهنين على نفس المال المرهون في حين النزول عن حق الرهن فإنه يؤدي إلى انقضاء الرهن مع بقاء الالتزام وعندئذ يتحول الدائن المرتهن إلى دائن عادي بشرط أن يكون المتنازل أهلا للتصرف في حق موثق بالرهن.

تنازل الدائن قد يكون صريحا أو ظنيا فلا يشترط اي شكل خاص فيجوز أن يقع بصورة شفهية أو ورقية مكتوبة، فالكتابة لا تلزم فيه إلا لإثباته وفق القواعد العامة ويتم النزول عن الرهن بإرادة الدائن المرتهن وحدها دون الحاجة إلى قبول الراهن أو الحائز[2].

ثالثا: هلاك المحل التجاري:

ينقضي الرهن بهلاك المحل المرهون، وهذا الهلاك الذي ينشأ في المحل التجاري قد يأتي على العناصر المادية للمحل وقد يكون الهلاك معنويا كما لو سحب الامتياز الممنوح للشركة وفي كل الاحوال فان حق الدائن المرتهن ينتقل إلى مبلغ التعويض الذي تقوم شركة التأمين بدفع في حالة التأمين على المحل التجاري[3].

أن الهلاك قد يصيب جزء من المحل المرهون، فالهلاك إذا كان جزئيا فان الرهن يبقى بنسبه الجزء الباقي ويكون ضامنا لكل الدين، طبقا لقاعدة عدم تجزئة الرهن[4].

---

[1] عمار عموره، مرجع سابق، ص 214.

[2] سي يوسف زاهية، مرجع سابق، ص178.

[3] اسماعيل عبد القادر جبر، مرجع سابق، ص116.

[4] عبد الغفور العماوي، مرجع سابق،ص117.

ربعا: عدم تجديد القيد أو بطلانه

سبق وتمت الاشارة إلى أنه من أجل نفاذ عقد رهن المحل التجاري لابد من قيده ويكون ذلك بسجل يخصص لهذا الغرض ويكون بمكتب السجل التجاري الذي يوجد بدائرتها المحل المرهون ويجب أن يكون القيد خلال 30 يوم من تاريخ العقد وإلا يعد تحت طائلة البطلان، بحيث أن حق الدائن ينقضي بانقضاء الدين المضمون أو التنازل عن الرهن أو بالتنفيذ على المحل وبيعه بالمزاد العالمي فإنه ينقضي كذلك لعدم القيد ولعدم تجديده في مواعيده المقررة له[1].

خامسا: اتحاد الذمتين:

يقصد بها اجتماع صفة الدائن والمدين في شخص واحد بالنسبة لنفس الالتزام، كأن يصبح الدائن المرتهن مالكا للمحل التجاري المرهون مثل أن يرسو المزاد على الدائن المرتهن أو يشتري الدائن المرتهن المحل المرهون أو أن يوصي له به[2].

يشترط لانقضاء الرهن أن يكون الاتحاد في كامل الدين، فإذا حصل في جزء منه بقي الرهن صامتا في الباقي عملا بمبدأ عدم تجزئة الرهن[3].

سادسا: تطهير المحل التجاري.

ويقصد به ازالة أو تسوية الحقوق أو الديون التي تثقل المحل التجاري قبل أو عند نقله إلى شخص اخر.

فيجوز لحائز المحل التجاري المرهون القيام بالتطهير، اي بمعنى إظهار استعداده لتسديد كافة الديون التي تشغل المحل التجاري المرهون.

توجب على الحائز الذي يريد حماية نفسه من ملاحقات الدائنين المقيدين، بأن يقوم بإبلاغهم جميعا في محل الإقامة المختارة عند قيدهم يتم التبليغ قبل الملاحقة أو خلال 30 يوما من الانذار بالدفع المبلغ له[4].

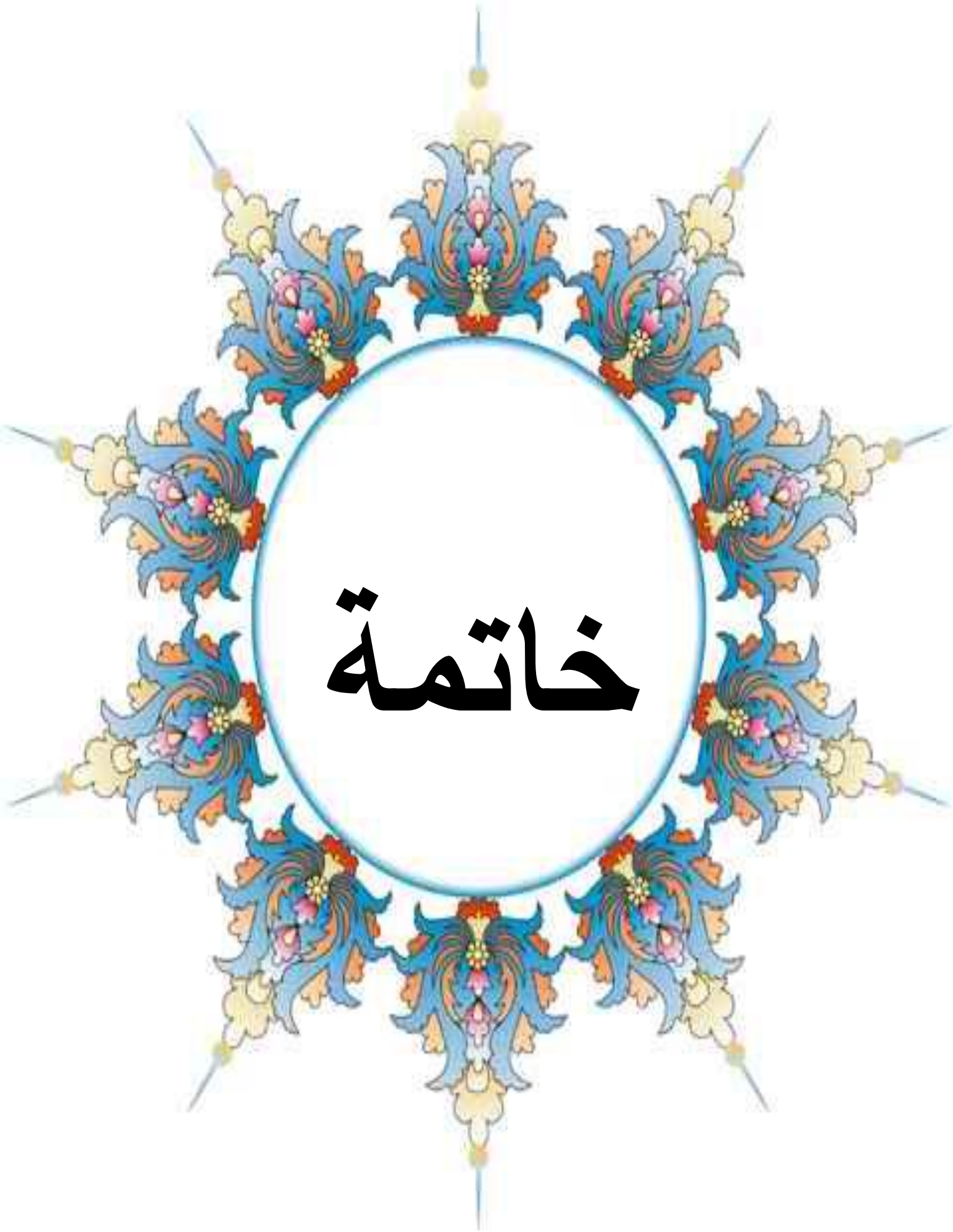
---

[1] محمد زحزاح، مرجع سابق، ص 168.

[2] عبد الغفور العماوي، مرجع سابق، ص115.

[3] حسين عبد اللطيف حمدان، مرجع سابق، ص 375 .

[4] ناديه فضيل، مرجع سابق، ص116 .


خاتمة

يعتبر المحل التجاري من الركائز الأساسية في النشاط الاقتصادي حيث يمثل الأداة التي يباشر من خلالها التاجر نشاطه التجاري وقد أولى المشرع الجزائري عناية خاصة بتنظيم أحكامه من حيث تكوينه، وعناصره المادية والمعنوية وأثار التصرفات القانونية التي ترد عليه للتأجير أو البيع أو الرهن.

ولعل أهم تصرف يرد على المحل التجاري هو الرهن لماله من دور هام في الميدان التجاري، فهو يشمل على احكام خاصه، فقط يضطر التاجر إلى توسيع تجارته أو تنشيطها فلا يجد امامه إلا الاقتراض وليس له ضمان يشجع المقرض على قرض التاجر إلا محله التجاري، مما يحتم عليه رهنه مقابل المبالغ التي يتسلمها من المقرض سواء كان شخصا عاديا أو اعتباريا كبنك.

وبما أن المحل التجاري هو مال منقول جازه للتاجر رهنه مع إبقاء الحيازة في يده وذلك تسهيلا لاستغلال المحل التجاري لأن القصد من هذه العملية هو الحصول على مبلغ من المال من أجل تحسين ومواصلة الاستغلال الأمثل للمتجر.

ولقيام الرهن يجب على الراهن والمرتهن اتباع الشروط اللازمة التي تتمثل في الشروط الموضوعية والشكلية فعند اكتمالها بشكل صحيح تترتب الآثار بالنسبة لأطراف العقد وكذلك بالنسبة للدائنين العاديين وينقضي الرهن اما بطريقه تبعية تتمثل في الوفاء أو المقاصة.

أو بطريقه أصلية تتمثل في إما بالتنازل أو هلاك المحل أو غيرها من طرق الانقضاء.

من النتائج التي توصلنا إليها نذكر:

– أجاز المشرع للتاجر رهن محله التجاري كضمان للحصول على قرض من الغير مع ابقاء الحيازة في يده وهذا تسهيلا ودعم حركة نشاطه تجاري.

–بما أن المحل التجاري مال معنوي منقول فهو يقوم على عناصر تدخل في تكوينه مادية ومعنوية لذلك وجب بيان العناصر الأساسية التي ينصب عليها الرهن وإلا وقع بحكم القانون على العناصر المعنوية المبينة في نص المادة 119 من القانون التجاري.

–استبعد المشرع البضائع عن الرهن باعتبارها معدة أصلا للبيع وتتميز بعدم الثبات في المحل التجاري.

–ألزم المشرع المتعاقدين باستكمال جميع الإجراءات المتمثلة في قيد الرهن حتى يكون العقد صحيحا وساريا في حق الغير.

-عقد الرهن الوارد على المحل التجاري ينشأ كغيره من العقود بتوازن اركان موضوعية وأخرى شكلية وتخلف أي ركن يؤدي إلى بطلان عقد الرهن.

-يترتب عن رهن المحل التجاري اثار بالنسبة للمتعاقدين حيث ينشئ حقوقا وواجبات لكل منهما. وكذا يرتب اثار بالنسبة للغير الذي تكون ديونهم متعلقة باستغلال محل التجاري.

-كل جزء من المحل التجاري المرهون ضامنا لكل الدين وكل جزء من الدين مضمون بكل الرهن فهو غير قابل لانقسام عكس عملية بيع المحل التجاري التي تقبل الانقسام.

- رهن المحل التجاري عقد كسائر العقود ينقضي بالأسباب التي تنقضي بها العقود كالوفاء أو المقاضاة أو التنازل.

-رغم تنظيم المشرع الجزائري لشروط رهن المحل التجاري وتبيانه لإلتزمات طرفيه سواء في قواعد القانون المدني أو التجاري إلا أن هذا لايمنع من وجود بعض الثغرات أهمها:

-في نص المادة 120 من القانون التجاري المتعلقة بالرسمية هل هي مطلوبة للإثبات أم للإنعقاد؟.

ملخص الدراسة باللغة العربية :

إن المحل التجاري من الأموال المنقولة المعنوية التي تكتسي أهمية بالغة على الصعيدين الاقتصادي والقانوني، وهذا ما دفع بالمشرع إلى تنظيمه قانونيا وفق قواعد عامة في القانون المدني وقواعد خاصة في القانون التجاري ويعتبر عقد الرهن الوارد على القاعدة التجارية من اخطر التصرفات الواردة عنه وأهمها في بيئة الأعمال التجارية بالنسبة للتاجر لذا خص المشرع هذا التصرف بجملة من القواعد والقوانين التي تنظم عملية رهن المحل التجاري دون انتقال الحيازة وفي الأخير توصلنا في دراستنا من خلال الفصلين الى:

أن عقد الرهن المتعلق بالمحل التجاري يشتمل على عناصر مادية وأخرى معنوية والتي تطرق لها التشريع التجاري وقد حرص المشرع على ضرورة إفراغ عقد رهن المتجر في قالب رسمي تحت طائلة البطلان كما نص على قاعدة القيد و الشهر بالمركز الوطني للسجل التجاري وذلك حماية للغير وللدائن المرتهن، وبعد انعقاد رهن المحل التجاري فانه يرتب اثارا في غاية الأهمية بالنسبة للمدين الراهن والدائن المرتهن فينشى حقا عينيا بالنسبة لهذا الأخير و يرتب التزامات للمدين الراهن و اثارا بالنسبة للدائنين العاديين.

وفي الأخير نجد أن عقد الرهن كغيره من العقود ينقضي بالأسباب التي تنقضي بها العقود مثل أو المقاصة أو عدم تجديد القيد وغيرها من أسباب الانقضاء .

الكلمات المفتاحية: الرهن ، المحل التجاري.

SUMMARY :

The commercial business (establishment) is considered an intangible movable asset of great importance both economically and legally. This has led the legislator to regulate it legally through general rules in civil law and specific rules in commercial law. The mortgage contract related to the commercial businss is one of the most significant and risky legal acts concerning it, especially in the context of business activities for the merchant .

Therefore, the legulate devoted a set of rules and law to regulate the process of mortgaging the commercial business without transferring possession.

In conclusion, through our study in the tow chapters, we have reached

The mortgage contract related to the commercial business includes both tangible and intangible elements, as addressed by commercial legislation .

Thelegislator has insisted that the mortgage contract for a business must be executed in an official from under penalty of nullity .

It also requires registration and publication at the national center of the commercial register , in order to protect third parties and the secured creditor.

Once the commercial business is mortgaged, it produces significant legal effects for both the mortgagor (debtor) and the mortgagee (creditor) ;it grants a real right to the latter and imposes obligations on the former, as well as implications for ordinary creditors .

Finally , like other contracts,the mortgage contract is extinguished for the mortgage contract is extinguished for the same reasons that apply to other contracts, such as payment, set-off, non-renewal of registration , and other causes of termination .

Keywords : mortgage, commercial business

قائمة المراجع والمصادر

قائمة المصادر والمراجع:

أولا-المصـــــادر

1-النصوص القانونية:

-الأمررقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن "القانون التجاري" المعدل والمتمم

-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في26 سبتمبر 1975المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

-القانون رقم 18-05 المؤرخ في 10 ماي 2018 المتعلق بالتجارة الإلكترونية

-الأمر رقم 03-06 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بالعلامات التجارية

-الأمر رقم 03-07 المؤرخ في19 يوليو2003المتعلق ببراءات الاختراع

-الأمر رقم 66-86 المؤرخ في 28 أفريل 1966 المتعلق بالرسوم والنماذج الصناعية

-الأمر رقم 03-05المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحقوق المؤلف والحقوق المجاورة الجريدة الرسمية العدد4 الصادرة في 2003/07/23

2-المراسيم:

-المرسوم التنفيذي رقم41/97 المؤرخ في 18يناير 1997 المتضمن شروط القيد في السجل التجاري.

ثانيا: المراجـــع

1-الأزهـــر لعبيـــدي، شـــرح القـــانون التجاري(الأعمـــال التجاريـــة،التاجر،المحل التجاري)،الجزائر،2022

2- العربـي بـن مهيـدي رزق الله،الـوجيز فـي القـانون التجـاري الجزائري،ديـوان المطبوعـات الجامعية،الجزائر،1998

3-أحمـــد محـــرز، القـــانون التجـــاري الجزائري،الطبعـــة الأولـــى، دار الثقافـــة للنشـــر والتوزيع،عمان،2007.

4- أحمـد محـرز، القـانون التجـاري الجزائري،الطبعـة الثانيـة،جزء الأول، ديـوان المطبوعـات الجامعية،الجزائر،1980.

5-بلقاســم بــوذراع، الــوجيز فــي القــانون التجــاري والأعمــال التجاريــة، التاجر،المحــل التجاري،الإيجـارات التجاريـة،البيع،الرهن الحيازي،إيجـار التسـيير،دون طبعة،مطبعـة الريـاض، قسنطينة.

6-بيان يوسف رجيب، دور الحيازة في الرهن الحيازي، الطبعة الأولى،دار الثقافة للنشروالتوزيع، الأردن،2010.

7-جلال وفاء محمدين،الحماية القانونية للملكية الصناعية، دون طبعة،دار الجامعة الجديدة للنشر ،الإسكندرية،2000.

8-حلو أبو حلو،القانون التجاري، دون طبعة،الشركة العربية المتحدة للتسويق والتوزيع،2009.

9-حسين عبد اللطيف حمدان، الوسيط في التأمينات العينية،الدار الجامعية للنشر ،الطبعة الثانية،2001.

10-رزق الله أنطاكي، الوسيط في الحقوق التجارية البرية،الجزء الأول، مطبعة الداودي دمشق،1986.

11-زاهية حورية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي،دار الأمل للنشر ،تيزي وزو،2006 .

12-زهبرجيلالي قيسي، تأجير المحل التجاري (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى،دار الراية للنشر ،عمان،2010 .

13-سامي عبد الباقي ابو صالح،قانون الأعمال، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية،القاهرة،2003 .

14-سميحة القليوبي، الوسيط في شرح قانون التجارة المصري،الطبعة الأولى،جزء الثاني،دار النهضة العربية للنشروالتوزيع،مصر ،2012.

15- سميحة القليوبي، شرح العقود التجارية،دار النهضة العربية،الطبعة الثانية،القاهرة، 1992

16-سمير جميل الفتلاوي، العقود الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، 2001.

17-علي حسين يونس، المحل التجاري، دون طبعة،دار الفكر العربي، القاهرة،1974.

18-عادل علي المقدادي، القانون التجاري، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان،2007.

19-عمار عمورة، العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري،دون طبع، دار الخلدونية،2009.

20-علي حسين يونس، المحل التجاري،الطبعة الأولى، دار الفكر العربي،1963

21-علي بن غانم،ال وجيز في القانون التجاري و قانون الأعمال،دون طبعة، موفم للنشروالتوزيع، 2005.

22- علي حسين يونس، المحل التجاري، الطبعة الأولي، دار الفكر العربي، جمهورية مصر العربية،1998.

23-عبد الرحيم عنتر عبد الرحمن، براءة الإختراع ومعايير حمايتها،الطبعة الأولى،دار الفكر الجامعي، الإسكندرية،2009.

24-عبد الرزاق أحمد السنهوري،الوسيط في شرح القانون المدني،المجلد العاشر في التأمينات الشخصية والعينية، دار النهضة العربية،القاهرة،1980.

25- علي حسين يونس، المحل التجاري، دار الفكر العربي،القاهرة،1974.

26-عبد القادر بقيرات، مبادئ القانون التجاري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر،دون سنة نشر.

27-فرحة زراوي صالح،الكامل في القانون التجاري (المحل التجاري والحقوق الفكرية)، دار ابن خلدون،القسم الأول، الجزائر،2001

28- فوزي محمد سامي، شرح القانون التجاري، الجزء الأول، الأردن، دار الثقافة للنشر والتوزيع الطبعة الأولى،2009.

29-كامران حسين صالحي، بيع المحل التجاري في التشريع المقارن،الطبعة الأولى،دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان،1988.

30-مقدم مبروك،المحل التجاري،دار هومة، الجزائر،2008.

31- مقدم مبروك،المحل التجاري،الطبعة الخامسة،دار هومة، الجزائر،2011.

32- محمد حسين الوجيز في الملكية الفكرية، المؤسسة الوطنية للكتاب،الجزائر،1985.

33-مصطفى كمال طه،العقود التجارية وعمليات البنوك،دار المطبوعات الجامعية،الإسكندرية،2002.

34-محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني(التأمينات العينية)، دار الهدى،الجزائر،2010.

35-مصطفى كمال طه،أصول القانون التجاري،دار الفكر الجامعي،الإسكندرية.

36-محمد أنور حمادة، التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري(البيع-الرهن-التأجير)،دار الفكر الجامعي،الإسكندرية،2001.

37- مقدم مبروك،المحل التجاري،الطبعة السادسة،دار هومة، الجزائر،2018.

38-محمد زحزاح،النظام القانوني لرهن المحل التجاري دراسة مقارنة،دار الجامعة الجديدة، الجزائر،2018.

39-نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري(الأعمال التجارية-التاجر-المحل التجاري)، طبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، ،الجزائر، 2004

40- نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري،ديوان المطبوعات الجامعية،1994.

41- نادية فضيل،النظام القانوني للمحل التجاري،الطبعة الثانية، الجزء الأول،المحل التجاري والعمليات الواردة عليه، دار هومة،2013-2014.

42- نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري(الأعمال التجارية-التاجر-المحل التجاري)، طبعة الثامنة، ديوان المطبوعات الجامعية، ،الجزائر، 2006.

43-نسرين شريفي،الأعمال التجارية(التاجر-المحل التجاري)،الطبعة الأولى،دار بلقيس،الجزائر،2013.

44-هاني دويدار، القانون التجاري،تنظيم قانون التجارة،الأعمال التجارية،الملكية التجارية الصناعية،دار الجامعة الجديدة، كلية الحقوق،جامعة الإسكندرية،مصر،2004.

45- هاني دويدار،القانون التجاري،الطبعة الأولى،منشورات الحلبي،دون بلد النش،2008.

46-هشام زوين، رهن المصنع والمحل التجاري،دون ناشر، الطبعة الأولى،2006.

ثالثا-الرسائل العلمية

1-رسائل دكتوراه:

-حمدي مصطفى،رهن المحل التجاري بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي،رسالة دكتورا،جامعة الزقازيق،مصر،2003.

-راتب جبريل الجنيدي، الإتجاهات الحديثة لرهن المنقول في القوانين التجارية،رسالة دكتورا في الحقوق،جامعة القاهرة،1981.

-زهير جيلالي،عبد القادر كيسي،تأجير المحل التجاري،أطروحة دكتوراه فلسفة العلوم القانونية،تخصص قانون الخاص جامعة عمان العربية للدراسات العلوية الملكية،الدرسات العليا،عمان،2008.

-صفية كليل،الرهن الحيازي الوارد على العقار في التشريع الجزائري،مذكرة تخرج المدرسة العليا للقضاء، الدفعة14، 2006.

2-رسائل الماجستير:

-إسماعيل عبد القادر أحمد جبر،الرهن التجاري،رسالة ماجستير،معهد البحوث والدراسات العربية، القاهرة،2001.

-جامع رضوان،أحكام رهن المحل التجاري في التشريع الجزائري،بن عكنون،2005.

-شراك حيان،حقوق براءة الإختراع في القانون الجزائري،رسالة ماجستير، جامعة الجزائر،كلية الحقوق،2012/2011.

-فريد كركادن، أحكام الرهن الحيازي للمحل التجاري في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون،قسم القانون الخاص،كلية الحقوق،جامعة سعد دحلب،البليدة،جانفي 2012.

-محمد عبد الغفور العماوي،رهن المنقولات ذات الطبيعة الخاصة،رسالة ماجستير جامعة البيت الأردن،2003.

3- رسائل الماستر:

-ثابتي عبد الله،الممارسات التجارية غير المشروعة،كلية الحقوق والعلم السياسية، جامعة الطاهر مولاي،سعيدة،2016/2015.

-سي جيلالي اسية،الرهن الحيازي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل ماستر كلية الحقوق،تخصص القانون الخاص،جامعة عبد الحميد ابن باديس،مستغانم،2022/2021.

-شيخاوي فرحات،صالحي محمد،بيع المحل التجاري، مذكرة لنيل ماستر كلية الحقوق،تخصص القانون أعمال،جامعة بوضياف ، مسيلة،2021.

4-المقالات:

- أميرة بوذراع ، النظام القانوني للمحل التجاري الإلكتروني في التشريع الجزائري، مجلة أفاق للبحوث والدراسات،المجلد 08،العدد 01 .

- أنيسة حمادوش ،الجانب الإلكتروني للقانون التجاري،كلية الحقوق،جامعة مولود معمري تيزي وزو،2016

-حورية بوزيان، تحديد الطبيعة القانونية للمحل التجاري، مجلة الفكر عدد 03،جامعةمحمد خيضر،كلية الحقوق والعلوم السياسية،بسكرة.

-خالد لوزي، ضوابط التفرقة بين إجار المحل التجاري وإيجار العقار المخصص لمزاولة التجارة، مقال منشوربمجلة القانون العقاري والبيئة،جامعة مستغانم،مجلة 66عدد2018،10

-سلماني فضيل،القاعدة التجارية في الجزائربعد2005،المجلة الأكاديمية للبحث القانوني،مجلد11،العدد،2020.
-سعداوي نذير ،بطيمي حسين،مقومات المحل التجاري الإلكتروني طبقا للتشريع التجاري الجزائري،مجلة الواحات للبحوث والدراسات،المجلد 14،العدد01.

5-المحاضرات:

1-حفيظة بوترفاس، محضرات في الملكية الصناعية،ألقيت على طلبة سنة أولى ماستر ،تخصص قانون أعمال،كلية الحقوق.
2-رفيق مصاد، محاضرات في القانون التجاري، ألقيت على طلبة سنة الثانية ليسانس حقوق،جامعة أكلي محند أولحاج البويرة،2019.
3-سمية مغافر،دروس الأعمال الموجهة ،مقياس القانون التجاري،2024/2023.
4-فريدة عيادي، محاضرات في القانون التجاري،المحل التجاري والعمليات الواردة عليه، ألقيت على طلبة سنة الثانية ليسانس نظام (ل.م.د)،جامعة الجزائر2022.
5-كنزة بالي، محضرات في مقياس الملكية الصناعية، ألقيت على طلبة سنة الثانية ماستر قانون أعمال كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير جامعة الوادي،2022/2021.
6-مالك عليان،محضرات في القانون التجاري،جامعة الجزائر 2021،2022/03.
7-مختار بن سالم،محضرات في مقياس العقود الخاصة(عقد الكفالة،الرهن الرسمي،الرهن الحيازي) ألقيت على طلبة سنة الثانية ليسانس ،تخصص القانون الخاص، معهد الحقوق والعلوم السياسية،المركز الجامعي أفلو،2023/2022.
8-هشام باهي،المحل التجاري،قسم القانون العام،جامعة محمد خيضر ،بسكرة،2024.

6-المجلات:

-إيهاب عبد الرحمن محمد إسماعيل ،رهن المحل التجاري بالقانون الفرنسي مجلة الفكر القانوني والاقتصادي،كلية الحقوق،جامعة الزقازيق سنة الثامنة العدد الثاني.

7- مواقع الإنترنيت:

-البوابة الرسمية لوزارة العدل الجزائريةضمن قسم"قرارات المحكمة العليا"عبر موقع droit.mjustice.dz

الفهرس

الفهرس:

مقدمة.....
الفصل الأول:خصوصية المحل التجاري كمحل للرهن.....7
المبحث الأول:الطبيعة المزدوجة.....8
المطلب الأول:تعريف المحل التجاري وتميزه عن بعض المصطلحات.....9
الفرع الأول:تعريف المحل التجاري لغة.....9
الفرع الثاني:التعريف الفقهي.....10
الفرع الثالث:التعريف القانوني.....11
الفرع الرابع: التعريف القضائي.....12
الفرع الخامس: تميزه عن بعض المصطلحات 14
المطلب الثاني:خصائص المحل التجاري.....16
الفرع الأول: مال منقول.....16
الفرع الثاني:مال معنوي.....17
الفرع الثالث:ذو طابع تجاري.....17
المبحث الثاني:قابلية المحل التجاري للرهن في القانون التجاري.....19
المطلب الأول:طبيعة المحل التجاري.....20
الفرع الأول:نظرية المجموع القانوني.....20
الفرع الثاني: نظرية المجموع الواقعي.....20
الفرع الثالث:نظرية الملكية المعنوية.....21
المطلب الثاني: عناصر المحل التجاري.....22
الفرع الأول:العناصر المعنوية.....22
الفرع الثاني:العناصر المادية.....33
الفرع الثالث:العناصر المستبعدة.....36

الفهرس:

الفصل الأول:الإطار القانوني لرهن المحل التجاري.....38
المبحث الأول:شروط إبرام عقد رهن المحل التجاري.....38
المطلب الأول:الشروط الموضوعية.....38
الفرع الأول:الأهلية.....38
الفرع الثاني:السبب.....40
الفرع الثالث:المحل.....42
المطلب الثاني:الشروط الشكلية.....45
الفرع الأول:الكتابة.....45
الفرع الثاني:القيد والنشر.....47
المبحث الثاني:أثار و انقضاء رهن المحل التجاري.....51
المطلب الأول:أثار رهن المحل التجاري.....51
الفرع الأول: بالنسبة للمدين الراهن.....51
الفرع الثاني: بالنسبة للدائن المرتهن.....62
الفرع الثالث: بالنسبة للغير.....69
المطلب الثاني:إنقضاء رهن المحل التجاري.....71
الفرع الأول:بطريقة تبعية.....71
الفرع الثاني:بصفة أصلية.....73
الخاتمة:.....78
قائمة المرجع.....83