

القسم الرابع

أحكام مشتركة

المادة 75 : يعد كاشتراط بالإعفاء بالنسبة للمواد 52 و65 و66 و71 و72 الاشتراط الذي يضع بصفة مباشرة أو غير مباشرة التأمين الكلي أو الجزئي لمسئولية الناقل أو الوكيل بالعمولة، على عاتق المرسل أو المرسل إليه أو المسافر أو الموكل.

المادة 76 : في حالة سقوط الحق عملا بالمواد 55 و61 و74 المذكورة أعلاه، فلا يجوز للدائن مطلقا أن يتمسك بحقه بموجب دعوى وحتى تحت شكل مقابل أو دفع.

المادة 77 : تكون باطلة وعديمة الأثر جميع الاشتراطات المخالفة بصفة مسبقة لما يلي:

- 1 - أحكام المواد 38 و44 الفقرة 2 و46 الفقرة 1 و49 الفقرة 1 و51 و53 و55 و61 و65 و71 و74 و75 و76،
- 2 - أحكام المواد 47 و58 و62 و64 و69 إلا إذا كانت الاشتراطات في كل من الحدود المرخص بها بموجب المواد 52 و59 و66 و72.

الكتاب الثاني

المحل التجاري

الباب الأول

في بيع المحل التجاري ورهنه الحيازي

الفصل الأول

عناصر المحل التجاري

المادة 78 : تعد جزءا من المحل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري. ويشمل المحل التجاري إزاميا عملائه وشهرته. كما يشمل أيضا سائر الأموال الأخرى اللازمة لاستغلال المحل التجاري كعنوان المحل والاسم التجاري والحق في الإيجار والمعدات والآلات والبضائع وحق الملكية الصناعية والتجارية كل ذلك ما لم ينص على خلاف ذلك.

الفصل الثاني

في العقود التي تتناول المحل التجاري

القسم الأول

في البيع والوعد بالبيع

المادة 79 : كل بيع اختياري أو وعد بالبيع وبصفة أعم كل تنازل عن محل تجاري ولو كان معلقا على شرط أو صادرا بموجب عقد من نوع آخر أو كان يقضي بانتقال المحل التجاري بالقسمة أو المزايدة أو بطريق المساهمة به في رأس مال شركة يجب إثباته بعقد رسمي وإلا كان باطلا.

ويجب أن يتضمن العقد المثبت للتنازل ما يلي :

- 1 - اسم البائع السابق وتاريخ سنده الخاص بالشراء ونوعه وقيمة الشراء بالنسبة للعناصر المعنوية والبضائع والمعدات،
 - 2 - قائمة الامتيازات والرهن المترتبة على المحل التجاري،
 - 3 - رقم الأعمال التي حققها في كل سنة من سنوات الاستغلال الثلاث الأخيرة أو من تاريخ شرائه إذا لم يقد بالاستغلال منذ أكثر من ثلاث سنوات،
 - 4 - الأرباح التي حصل عليها في نفس المدة،
 - 5 - وعند الاقتضاء الإيجار وتاريخه ومدته واسم وعنوان المؤجر والمحيل.
- ويمكن أن يترتب على إهمال ذكر البيانات المقررة أنفا بطلان عقد البيع بطلب من المشتري إذا كان طلبه واقعا خلال السنة.

المادة 80 : يكون البائع ملزما بضمان ما ينشأ عن بياناته غير الصحيحة حسب الشروط المقررة في المادتين 376 و 379 من القانون المدني بالرغم من كل شرط مخالف في العقد.

المادة 81 : يجب على المشتري رفع الدعوى الناجمة عن المادة 84 في مهلة سنة واحدة من تاريخ حيازته.

المادة 82 : عند التخلي يوقع البائع والمشتري جميع الدفاتر الحسابية التي كان يمسكها البائع والتي يرجع ضبطها إلى السنوات الثلاث السابقة للبيع أو لمدة حيازته للمحل التجاري إذا كانت هذه الحيازة لم تستمر ثلاث سنوات. وتكون هذه الدفاتر موضوع قائمة جرد توقع من قبل الأطراف وتسلم نسخة لكل واحد منهم.

وعلى المحيل أن يضع هذه الدفاتر تحت تصرف المشتري لمدة ثلاث سنوات من تاريخ بدء انتفاعه بالمحل التجاري.

ويعتبر لاغيا كل شرط مخالف لما جاء في عقد التنازل.

الفقرة الأولى إشهار بيع المحل التجاري

المادة 83 : كل تنازل عن محل تجاري على الوجه المحدد في المادة 79 أعلاه، يجب إعلانه خلال خمسة عشر يوما من تاريخه بسعي المشتري تحت شكل ملخص أو إعلان في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية وفضلا عن ذلك في جريدة مختصة بالإعلانات القانونية في الدائرة أو الولاية التي يستغل فيها المحل التجاري. وبالنسبة للمحلات التجارية المتنقلة، فإن مكان الاستغلال هو المكان الذي يكون البائع مسجلا فيه بالسجل التجاري.

ويجب أن يكون الملخص أو الإعلان تنفيذا لما جاء في الفقرة المتقدمة مسبقا إما بتسجيل العقد المتضمن للتحويل أو بالتصريح المنصوص عليه في قانون التسجيل وذلك في حالة عدم وجود عقد وإلا كان باطلا. ويجب أن يشتمل الملخص المذكور تحت طائلة الإبطال كذلك، على تواريخ ومقادير التحصيل ورقمه أو في حالة التصريح البسيط، على تاريخ ورقم الإيصال الخاص بهذا التصريح، والإشارة في الحالتين، إلى المكتب الذي تمت فيه هذه العمليات. ويذكر بالإضافة إلى ذلك، تاريخ العقد واسم كل من المالك الجديد والمالك السابق ولقبه وعنوانه ونوع المحل التجاري ومركزه والتمن المشروط بما فيه التكاليف أو التقديرات المستعملة كقاعدة لاستيفاء حقوق التسجيل، وبيان المهلة المحددة فيما بعد للمعارضات واختيار الموطن في دائرة اختصاص المحكمة.

يجدد الإعلان من اليوم الثامن إلى الخامس عشر من تاريخ أول نشر.
ويتم الإعلان في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية خلال الخمسة عشر يوما من أول نشر.

الفقرة الثانية في حقوق دائني البائع

المادة 84 : يمكن لكل دائن للمالك السابق سواء أكان أو لم يكن دينه مستحق الأداء في خلال خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ آخر يوم تابع للإعلان أن يعارض في دفع الثمن بواسطة عقد غير قضائي. ويجب أن تتضمن المعارضة وإلا كانت باطلة بيان المبلغ وأسباب الدين وكذلك اختيار الموطن في دائرة الاختصاص التي يوجد فيها المحل التجاري.

ولا يسوغ للمؤجر أن يقوم بالمعارضة لاستيفاء بدل الإيجار المستحق أو الذي سيستحق وذلك بالرغم عن كل الاشتراطات المخالفة لذلك. ولا يجوز الاحتجاج على الدائنين الذين عرفوا بوجودهم في المهلة المذكورة بكل نقل للتمن أو جزء منه اختياريا كان أو قضائيا.

ويجب رفع طلب إلغاء المعارضة إلى رئيس محكمة المكان الذي يقع فيه المحل التجاري.

المادة 85 : ابتداء من البيع وإلى انقضاء مهلة عشرين يوماً من آخر يوم من الإعلانات المنصوص عليها في المادة 83 يحتفظ بنسخة من عقد البيع في محل الإقامة المختار توضع تحت تصرف كل دائن معارض أو مقيد لمراجعتها دون حاجة للانتقال.

ويجوز في نفس المهلة لكل دائن مقيد أو دائن قدم معارضة في مهلة الخمسة عشر يوماً المنصوص عليها في المادتين 83 و84 أن يطلع في محل الإقامة المختار على عقد البيع والمعارضات وإذا كان الثمن لا يفي بديون الدائنين المقيدين والدائنين القائمين بالمعارضة في خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر والتالية لآخر يوم من الإعلانات المنصوص عليها في المادتين 83 و84، فيمكنهم طبقاً لشروط الواردة في المواد من 133 إلى 139 طلب زيادة السدس أصلاً عن المحل التجاري دون المعدات والبضائع.

المادة 86 : يجب على الموظف العمومي المكلف بالبيع ألا يقبل في المزايدة إلا الأشخاص المعروفين بملاءتهم لديه أو الذين أودعوا إما بين يديه أو في مصلحة الودائع والأمانات مبلغاً لا يقل عن نصف الثمن الكامل للبيع الأول أو عن جزء ثمن البيع المذكور المشترط دفعه نقداً مع إضافة الزيادة وكذلك التخصيص لسداد ثمن البيع.

المادة 87 : يجري المزايدة بزيارة السدس بنفس الشروط والمهل المقررة للبيع الذي طرأ عليه هذا المزايدة.

المادة 88 : إذا انتزع من المشتري المزايدة عليه المبيع على إثر المزايدة بالزيادة، وجب عليه أن يسلم تحت مسؤوليته، المعارضات الموجودة لديه، إلى الراسي عليه المزايدة بعد أخذ إيصال منه في ظرف ثمانية أيام من تاريخ إرساء المزايدة إذا كان لم يسبق له الإشارة إليها في دفتر الشروط، وينتقل أثر هذه المعارضات لثمن المزايدة.

المادة 89 : لا تجوز المزايدة بالسدس بعد البيع القضائي للمحل التجاري أو البيع الذي يتم بالمزاد العلني بطلب وكيل الإفلاس أو التسوية القضائية أو من الشركاء على الشيوع في محل تجاري.

الفقرة الثالثة

في دفع الثمن

المادة 90 : يجب على كل حائز للثمن الذي تم به بيع محل تجاري أن يقوم بتوزيعه في ظرف ثلاثة أشهر من تاريخ عقد البيع.

وبانقضاء هذه المهلة يجوز للطرف الذي يهمله التعجيل، أن يرفع دعوى مستعجلة أمام رئيس المحكمة التي يقع المحل التجاري في دائرة اختصاصها والذي يأمر إما بإيداع الثمن في مصلحة الودائع والأمانات وإما بتعيين حارس موزع.

المادة 91 : عند حصول المعارضة في دفع الثمن يمكن للبائع في كل الأحوال وبعد انقضاء مهلة خمسة عشر يوماً ابتداء من رفع تلك المعارضة، أن يرفع دعوى مستعجلة أمام رئيس المحكمة طالبا فيها الإذن له بقبض الثمن بالرغم من المعارضة على شرط أن يدفع لمصلحة الودائع والأمانات أو للغير المنتدب لهذا الغرض المبلغ الكافي الذي يعينه قاضي الأمور المستعجلة لضمان أسباب المعارضة فيما إذا ظهر أو حكم عليه بأنه مدين.

المادة 92 : وتكون الوديعة على النحو المتقدم مخصصة على وجه الحصر بيد الحائز من الغير، ضمانا للديون التي رفعت المعارضات تأميناً لها، ويكون لها حق الامتياز على غيرها لاستيفائها من الوديعة المذكورة دون أن يتسبب ذلك في انتقال المحكمة لصالح المعارض أو المعارضين في القضية تجاه الدائنين الآخرين المعارضين للبائع إذا كان له محل. وابتداء من تنفيذ الأمر الصادر عن القضاء المستعجل تبرأ ذمة المشتري، وتنتقل آثار المعارضة على الحائز من الغير.

المادة 93 : لا يجوز لقاضي الأمور المستعجلة أن يمنح الإذن المطلوب إلا إذا أقام المشتري المدخل في الدعوى إشهاداً صريحاً بعدم وجود دائنين آخرين معارضين غير الدائنين الذين شملهم النزاع. ولا تعتبر ذمة المشتري مبرأة بتنفيذه الأمر تجاه الدائنين الآخرين إذا وجدوا على أثر حجوز ما للمدين لدى الغير ومبلغه قبل صدور الأمر وقد تعمد المشتري إخفاءها.

المادة 94 : إذا لم يكن للمعارضة سند ولا سبب أو كانت باطلة شكلاً ولم ترفع دعوى أصلية فإنه يجوز للبائع رفع دعوى مستعجلة لدى رئيس المحكمة للحصول على إذن بقبض ثمن البيع بالرغم من المعارضة.

المادة 95 : لا تبرأ ذمة المشتري قبل الغير إذا لم يقم بعمليات النشر ضمن الأشكال المقررة، أو إذا كان قد دفع الثمن للبائع قبل انقضاء خمسة عشر يوماً.

الفقرة الرابعة امتياز البائع

المادة 96 : لا يثبت امتياز بائع المحل التجاري إذا كان البيع ثابتا بعقد رسمي ومقيدا في سجل عمومي منظم لدى المركز الوطني للسجل التجاري الذي يقع المحل التجاري في دائرة اختصاصه.
لا يترتب امتياز البائع إلا على عناصر المحل التجاري المبينة في عقد البيع وفي القيد فإذا لم يعين على وجه الدقة فإن الامتياز يقع على عنوان المحل التجاري واسمه والحق في الإيجار والعملاء والشهرة التجارية.

وتوضع أسعار مميزة بالنسبة للعناصر المعنوية للمحل التجاري والمعدات والبضاعة.
ويمارس امتياز البائع الضامن لكل من هذه الأثمان أو ما بقي مستحقا منها بصفة منفصلة على كل من أثمان إعادة بيع البضائع والمعدات والعناصر المعنوية للمحل التجاري.
وبالرغم عن كل اتفاق مخالف فإن الدفعات الجزئية غير الدفعات النقدية تطرح أولا من ثمن البضائع ثم من ثمن المعدات.

وإذا كان الثمن المعد للتوزيع حاصلًا من بيع عنصر واحد أو عدة عناصر لم يشملها البيع الأول فيتعين تقدير ما ينوب كل منها على حدة من ثمن إعادة البيع.

المادة 97 : يجب قيد البيع في ظرف ثلاثين يوما من تاريخ عقده وإلا كان باطلا. وتبقى المهلة سارية ولو في حالة صدور الحكم بإعلان الإفلاس.
ولكل ذي مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان وإن كان المدين نفسه.
وإذا تم القيد بالطريقة المشار إليها فتكون للمشتري الأولوية ويمكن الاحتجاج به على التقليل والتصفية القضائية للمشتري.

للتذكير : يحل في المواد 96 و98 و99 و101 و102 و104 و105 و107 و108 و120 و142 و143 و144 و145 و155 و166) من الأمر رقم 59-75 المؤرخ في 1975/09/26 مصطلح "مأموري السجل التجاري" محل "كاتب الضبط" أو "كاتب الضبط التابع للمحكمة" وكذا مصطلح "المركز الوطني للسجل التجاري" محل "كتابة الضبط" أو "كتابة الضبط التي يتم في دائرة اختصاصها استثمار الصندوق" طبقا للمادة 20 من الأمر رقم 96-27 المؤرخ في 1996/12/09 (ج.ر. 77 مؤرخة في 1996/12/09 ص. 8)

المادة 98 : يجب على البائع أو الدائن المرتهن أن يقدم عند إجراء قيد امتياز إلى مأموري السجل التجاري إما بأنفسهم أو بواسطة الغير نسخة من النسخ الأصلية لعقد البيع أو سند منشئ للرهن الحيازي أو نسخة منه إن 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 الأختام، ويتضمنان ما يلي :

- 1 - اسم البائع والمشتري أو الدائن ومالك المحل التجاري إن كان أجنبيا عنهما مع ذكر ألقابهم وعناوينهم ومهنتهم إن كانت لهم مهنة،
- 2 - تاريخ السند ونوعه،
- 3 - 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،
- 4 - تعيين المحل التجاري والفروع التابعة له إن 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 والزيائن فيجب ذكرها بالتفصيل.
- 5 - اختيار محل الإقامة للبائع أو الدائن المرتهن في دائرة اختصاص المحكمة التي يقع فيها المحل التجاري.

المادة 99 : إذا كان البيع أو التنازل عن المحل التجاري يشتمل على علامات المصنع والتجارة أو الرسوم أو النماذج الصناعية بما فيها الرهون الحيازية المتعلقة بالمحل التجاري والشاملة لبراءات الاختراع أو الرخص أو العلامات أو الرسوم أو النماذج، فيجب زيادة على ما تقدم، قيد هذه الرهون في المعهد الجزائري للملكية الصناعية وتنظيمها بناء على تقديم شهادة القيد المسلمة من مأموري السجل التجاري في حدود الثلاثين يوما التابعة لهذا القيد، تحت طائلة البطلان تجاه الغير والبيوعات والتنازلات أو الرهون بشمول البيع ببراءات الاختراع والرخص والعلامات التجارية والأشكال والنماذج الصناعية. وتبقى براءات الاختراع التي شملها التنازل عن المحل التجاري خاضعة فيما يخص طرق انتقالها إلى القواعد التي يقررها التشريع الساري المفعول.

المادة 100 : يترتب على إهمال واحد أو أكثر من البيانات الواردة في المادة 98 بطلان إذا نشأ عنه ضرر لغير المتعاقدين. ولا يجوز أن يطلب الحكم بهذا البطلان إلا الأشخاص الذين لحقهم ضرر من جراء الإهمال أو الإخلال ويمكن للمحاكم أن تقرر حسب أهمية الضرر ونوعه إبطال وحصر مفعوله.

المادة 101 : يسلم مأمورو السجل التجاري للطالب نسخة من السند مع أحد الجدولين المنصوص عليهما في المادة 98 بعد التأشير عليهما، إثر استلامهما بما يفيد القيد المتضمن تاريخه والرقم الذي تم بموجبه، ويحتفظ بالمركز الوطني للسجل التجاري بالجدول الباقي المتضمن لنفس البيانات.

المادة 102 : يذكر مأمورو السجل التجاري في هامش القيود عمليات الأسبقية والحلول والشطب الكلي أو الجزئي الناتجتين عن العقود الرسمية.
إذا وجدت سندات قابلة للتحويل لتكون محل الدين المضمون وفقا لشروط عقد البيع، فينتقل الانتفاع الخاص بالتأمين على الدين للحاملين المتعاقبين للسندات.
وإذا وجدت عدة سندات تمثل الدين فيكون الامتياز المتعلق به ممنوحا لأول القائمين بالمطالبة لحساب جميعهم ولكامل الدين.
ويشارك جميع حاملي السندات المذكورة في ممارسة حق الامتياز مهما كان استحقاق السندات التي يحملونها.

المادة 103 : يحفظ القيد الامتياز لمدة عشر سنوات من تاريخه، ويشطب تلقائيا إذا لم يجدد قبل انقضاء هذه المهلة.

المادة 104 : يشطب القيد سواء كان بموافقة الأطراف المعنية إذا توفرت لديهم الأهلية المطلوبة لإجرائه، أو بمقتضى حكم اكتسب قوة الشيء المقضي به.
وفي حالة انقضاء أسباب القيد فإن الشطب في هذه الحالة يمكن أن يتم من طرف مأموري السجل التجاري وذلك بمقتضى أمر صادر في ذيل عريضة، بعد استدعاء الأطراف.

المادة 105 : تتم عملية الشطب بتأشير يقوم به مأمورو السجل التجاري على هامش القيد وتسلم شهادة منه للأطراف التي يطلبونها.
ويحصل الشطب الكلي أو الجزئي للقيد في المعهد الجزائري للملكية الصناعية وتنظيمها، طبقا للمادة 99 وذلك بناء على تقديم شهادة الشطب المسلمة من مأموري السجل التجاري.

المادة 106 : إذا كان الشطب الذي لم يوافق عليه الدائن، مطلوباً عن طريق دعوى أصلية، فيجب رفع هذه الدعوى أمام محكمة المكان الذي حصل فيه القيد.

وإذا كانت الدعوى تتعلق بطلب شطب قيود متممة في دائرات اختصاص مختلفة، على محل تجاري وفروعه، فترفع بالنسبة لجميعها أمام المحكمة التي تقع بدائرتها المؤسسة الأصلية.

المادة 107 : يجب على مأموري السجل التجاري أن يسلموا لكل طالب جدولاً بالقيود الموجودة مع البيانات المتعلقة بالأسبقية أو الشطب الجزئي أو الكلي أو الحلول الجزئي أو الكلي وإما شهادة بعدم وجود قيد أو بوجوده بدون تفصيل.

كما يجب أن يسلم لكل طالب جدول بالقيود أو البيانات التي تمت بالمعهد الجزائري للملكية الصناعية وتنظيمها.

ويجوز للموظف العمومي المكلف ببيع محل تجاري متى رأى لزوماً لذلك أن يحصل من مأموري السجل التجاري على جداول القيد المودعة بالمركز الوطني للسجل التجاري والمتعلقة بالمحل التجاري.

المادة 108 : لا يجوز لمأموري السجل التجاري في سائر الأحوال أن يمتنعوا عن القيام بالقيود أو تسليم الجداول أو الشهادات المطلوبة.

ويعدون مسؤولين عن الإهمال الحاصل في دفاتر القيود المطلوبة في المركز الوطني للسجل التجاري وكذلك عن عدم التأشير في الجداول أو شهادات القيد أو القيود المتعددة الموجودة لديهم، إلا إذا كان الخطأ في هذه الحالة الأخيرة ناتجاً عن بيانات غير كافية لا يمكن إسنادها إليهم.

الفقرة الخامسة

دعوى الفسخ وفسخ البيع

المادة 109 : إذا لم يوجد شرط صريح في عقد البيع يجب لكي تنتج دعوى الفسخ آثارها أن يوشر عليها وتحفظ بصفة صريحة في قيد الامتياز عليه في المادة 97. ولا يجوز رفعها على الغير بعد انقضاء الامتياز. وتكون الدعوى منحصرة كالامتياز نفسه بالعناصر التي شملها البيع.

المادة 110 : يجب على البائع في حالة الفسخ القضائي أو الاختياري للبيع أن يسترد جميع عناصر المحل التجاري التي شملها البيع، وبما فيها العناصر التي انقضت فيها امتيازها وحقه في دعوى الفسخ.

ويكون البائع محاسباً عن ثمن البضائع والمعدات الموجودة بالمحل عند إعادة حيازته بما يقدر بموجب خبرة حضورية أو بالتراضي أو عن طريق القضاء، على أن يطرح من الثمن ما قد يستحقه بموجب الامتياز الذي له على ثمن كل من البضائع والمعدات وإذا بقي شيء زائداً عن ذلك فيكون ضماناً للدائنين العاديين.

المادة 111 : يجب على البائع القائم بدعوى الفسخ أن يبلغ الدائنين المقيدين في محل الإقامة المختار منهم في عمليات قيودهم.

ولا يجوز أن يصدر الحكم إلا بعد مضي شهر من تاريخ هذا التبليغ.

المادة 112 : إذا اشترط البائع عند البيع فسخ العقد من تلقاء نفسه لعدم دفع الثمن في الأجل المتفق عليه أو إذا تراضى البائع والمشتري على فسخ البيع وجب على البائع إبلاغ الدائنين المقيدين بواسطة إجراء غير قضائي وفي محلات إقامتهم المختارة بالفسخ الحاصل أو المتفق عليه ولا يصبح هذا الفسخ نهائياً إلا بعد مضي شهر من تاريخ التبليغ الحاصل على الشكل المذكور.

ويجب أن يتضمن التبليغ ذكر هذه المهلة تحت طائلة البطلان.

المادة 113 : إذا طلب بيع المحل التجاري بالمزايدة العلنية سواء كان بطلب وكيل التفليسة، أو التسوية القضائية، أو المصفين أو كان الطلب صادراً عن أي صاحب حق آخر، وجب على الطالب إبلاغ طلبه بواسطة إجراء غير قضائي للبائعين السابقين في محل الإقامة المختار والمعين في قيودهم مع التصريح بأنهم إذا لم يرفعوا دعوى الفسخ خلال شهر من تاريخ التبليغ سقط حقهم فيها تجاه الراسي عليه المزداد.

المادة 114 : يجوز لبائع المحل التجاري أن يتمسك بامتياز حقه في الفسخ تجاه مجموعة دائني التفليسة.

المادة 115 : كل فسخ قضائي أو صلحي للبيع ينشر من الطرف الذي حصل عليه، وذلك حسب الشروط المقررة للبيع نفسه خلال الخمسة عشر يوماً التي تلي التاريخ الذي يصبح فيه الفسخ نهائياً.

المادة 116 : يعتبر لاغياً كل شرط وارد في عقد بيع المحل التجاري ويقضي باحتفاظ البائع في حالة حصول الفسخ بثمن المبيع كله أو بعضه.

الفقرة السادسة
الأحكام الخاصة بتقديم المحل التجاري
كإسهام في شركة

المادة 117 : يخضع كل تقديم محل تجاري إلى الشركة للشروط التالية :

- أ- في حالة ما إذا كان المحل التجاري المقدم يتعلق بشركة في طور التكوين، فيكون النشر المقتضى لإحداث هذه الأخيرة كافياً،
- ب- أما إذا كان المحل التجاري المقدم يخص شركة مكونة سابقاً، فإن الحصة المقدمة في هذه الحالة يجب أن تكون محل نشر خاص حسب ما هو مبين في المادتين 79 و 83 من هذا القانون.
- ولا يجوز أن يحرر العقد التأسيسي أو التعديلي الذي يثبت تقديم هذه الحصة إلا بعد خمسة عشر يوماً من تاريخ انقضاء المهل المنصوص عليها في المادة 83. وفي جميع الأحوال، يتعين على مقدم الحصة أن يعين الموطن المختار في مكتب التوثيق الذي يختاره الشركاء لوضع هذا العقد.
- ويجب على كل دائن للشريك الذي قدم الحصة أن يقدم التصريح عن صفته في الموطن المختار وفي المهل المحددة مع ذكر قيمة المبلغ المستحق له. ويسلم له إيصال بهذا التصريح.
- فإذا انقضت المهل المحددة ولم يطلب شركاء المساهم إلغاء الحصة المقدمة، أو الشركة، أو إذا لم يصدر الإلغاء، تعتبر الشركة متضامنة مع مقدم الحصة وملزمة بأموالها الخاصة وبالدين المترتب على المحل التجاري المقدم.

القسم الثاني
في الرهن الحيازي للمحل التجاري

المادة 118 : يجوز الرهن الحيازي للمحلات التجارية، دون حاجة لغير الشروط والإجراءات المقررة بموجب الأحكام التالية.

لا يخول رهن المحل التجاري للدائن المرتهن الحق في التنازل له عنه مقابل ماله من ديون وتسديدا لها.

المادة 119 : لا يجوز أن يشمل الرهن الحيازي للمحل التجاري من الأجزاء التابعة له إلا عنوان المحل والاسم التجاري والحق في الإجارة والزيائن والشهرة التجارية والأثاث التجاري والمعدات والآلات التي تستعمل في استغلال المحل وبراءات الاختراع والرخص وعلامات الصنع أو التجارة والرسوم والنماذج الصناعية وعلى وجه العموم حقوق الملكية الصناعية والأدبية أو التقنية المرتبطة به.

وإن الشهادة الإضافية الصادرة بعد الرهن والشاملة للبراءة المنطبقة عليها، تتبع مصير هذه البراءة وتكون جزءاً مثلها من الرهن المنشأ.

وإذا لم يعين صراحة وعلى وجه الدقة في العقد ما يتناوله الرهن فإنه لا يكون شاملاً إلا العنوان والاسم التجاري والحق في الإجارة والذبائن والشهرة التجارية.
وإذا احتوى الرهن الحيازي على المحل التجاري وفروعه، فيجب تعيين هذه الأخيرة ببيان مركزها على وجه الدقة.

المادة 120 : يثبت الرهن الحيازي بعقد رسمي. ويتقرر وجود الامتياز المترتب عن الرهن بمجرد قيده بالسجل العمومي الذي يمسك بالمركز الوطني للسجل التجاري الذي يستعمل في نطاق دائرته المحل التجاري. ويجب إتمام نفس الإجراء بالمركز الوطني للسجل التجاري الذي يقع بدائرته كل فرع من فروع المحل التجاري التي شملها الرهن الحيازي.

المادة 121 : يجب إجراء القيد خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العقد التأسيسي، تحت طائلة البطلان. ويجوز لكل ذي مصلحة وإن كان المدين نفسه أن يتمسك بهذا البطلان. وفي حالة الإفلاس أو التصفية القضائية تطبق على الرهن الحيازي للمحلات التجارية أحكام المواد 224 و225 و226 الفقرة الأولى من الكتاب الثالث من هذا القانون.

المادة 122 : يجري ترتيب الدائنين المرتهنين فيما بينهم على حسب ترتيب تاريخ قيودهم. وتكون للدائنين المرتهنين المقيدون في يوم واحد رتبة واحدة متساوية.

الفصل الثالث

الأحكام المشتركة في بيع المحل التجاري

ورهنه الحيازي

المادة 123 : في حالة نقل المحل التجاري تصبح الديون المقيدة مستحقة الأداء بحكم القانون إذا لم يقم مالك المحل التجاري بإبلاغ الدائنين المقيدون في المحل المختار خلال خمسة عشر يوماً من قبل وعن طريق غير قضائي، عن رغبته في نقل المحل التجاري وعن المركز الجديد الذي يريد أن يقيمه فيه. ويجب على البائع أو الدائن المرتهن في خلال ثلاثين يوماً التالية لعلمه بالنقل أن يعمل على التنصيب بهامش القيد على المركز الجديد الذي انتقل إليه المحل التجاري والعمل كذلك، إذا تم نقله إلى دائرة اختصاص محكمة أخرى، على نقل قيده الأول في تاريخه الأصلي بسجل المحكمة التي نقل إليها وبيان مركزه الجديد.

وفي حالة إهمال الإجراءات المقررة بالفقرة السابقة، يمكن أن يسقط حق امتياز الدائن المقيد إذا ثبت أنه تسبب بتقصيره في إلحاق الضرر بغير المتعاقدين الذين وقع تغليطهم في الوقف على الحالة القانونية للمحل التجاري.

إن نقل المحل التجاري دون موافقة البائع أو الدائنين المرتهنين يمكن أن يترتب عليه استحقاق ديونهم، فيما نتج عنه انخفاض قيمة المحل التجاري.

كما أن قيد الرهن الحيازي يمكن أن يجعل الديون السابقة والتي يكون موضوعها استغلال المحل التجاري، حالة الأجل.

إن الدعاوى المتعلقة بطلب سقوط الحق المقامة طبقاً للفقرتين السابقتين أمام المحكمة، تكون خاضعة لقواعد الإجراءات المبينة بالفقرة الثامنة من المادة 125 الواردة فيما بعد.

المادة 124 : إذا أقام البائع دعوى بفسخ عقد إيجار المحل الذي يستغل فيه محل تجاري مثقل بقيود مرسمة، وجب عليه إبلاغ الدائنين السابقين المقيدين سابقاً بطلب الفسخ وذلك في المحل المختار والمعين في قيد كل منهم، ولا يجوز أن يصدر الحكم قبل شهر من تاريخ هذا التبليغ. ولا يصبح فسخ الإيجار بالتراضي نهائياً 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.

المادة 125 : يجوز لكل دائن يباشر إجراء حجز تنفيذي وللمدين المعرض لهذا الإجراء، أن يطلب من المحكمة التي يقع بدائرتها المحل التجاري، بيع المحل التجاري المحجوز عليه مع المعدات والبضائع التابعة له.

وتقرر المحكمة بطلب من الدائن القائم بالملاحقة أنه في حالة عدم قيام المدين بالدفع في المهلة المحددة يقع بيع المحل التجاري بناء على طلب الدائن وذلك بعد إتمام الإجراءات المقررة في المادة 127 التالية. ويجري مثل ذلك، بالنسبة للدعوى المرفوعة من المدين، فيما إذا طلب الدائن متابعة بيع المحل التجاري. وإذا لم يطالب الدائن ذلك، تحدد المحكمة المهلة التي يجب أن يتم فيها البيع بناء على طلب المدين حسب الأوضاع المقررة في المادة 127 الآتي ذكرها بعده، وتأمراً بأنه إذا لم يباشر المدين البيع في المهلة المذكورة يستأنف السير بإجراءات الحجز التنفيذي وتتابع ابتداء من آخر إجراء وقفت عنده. وتعين المحكمة عند الاقتضاء متصرفاً مؤقتاً لإدارة المحل التجاري، وتحدد السعر الافتتاحي المطروح للمزايدة وتضبط الشروط الأساسية التي يجب إتمام البيع على مقتضاها، وتعهد بإجراء البيع إلى الموظف العمومي الذي يباشر تحرير دفتر الشروط. وإذا ظهر من المفيد القيام بإجراءات النشر الاستثنائية وجب ضبطها في الحكم وإلا فبموجب أمر يصدر من رئيس المحكمة بناء على عريضة.

ويجوز للمحكمة أن تأذن بحكمها للشخص القائم بالملاحقة، إذا لم يكن هناك دائن مقيد أو معارض وبشرط اقتطاع المصاريف الممتازة لمن له الحق فيها بأن يقبض الثمن مباشرة مقابل مجرد إيصال، من الموظف العمومي القائم بالبيع وذلك لطرحة من دينه أو تسديدا لدينه الأصلي مع المصاريف. ويجب أن تبت المحكمة في الدعوى خلال شهرين من أول جلسة بموجب حكم غير قابل للمعارضة فيه وقابل للتنفيذ بالرغم من جميع طرق الطعن. ويرفع الاستئناف خلال الثلاثين يوما من تبليغه إلى الطرف المعني.

المادة 126 : يجوز كذلك للبائع وللدائن المرتهن والمقيد دينهما على المحل التجاري أن يحصل على أمر ببيع المحل التجاري الذي يضمن الرهن وذلك بعد ثلاثين يوما من الإنذار بالدفع المبلغ للمدين والحائز من الغير إذا كان له محل، والباقي بدون جدوى. ويرفع الطلب للمحكمة التي يستغل المحل التجاري في دائرة اختصاصها، ويصدر حكمها وفقا لمآل الفقرات 5 و6 و7 و8 من المادة 125 المذكورة أعلاه.

المادة 127 : على الدائن القائم بالملاحقة أن ينذر مالك المحل التجاري والدائنين المقيدين قبل صدور الحكم الذي أمر بالبيع، في محلات الإقامة المختارة منهم في قيودهم وذلك قبل خمسة عشر يوما على الأقل من البيع، بالاطلاع على دفتر الشروط وبيان اعتراضاتهم أو ملاحظاتهم وحضورهم مرسى المزاد إذا رغبوا في ذلك. ويتم البيع بعد عشرة أيام على الأقل من لصق الإعلانات المتضمنة اسم الشخص القائم بالملاحقة ومالك المحل التجاري مع بيان مهنة كل منهما ومحل إقامته والحكم الصادر بالبيع ومحل الإقامة المختار بمكان المحكمة التي يستغل في نطاق دائرتها المحل التجاري ومختلف عناصره التجارية ونوع أعماله التجارية وموقعه والسعر الافتتاحي والمكان واليوم والساعة التي يحصل فيها مرسى المزاد واسم الموظف العمومي المكلف بالبيع والمؤتمن على دفتر الشروط. وتلصق هذه الإعلانات وجوبا بسعي من الموظف العمومي على الباب الرئيسي للبنائية ومقر المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يوجد فيها المحل التجاري والمحكمة التي يوجد بدائرتها المحل التجاري ومكتب الموظف العمومي المنتدب.

ينشر الإعلان قبل عشرة أيام من البيع في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية وفضلا عن ذلك في جريدة مختصة بالإعلانات القانونية في الدائرة أو الولاية التي يوجد فيها المحل التجاري. ويثبت النشر بقيد إشارة عنه في محضر البيع.

ويفصل عنه الاقتضاء رئيس المحكمة للمكان التابع للدائرة التي يجري فيها استغلال المحل التجاري في أوجه الطعن ببطان إجراءات البيع السابقة لمرسى المزاد، وفي المصاريف، ويجب تقديم أوجه البطان قبل مرسى المزاد بثمانية أيام على الأقل تحت طائلة سقوط الحق، في القيام بها، ويصدر حكم الرئيس في نفس المهلة.

المادة 128 : يجوز للمحكمة المختصة بالنظر في طلب وفاء دين مرتبط باستغلال محل تجاري إذا صدر حكمها بالأداء أن تأمر بموجب هذا الحكم ببيع المحل التجاري إذا طلب منها الدائن ذلك. وتصدر حكمها حسب الشروط المبينة في الفقرات 5 و6 و8 من المادة 125 المذكورة أعلاه، وتحدد المهلة التي يمكن عند انقضائها مواصلة إجراءات البيع في حالة عدم وفاء الدين. وتطبق أحكام المادة 127 أعلاه، على البيع المقرر من المحكمة على الشكل المذكور.

المادة 129 : إذا لم يتم الراسي عليه المزاد بتنفيذ شروط مرسى المزاد يعاد بيع المحل التجاري عن طريق إعادة المزايمة بعد إندار غير متبوع بنتيجة، في مهلة عشرين يوماً وذلك وفقاً للأوضاع المقررة في المادة 127 أعلاه.

ويلزم المزايد المتخلف، تجاه دائني البائع والبائع نفسه بالفرق الحاصل بين الثمن الذي تم به البيع له والثمن الحاصل من إعادة البيع عن طريق إعادة المزايمة، دون أن يكون له الحق في المطالبة بالمزايمة إن وجدت.

وتكون نفقات المزايمة الأولى على عاتق الراسي عليه المزاد الأولي، وتحصل عند الاقتضاء تنفيذياً بواسطة الموظف العمومي المكلف بالبيع.

المادة 130 : لا يجوز البيع على حدة لواحد أو أكثر من عناصر المحل التجاري المثقل بقيود، إذا كان طلب البيع بموجب حجز تنفيذي أو بمقتضى هذا القانون إلا بعد عشرين يوماً على الأقل من تاريخ تبليغ الملاحقة للدائنين في محل الإقامة المختار منهم في القيود والذين أتموا تقييدهم قبل ذلك التبليغ بخمسة عشر يوماً على الأقل. ويمكن خلال مهلة العشرين يوماً المذكورة لكل دائن مقيد حل أجل دينه أو لم يحل، أن يرفع دعوى على المعنيين أمام المحكمة التي يستغل في دائرة اختصاصها المحل التجاري ويطلب فيها الشروع في بيع جميع عناصر المحل التجاري بناء على طلب القائم بالتنفيذ أو بناء على عريضة ذاتها وذلك وفقاً للأحكام المبينة في المواد 125 و126 و127 أعلاه.

ويحصل ببيع المعدات والبضائع مع المحل التجاري في وقت واحد، بالأثمان الأساسية المتميزة أو بأثمان متميزة إذا ورد بدفتر الشروط ما يوجب على الراسي عليه المزاد تسلمها بالثمن الذي يقدره الخبراء. ويجب تقدير الثمن بالنسبة لمختلف عناصر المحل التجاري التي لم تشملها الامتيازات المقيدة.

المادة 131 : لا تقبل زيادة على المزايمة إذا حصل البيع حسب الأوضاع المقررة في المواد 85 ومن 125 إلى 128 و130 و133.

المادة 132 : يتبع امتياز البائع والدائن المرتهن المحل التجاري أينما وجد.

وإذا لم يحصل بيع المحل التجاري بالمزايدة العلنية بمقتضى المواد من 125 إلى 128 و130 و133 و140 و141 وطبقا لها، فيجب على المشتري الذي يرغب في اتقاء ملاحظات الدائنين المقيدين أن يبلغ جميع الدائنين المقيدين في محل الإقامة المختار منهم في قيودهم تحت طائلة سقوط الحق، وقبل الملاحقة أو خلال ثلاثين يوما من الإنذار بالدفع المبلغ له البيانات الآتية :

1 - اسم البائع ولقبه وموطنه مع بيان المحل التجاري بدقة والتمن باستثناء المعدات والبضائع، أو ذكر القيمة المقدرة للمحل التجاري في حالة انتقال ملكيته بدون عوض أو بالمعاوضة أو الاسترجاع، دون تحديد الثمن والتكاليف والنفقات والمصاريف التي دفعها المشتري،

2 - جدول يحتوي على ثلاثة أعمدة يتضمن كل منها ما يلي :

- الأول : تاريخ البيوع أو رهون الحيازية السابقة والقيود المسجلة،

- الثاني : اسم الدائنين المقيدين وموطن كل منهم،

- الثالث : مبلغ الديون المقيدة مع التصريح بأنه مستعد لوفاء الديون المقيدة حالا لغاية تسديد ثمنها بدون تمييز بين الديون المستحقة أو غير المستحقة.

ويجب أن يتضمن الإنذار اختيار محل الإقامة في دائرة اختصاص المحكمة التي يكون المحل التجاري تابعا لها.

وإذا شمل عقد الشراء الذي أحرز عليه المالك الجديد عناصر مختلفة لمحل تجاري، منها ما هو مثقل بقيود ومنها ما هو غير مثقل بقيود، وكانت موجودة بدائرة محكمة واحدة أم لا ووقع بيعها جملة وبثمن واحد أو بأثمان مختلفة، فيجب ذكر ثمن كل عنصر منها في التبليغ وعلى وجه التفصيل إذا كان له محل مع القيمة الإجمالية المدرجة في العقد.

المادة 133 : يجوز لكل دائن مقيد على محل تجاري في حالة عدم تطبيق المادة 131، أن يطلب طرحه

للبيع بالمزايدة العلنية على أن يعرض رفع ثمنه الأصلي ما عدا المعدات والبضائع بمقدار العشر وأن يدفع ضمانا عنه لدفع أثمان التكاليف أو أن يثبت له القدرة الكافية على الدفع.

ويوقع هذا الطلب من الدائن ويجب تحت طائلة سقوط الحق إبلاغه للمشتري وللمدين المالك السابق في ظرف خمسة عشر يوما من التبليغات، مع التكاليف بالحضور أمام محكمة موقع المحل التجاري، وذلك للبت، في حالة النزاع، في صحة تجديد المزاد بالمزيد، وفي قبول الضامن أو ملاءة المزايد بالزيادة، ثم الأمر بالشرع في المزايدات العلنية للمحل التجاري مع المعدات والبضائع التابعة له وإلزام المشتري المزاد عليه بإطلاع الموظف العمومي المكلف بالبيع على عقد الإيجار أو عقد التنازل عنه.

ولا يجوز زيادة مهلة الخمسة عشر يوما بسبب المسافة التي تفصل بين الموطن المختار والموطن الحقيقي للدائنين المقيدين.

المادة 134 : يصبح المشتري متصرفا حارسا بحكم القانون على المحل التجاري إذا كان في حيازته، وذلك من تاريخ التبليغ بإعادة المزايدة. ولا يمكنه حينئذ سوى مباشرة أعمال الإدارة على أنه يمكنه أن يطلب من المحكمة أو من قاضي الأمور المستعجلة حسب الأحوال وفي كل طور من أطوار الإجراءات، تعيين متصرف آخر، ويجوز لكل دائن أن يقوم بتقديم مثل هذا الطلب.

المادة 135 : يحق لكل دائن مقيد أو معارض عند تبليغ إعادة المزايدة العمل على الحل محل المزايدة بالزيادة في ملاحقة الإجراءات إذا لم يتابع هذا الأخير دعواه خلال شهر من إعادة المزايدة. ولا يسمح للمزايد بالزيادة وإن دفع مبلغ المزايدة أن يحول دون وقوع مرسى المزايدة العلني بتنازله عن البيع إلا إذا وافقه جميع الدائنين المقيدين.

المادة 136 : على المزايد بالزيادة أن يتم الإجراءات والبيع وإذا لم يفعل فيحق القيام بذلك لكل دائن مقيد أو مشتر، على نفقة ومسؤولية وتبعية المزايد بالزيادة ويبقى ضمانه ساريا على حسب القواعد المقررة في المادة 125 الفقرات من 5 إلى 8 والمواد 126 و127 و130 الفقرة 3 أعلاه.

المادة 137 : إذا لم تحصل مزايدة عد الدائن المزايد بالزيادة الراسي على المزايد. يتعين على الراسي عليه المزايدة أن يتسلم المعدات والبضائع الموجودة بالمحل عند حيازته له بالثمن على أساس الخبرة الرضائية أو القضائية بحضور كل من المشتري المزايدة عليه وبائعه والراسي عليه المزايدة. ويكون ملزما بزيادة على مبلغ مرسى المزايدة بأن يسدد للمشتري الذي انتزعت منه الحيازة، النفقات والمصاريف القانونية لعقد شرائه مع مصاريف التبليغات والقيود والنشر المشار إليها في المواد 83 و84 و97 و109 ومن 116 إلى 119 أعلاه ولمن كان لهم الحق فيها للتوصل لإعادة البيع.

المادة 138 : تسري المادة 129 على البيع ومرسى المزايدة بالنسبة للمزايدة بالزيادة.

المادة 139 : يكون للمشتري المزايدة عليه إذا أرسى له البيع بعد إعادة البيع بموجب المزايدة بالزيادة الحق في الرجوع على البائع بحكم القانون سداد ما زاد على الثمن المنصوص عليه في سنده.

الفصل الرابع التوزيع القضائي للثمن

المادة 140 : إذا حدد ثمن البيع نهائيا سواء كانت هناك مزايدة بالزيادة أم لا وفي حالة عدم حصول اتفاق بين الدائنين للقيام بالتوزيع بالطريقة الودية فإن إجراء التوزيع يتم طبقا للقواعد المبينة في المادة 400 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية.

المادة 141 : يجب على المشتري في هذه الحالة أن يلتزم، بناء على إنذار أي دائن، وعند انقضاء مهلة خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغ الإنذار، أن يودع في كتابة المحكمة المختصة، نظيرا من إثبات التأمين والمعارضات المبلغة له وكشفا بالقيود الواردة على المحل التجاري.

الفصل الخامس

الإجراءات المتعلقة بتسجيل الامتياز الناتج عن بيع

محل تجاري، أو رهنه الحيازي

في المركز الوطني للسجل التجاري (1)

المادة 142 : يعطى لكل الأوراق المشار إليها في المادتين 98 و99 أعلاه وكذلك كل الأوراق الأخرى المقدمة إلى المركز الوطني للسجل التجاري بالنظر في الأحكام التجارية، رقم إيداع عند تقديمها. وتسجل هذه الوثائق فيما بعد بدفتر ذي أرومة يسلم منه وصل مستخرج من الدفتر المذكور يتضمن ما يلي :

- 1 - رقم الإيداع، يدرج على الوثائق طبقا لما هو مبين في الفقرة الأولى أعلاه.
 - 2 - تاريخ إيداع الوثائق،
 - 3 - عدد ونوع هذه الوثائق مع بيان الهدف من الإيداع،
 - 4 - لقب الأطراف،
 - 5 - نوع المحل التجاري ومقره.
- يمضي ويؤرخ الوصل من مأموري السجل التجاري الذي يقوم بتسليمه مقابل الوثيقة المتضمنة طبقا للمادة 101 ما يثبت بأن الامتياز قد تحقق.
- يوقع على الصفحة الأولى والأخيرة من الدفتر كما ترقم ويوقع باختصار على كافة صفحاته من طرف رئيس المحكمة، ويجرى قفله كل يوم.

(1) عدل عنوان القسم الخامس بالمادة 22 من الأمر رقم 96-27 المؤرخ في 09/12/1996، حرر في ظل الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26/09/1975 كما يلي : الإجراءات المتعلقة بالقيود في كتابة المحكمة للامتياز الناتج عن بيع أو رهن حيازي لمحل تجاري (ج.ر 77 مؤرخة في 11/12/1996 ص. 8)

المادة 143 : يتعين على مأموري السجل التجاري المشار إليهم أعلاه، أن يلتزموا بتنفيذ المواد 96 و97 و101 و109 إلى 116 و120 وأن يقوموا بحزم وجمع جداول قيد الامتياز الناتج عن عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري.

وأن يحتفظوا بفهرس أبجدي بأسماء المدينين مع بيان أرقام القيد التي تخصهم.
وتقدم الورقة التي تثبت عليها الجداول، من قبل مأموري السجل التجاري، على نفقة من يطلبها.

المادة 144 : يثبت إيداع عقد البيع أو الرهن الحيازي للمحل التجاري المنصوص عليه في المادتين 98 و99 في دفتر خاص من طرف مأموري السجل التجاري.

يقسم هذا الدفتر إلى عمودين :

- يشتمل العمود الأول على رقم ترتيبى للدفتر،

- ويسجل في العمود الثاني محضر الإيداع يتضمن تاريخ الإيداع، وبيان تاريخ وكلفة تسجيل العقد ورقم

وروده ونوعه وبيان اسم الدائن والمدين أو البائع والمشتري ونوع المحل التجاري وعنوانه.

ويوقع مأمورو السجل التجاري على هذا المحضر. و بعد إتمام دفتر الإيداع بالفهرس الأبجدي وأسماء

المدينين أو البائعين يرقم ويوقع عليه باختصار ثم يقفل كما هو مبين في المادة 142 السابقة.

المادة 145 : يتم التصريح بالدين في الموطن المختار تنفيذا للمادة 117 من هذا القانون في نسختين

تتضمن كل منهما التاريخ الذي تم فيه التصريح، واسم المصرح، واسم المدين مع بيان نوع ومقر

المحل التجاري الذي يملكه المدين، و مبلغ الدين وبيان مقدار حصة المحل التجاري المقدمة للشركة التي

يجب بيان نوعها ومقرها، وعند الاقتضاء تاريخ ورقم عقد إنشاء هذه الشركة وكذلك تاريخ إيداعه بالمركز

الوطني للسجل التجاري.

ويرفق إحدى النسختين بالعقد المثبت للحصة وتسلم النسخة الثانية للمصرح بعد التأشير عليها من طرف

محرر العقد، لتكون بمثابة إيصال له.

المادة 146 : (معدلة) تعرض على رئيس المحكمة في شهر ديسمبر من كل سنة، الدفاتر المنصوص عليها في المواد أعلاه، وبعد مراجعة محتواها والتأكد من أن القيد قد اتبع على وجه الدقة، يصادق عليها في ذيل آخر قيد. (1)

الفصل السادس

إجراءات القيد والبيانات الخاصة بالمعهد الجزائري للملكية الصناعية وتنظيمها

المادة 147 : يتم إجراء القيد والبيانات طبقاً للتشريع الساري المفعول إذا كانت البيوع أو التنازلات عن المحلات التجارية تشتمل على علامات المصنع أو التجارة أو الرسوم أو النماذج الصناعية، وكانت رهون هذه المحلات تشتمل على براءات اختراع أو رخص أو علامات أو رسوم أو نماذج.

المادة 148 : (معدلة) تحدد طبقاً للتنظيم المعمول به المصاريف المستحقة للمركز الوطني للسجل التجاري لإتمام الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون. (2)

الفصل السابع

أحكام مختلفة

المادة 149 : لا يجوز أن يندخل بطريق مباشر أو غير مباشر ولو بالتبعية كسماسرة أو وسطاء أو مستشارين مهنيين في التنازلات والرهون المتعلقة بالمحلات التجارية كما لا يجوز لهم أن يكونوا تحت أي اسم كان مودعين لأثمان بيع المحلات التجارية :

- الأفراد المحكوم عليهم بجريمة أو تفتليس أو سرقة أو خيانة الأمانة أو الاحتيال أو اختلاس مرتكب من مودع عمومي أو ابتزاز الأموال أو التوقيع أو القيم أو إصدار شيك عن سوء نية بدون رصيد أو المس باعتماد الدولة أو اليمين الكاذبة أو الشهادة الكاذبة أو إغراء شاهد أو المحاولة أو الاشتراك في إحدى الجرائم أو الجرح المشار إليها أعلاه،
- المفلسون الذين لم يرد لهم اعتبارهم.

(1) عدلت بالقانون رقم 02-05 المؤرخ في 2005/02/06 (ج.ر 11 مؤرخة في 2005/02/09 ص. 8)

حررت في ظل الأمر رقم 59-75 المؤرخ في 1975/09/26 كما يلي :
تعرض على وكيل الدولة في شهر ديسمبر من كل سنة الدفاتر المنصوص عليها في المواد السابقة أعلاه وبعد مراجعة محتواها والتأكد من أن القيد قد اتبع على وجه الدقة، يصادق عليها في ذيل آخر قيد.

(2) عدلت بالأمر رقم 96-27 المؤرخ في 1996/12/09 (ج.ر 77 مؤرخة في 1996/12/11 ص. 5)

حررت في ظل الأمر رقم 59-75 المؤرخ في 1975/09/26 كما يلي :
تسدد النفقات المخصصة لكتاب ضبط المحاكم لإتمام الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون بموجب الأمر رقم 69-79 المؤرخ في 7 رجب عام 1389 الموافق 18 سبتمبر سنة 1969 المتعلق بالنفقات القضائية والمرسوم رقم 69-146 المؤرخ في 6 رجب عام 1389 الموافق 17 سبتمبر سنة 1969 والمتضمن تعريف قلم الكتاب في المواد المدنية والتجارية والإدارية والجزائية.

المادة 150 : يعاقب بالحبس من شهر إلى 3 أشهر وبغرامة لا تتجاوز 100.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط، كل من يخالف الحظر المنصوص عليه في المادة السابقة. وتضاعف العقوبة في حالة العود.

الفصل الثامن

الرهن الحيازي للأدوات والمعدات الخاصة بالتجهيز

المادة 151 : يجوز أن يكون دفع ثمن امتلاك الأدوات ومعدات التجهيز المهنية مضمونة سواء بالنسبة للبايع أو بالنسبة للمقرض الذي يقدم المال اللازم لتسديده للبايع، أو بالرهن الحيازي المحدود للأدوات أو المعدات المملوكة على الشكل المذكور. وإذا كان للمشتري صفة التاجر، فإن الرهن الحيازي يخضع في هذه الحالة للأحكام التالية، وللقواعد المقررة المتعلقة ببيع المحلات التجارية و رهنها الحيازي، و للنصوص اللاحقة دون أن يشتمل وجوبا على العناصر الأساسية للمحل التجاري. أما إذا لم يكن للمشتري صفة التاجر فإن الرهن الحيازي يخضع في هذه الحالة لأحكام المادة 166 الواردة فيما بعد.

المادة 152 : تتم الموافقة على الرهن الحيازي بواسطة عقد رسمي أو عرفي يسجل برسم محدد. فإذا وقع للبايع، اعتبر حاصلا بموجب عقد البيع. وإذا وقع للمقرض الذي يقوم بتقديم الأموال اللازمة لدفعها للبايع، اعتبر الرهن الحيازي حاصلا بموجب عقد القرض. ويجب أن يشار في العقد، تحت طائلة البطلان، على أن المال المؤدي من المقرض يهدف لضمان وفاء ثمن الأموال المكتسبة.

للتذكير : تعرضت مبالغ التعويضات عن الضريبة المنصوص عليها في الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26/09/1975 إلى مراجعة طبقا لما هو منصوص عليه في المادة 12 من المرسوم التشريعي رقم 93-08 المؤرخ في 25/04/1993 :

تعديل مبالغ الغرامات الدنيا والقصوى المنصوص عليها في القانون التجاري حسب الشروط التالية :

(1) ترفع المبالغ الدنيا للغرامات المحددة بـ 200 دج و 500 دج و 2000 دج على التوالي إلى 2000 دج و 5000 دج و 20.000 دج.

(2) ترفع المبالغ القصوى للغرامات المحددة بـ 2000 دج و 5000 دج و 10.000 دج و 20.000 دج و 40.000 دج و 50.000 دج و 250.000 دج على التوالي إلى 20.000 دج و 50.000 دج و 100.000 دج و 200.000 دج و 400.000 دج و 500.000 دج و 2.500.000 دج

كما يجب أن يذكر في نص العقد الأموال المكتسبة مع وصف كل منها على وجه الدقة بحيث يمكن تمييزها عن الأموال الأخرى من نفس النوع والمملوكة للمؤسسة. كما يجب أن يشار أيضا إلى المكان الذي توجد به الأموال على وجه ثابت أو بيان أنه يمكن نقلها منه في حالة العكس. ويشبه بمقاضي النقود الكفلاء الذين يتدخلون عن طريق الضمان أو التطهير في منح قروض التجهيز. ويحل هؤلاء الأشخاص بقوة القانون محل الدائنين وكذلك الأمر بالنسبة للأشخاص الذين يقومون بالتطهير أو الخصم ويضمنون ويقبلون بالآثار التي تنشأ عن هذه الديون.

المادة 153 : يجب أن يقيد الرهن الحيازي، طبقا للشروط الواردة في المادتين 120 و 121 و في مهلة ثلاثين يوما من تاريخ العقد المنشئ للرهن الحيازي، وإلا عد باطلا. و يجب أن يبرم عقد الرهن في مهلة أقصاها شهر واحد ابتداء من تاريخ تسليم معدات التجهيز بنفس المكان الذي يجب إنشاؤها فيه.

المادة 154 : يجوز طبقا لهذا النص وبطلب من المستفيد من الرهن الحيازي أن يوضع على قطعة أساسية من الأموال وبصفة بارزة فوق لوحة مثبتة فيها وتتضمن مكان وتاريخ ورقم قيد الامتياز المثقلة به. و لا يجوز للمدين أن يقوم بالمعارضة في هذا التدبير وإلا تعرض للعقوبات المنصوص عليها في المادة 167 و لا يجوز أن تكون العلامات الموضوعية على هذا النحو معرضة للهلاك أو الانتزاع أو إخفاء المعالم قبل انقضاء امتياز الدائن المرتهن أو شطبها.

المادة 155 : يجب أن يؤشر في هامش القيد على كل حلول اتفاقي بتعلق بالاستفادة من الرهن الحيازي خلال ثلاثين يوما من تاريخ العقد الرسمي أو العرفي المثبت لهذا الحل وذلك بناء على تسليم نسخة أو أصل هذا العقد إلى مأموري السجل التجاري. وتتم تسوية النزاعات التي قد تنشأ بين أصحاب القيود المتتابعة طبقا للمادة 265 من القانون المدني.

المادة 156 : تحول فائدة الرهن الحيازي بقوة القانون وطبقا للمادة 243 من القانون المدني إلى حاملين بالتعاقب للسندات المضمونة سواء كانت قد وقعت أو قبلت لأمر البائع أو المقرض الذي قدم كلا أو بعضا من الثمن أو كانت هذه السندات تمثل على العموم تداول الدين المرهون بوجه صحيح، وفقا لأحكام هذا القانون. أما إذا قامت عدة سندات لتمثيل الدين فإن الامتياز المتعلق بهذا الأخير تعود ممارسته إلى المتبوع الأول للحساب المشترك وبالنسبة لتمامه.

المادة 157 : يجب على المدين الذي يرغب في بيع كل أو جزء من الأموال المحملة بالديون عن طريق البيع الاختياري أن يطلب، إذا وقع ذلك قبل دفع المستحق من المبالغ المضمونة طبقا لهذا القانون، الموافقة المسبقة من الدائن المرتهن، وخلاف ذلك، الإذن من قاضي الأمور المستعجلة للمحكمة التي تفصل بالدرجة الأخيرة وإلا تعرض المدين للعقوبات المنصوص عليها في المادة 167 من هذا القانون.

يجوز للدائن المرتهن أو من يحل محله التمتع بحق الامتياز المنصوص عليه في المادة 132 لممارسة الامتياز الناتج عن الرهن وذلك إذا توفرت شروط النشر المطلوبة في هذا القانون ووضعت اللوحة على الأموال المثقلة بالدين وذلك طبقا للمادة 154 المشار إليها أعلاه.

المادة 158 : يظل امتياز الدائن المرتهن ساريا طبقا لهذا القانون إذا أصبح المال المحمل بالامتياز مالا ثابتا بالتخصيص.

المادة 159 : يمارس امتياز الدائن المرتهن طبقا لهذا القانون على الأموال المثقلة بالتفضيل على كل الامتيازات الأخرى باستثناء ما يلي :

- 1 - امتياز الخزينة،
 - 2 - امتياز المصاريف القضائية،
 - 3 - امتياز المصاريف التي تنفق للمحافظة على الشيء،
 - 4 - الامتياز الممنوح لأصحاب الأجور بموجب النصوص الجاري بها العمل.
- يمارس حق الامتياز خصوصا ضد كل دائن مرتهن ويمارس بالتفضيل على امتياز بائع المحل التجاري الذي يخصص لاستغلاله المال المثقل بالامتياز، كما يمارس أيضا بالتفضيل على الدائن المرتهن والمزود بمجموع المحل التجاري المذكور.
- غير أنه لكي يمكن الاحتجاج بالامتياز قبل الدائن المرتهن وبائع المحل التجاري والدائن المرتهن على مجموع المحل التجاري المذكور والمقيد مسبقا، فإنه يجب على المنتفع بالرهن الحيازي المبرم طبقا لهذا القانون أن يبلغ الدائنين بواسطة عقد غير قضائي نسخة من العقد المثبت للرهن الحيازي. ويجب أن يتم هذا التبليغ تحت طائلة البطلان خلال شهرين من إبرام عقد الرهن الحيازي.

المادة 160 : يخضع امتياز الدائن المرتهن، مع مراعاة الاستثناءات المقررة في هذا القانون، لأحكام الفصل الثالث المتعلق بالبيع والرهن الحيازي للمحلات التجارية فيما يخص إجراءات القيد وحقوق الدائنين في حالة انتقال المحل التجاري وحقوق مؤجر العقار وتطهير الامتيازات المذكورة وإجراءات رفع المعارضة.

المادة 161 : القيد يحفظ الامتياز لمدة خمس سنوات ابتداء من تاريخ ضبطه النهائي. وينتهي أثر هذا القيد إذا لم يجدد قبل انقضاء المهلة المذكورة أعلاه. ويمكن تجديده مرتين.

المادة 162 : يجب أن يتضمن بيان القيود الموجودة والمسلم طبقاً للمادة 107، القيود المتخذة بمقتضى هذا القانون. كما يمكن أن يسلم بيان لمن يطلبه يثبت فقط وجود أو عدم وجود قيود متخذة بمقتضى هذا القانون في الأموال المعينة، وخاصة في الباب الأول من الكتاب الثاني المتعلق ببيع ورهن المحلات التجارية ورهنها الحيازي.

المادة 163 : إن التبليغ الذي يتم طبقاً للمادة 130 المتعلقة ببيع المحلات التجارية ورهنها الحيازي والإجراءات المتخذة للوصول إلى البيع الجبري لبعض عناصر المحل التجاري الذي تكون الأموال تابعة له والمثقلة بامتياز البائع أو امتياز الرهن الحيازي بمقتضى هذا القانون، يجعل الديون المؤمنة بهذه الامتيازات مستحقة الأداء.

المادة 164 : يجوز للدائن المنتفع بالامتياز الموضوع وفقاً لهذا القانون، إذا حل الأجل ولم يتم الدفع، أن يطالب ببيع المال المثقل طبقاً للإجراء المنصوص عليه فيما يتعلق ببيع الرهن. ويتم تعيين الموظف العمومي المكلف بالبيع، بناء على طلبه، من رئيس المحكمة. ويجب على الدائن قبل البدء في البيع أن يلتزم بأحكام المادة 130 المتعلقة ببيع المحلات التجارية ورهنها الحيازي.

ويمكن للدائن المرتهن الحق في ممارسة مزايده العشر المنصوص عليها في المادة 133 والمتعلقة ببيع المحلات التجارية ورهنها الحيازي.

المادة 165 : تكون الأموال المثقلة بناء على هذا القانون والتي يكون فيها البيع متابعاً مع عناصر أخرى للمحل التجاري موضوع ثمن أساسي متميز أو سعر متميز إذا كان دفتر الشروط يوجب على الراسي عليه المزاد أو يأخذ به حسب رأي الخبير.

وتخصص في جميع الأحوال المبالغ المحصلة من بيع هذه الأموال وقبل إجراء أي توزيع للمستفيدين المقيدون في حدود دينهم الأصلي ويحتفظ بالنفقات والتوابع في القيود المذكورة. ولا يخضع الإيصال المسلم من الدائن المستفيد من الامتياز إلا للرسم الثابت.

المادة 166 : إذا لم تكن للمشتري صفة التاجر، فإن الرهن الحيازي يخضع في هذه الحالة لأحكام المواد من 151 إلى 159 و161 و162 السابقة الذكر زيادة على أحكام هذه المادة. ويتم القيد المنصوص عليه في المادة 153 من هذا القانون في المركز الوطني للسجل التجاري الذي يقيم بدائرة اختصاصه مشتري المال المثقل بالدين.

ويجوز للدائن المستفيد من الامتياز الثابت بمقتضى هذا القانون، عند عدم الدفع في الاستحقاق أن يقوم بالبيع العلني للمال المثقل طبقاً للإجراء المنصوص عليه في مادة بيع الرهن. ويجوز للدائن المستفيد من الامتياز الثابت بمقتضى هذا بمقتضى حكم حاز على قوة الشيء المقضي فيه. عند عدم صدور الحكم، فإن الشطب الكلي أو الجزئي لا يجوز أن يقوم به مأمورو السجل التجاري إلا عند إيداع سند موافقة رسمي مسلم من الدائن. ويجوز أن يأمر رئيس المحكمة بالشطب إذا سقط مفعوله ولم يقع تجديده. وإذا طلب الشطب بدعوى أصلية لم تتل رضاء الدائن فإن الدعوى ترفع في هذه الحالة أمام المحكمة التي وقع بدائرتها التنفيذ.

يقوم مأمورو السجل التجاري بالتأشير إلى الشطب على هامش القيد. وتسلم شهادة بذلك، لمن يطلبها من الأطراف.

المادة 167 : تطبق العقوبات المنصوص عليها في المادة 376 من قانون العقوبات على كل مشتر أو كل حائز للأموال المرهونة حيازياً، وفقاً لهذا القانون، يقدم على إتلافها أو محاولة إتلافها أو اختلاسها أو يحاول اختلاسها أو يفسدها أو يحاول إفسادها بأي طريقة كانت بغرض تعطيل حقوق الدائن. و تطبق نفس العقوبات على كل من يقوم بأي محاولة للغش تهدف إلى حرمان الدائن من حقه في الامتياز الذي له على الأموال المثقلة بالدين أو إلى تنقيصه.

المادة 168 : لا تخضع لأحكام هذا الفصل: السيارات والبواخر والمركبات الجوية.

الباب الثاني

الإجراءات التجارية

الفصل الأول

مجال التطبيق

المادة 169 (معدلة) : تطبق الأحكام الآتية على إيجار العمارات أو المحلات التي يستغل فيها محل تجاري سواء كان هذا الأخير مملوكاً لتاجر أو لصناعي أو لحرفي أو لمؤسسة حرفية مقيدتين قانوناً في السجل التجاري أو في سجل الحرف والصناعات التقليدية حسب الحالة، ولا سيما :

- 1 - إيجار المحلات أو العمارات الملحقة باستغلال محل تجاري عندما يكون استعمالها ضروريا لاستغلال المحل التجاري وملكيته تابعة لمالك المحل أو العمارة التي توجد بها المؤسسة الرئيسية. ويجب في حالة تعدد المالكين أن تكون المحلات الملحقة قد أجرت على رأي ومسمع من المؤجر بقصد الاستعمال المشترك،
- 2 - إيجار الأراضي العارية التي شيدت عليها قبل أو بعد الإيجار بنايات معدة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي بشرط أن تكون هذه البنائيات قد شيدت أو استغلت بموافقة المالك الصريحة. (1)

(1) عدلت بالقانون رقم 02-05 المؤرخ في 2005/02/06 (ج.ر 11 مؤرخة في 2005/02/09 ص. 8)

حررت في ظل الأمر رقم 75- 59 المؤرخ في 1975/09/26 كما يلي :

تطبيق الأحكام التالية على إيجار العمارات أو المحلات التي يستغل فيها محل تجاري سواء كان هذا الأخير مملوكا لتاجر أو لصناعي أو حرفي مقيد قانونا في السجل التجاري، قائم أو غير قائم بأعمال تجارية ولا سيما:

1 - إيجار المحلات أو العمارات الملحقة باستغلال محل تجاري عندما يكون استعمالها ضروريا لاستغلال المحل التجاري وملكيته تابعة لمالك المحل أو العمارة التي توجد بها المؤسسة الرئيسية. ويجب في حالة تعدد المالكين أن تكون المحلات الملحقة قد أجرت على رأي ومسمع من المؤجر بقصد الاستعمال المشترك،

2 - إيجار الأراضي العارية التي شيدت عليها قبل أو بعد الإيجار بنايات معدة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي بشرط أن تكون هذه البنائيات قد شيدت أو استغلت بموافقة المالك الصريحة.

المادة 170 : (معدلة) تطبيق هذه الأحكام كذلك على :

- 1 - الإيجارات الممنوحة للبلديات بالنسبة للعمارات أو المحلات المخصصة لمصالح تسيير الاستغلال البلدي، إما عند الإيجار أو بعده، وبالموافقة الصريحة أو الضمنية من المالك،
 - 2 - إيجار العمارات أو المحلات الرئيسية أو الملحقة والضرورية لمواصلة نشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية في حدود القوانين والأنظمة التي تسودها، شريطة ألا يكون لهذا الإيجار أي تأثير على الملك العمومي،
 - 3 - كما تطبق هذه الأحكام أيضا مع مراعاة أحكام المادتين 185 و186 التاليتين على إيجار المحلات أو العمارات المملوكة للدولة أو الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية في حالة ما إذا كانت هذه المحلات أو العمارات تستجيب لأحكام المادة 169 أعلاه وللفقرتين الأولى والثانية من هذه المادة.
- غير أن هذه الأحكام لا تطبق على رخص العمل المؤقتة الممنوحة من قبل الإدارة لعمارة سبق اكتسابها من طرفها على إثر تصريح للمنفعة العمومية. (1)

المادة 171 : لا تطبق هذه الأحكام على الإيجارات الاحتكارية إلا إذا كانت تخص إعادة النظر في بدل الإيجار. غير أنها تطبق في الأحوال المنصوص عليها في المادتين 169 و170 أعلاه، على الإيجارات المبرمة عن طريق الإيجار الطويل الأمد بشرط ألا تؤدي مدة التجديد الممنوحة للمستأجرين من الباطن إلى تمديد شغل الأماكن إلى ما بعد تاريخ انتهاء الإيجار الطويل الأمد.

(1) عدلت بالقانون رقم 02-05 المؤرخ في 2005/02/06 (ج.ر 11 مؤرخة في 2005/02/09 ص. 8)

حررت في ظل الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 1975/09/26 كما يلي :

- 1 - الإيجارات الممنوحة للبلديات بالنسبة للعمارات أو المحلات المخصصة لمصالح تسيير الاستغلال البلدي إما عند الإيجار أو بعده، وبالموافقة الصريحة أو الضمنية من المالك،
 - 2 - إيجار العمارات أو المحلات الرئيسية أو الملحقة والضرورية لمواصلة نشاط المؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي في حدود القوانين والأنظمة التي تسودها شريطة ألا يكون لهذا الإيجار أي تأثير على الملك العمومي،
 - 3 - كما تطبق هذه الأحكام أيضا مع مراعاة أحكام المادتين 185 و186 التاليتين على إيجار المحلات أو العمارات المملوكة للدولة أو الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية في حالة ما إذا كانت هذه المحلات أو العمارات تستجيب لأحكام المادة 169 أعلاه وللفقرتين الأولى والثانية من هذه المادة.
- غير أن هذه الأحكام لا تطبق على رخص العمل المؤقتة الممنوحة من قبل الإدارة لعمارة سبق اكتسابها من طرفها على إثر تصريح للمنفعة العمومية .

الفصل الثاني في تجديد الإيجار

المادة 172 : لا يجوز التمسك بحق التجديد إلا من طرف المستأجرين أو المحول إليهم أو ذوي الحقوق الذين يثبتون بأنهم يستغلون متجرًا بأنفسهم أو بواسطة تابعيهم إما منذ سنتين متتابتين وفقا لإيجار واحد أو أكثر مقيدة بصفة متتالية إما منذ أربع سنوات متتالية وفقا لإيجار واحد أو أكثر متتالية شفاهية كانت أو كتابية.

غير أنه يجوز للمستأجر الذي يثبت بسبب مشروع أو الذي أجر متجره ضمن الشروط المنصوص عليها في الأحكام القانونية المتعلقة، بإيجار التسيير فإنه يجوز له أن يتمسك بالاستغلال. وفي حالة التنازل عن المتجر فإنه يجوز للمحول إليه أن يتمسك بالحقوق المكتسبة من قبل المتنازل لإتمام مدة الاستغلال الشخصي عند الاقتضاء والمنصوص عليه في الفقرة السابقة. وتنتهي هذه المدة بانتهاء عقد الإيجار أو عند الاقتضاء بتاريخ تمديده حسبما هو منصوص عليه في المادة 173 التالية، ويعتبر هذا التاريخ الأخير إما بمثابة التاريخ الذي تم فيه التنبيه بالإخلاء وإما الأجل المألوف الذي يلي هذا الطلب في حالة وقوع طلب تجديد.

المادة 173 : لا ينتهي إيجار المحلات الخاصة بهذه الأحكام إلا بأثر تنبيه بالإخلاء حسبما جرت عليه العادات المحلية وفي مدة ستة أشهر قبل الأجل على الأقل. وفي حالة عدم التنبيه بالإخلاء يتواصل الإيجار المنعقد كتابة بالتمديد الضمني إلى ما بعد الأجل المحدد في العقد مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في الفقرة السابقة. لا تنتهي مدة الإيجار الواقف على شرط والذي يسمح تحقيقه للمؤجر بأن يطلب الفسخ إلا بتبليغ واقع قبل ستة أشهر قبل الأجل ولأجل مألوف، ويجب أن يشير هذا الإعلان إلى تحقيق الشرط المنصوص عليه في العقد.

وعندما يتضمن الإيجار عدة مراحل فإنه يجب التنبيه بالإخلاء في الأجل المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه، إذا فسخ المؤجر الإيجار في نهاية إحدى هذه المراحل. ويجب أن يتم التنبيه بالإخلاء بعقد غير قضائي وأن تبين فيه الأسباب التي أدت إلى توجيهه مع إعادة ذكر مضمون المادة 194، وإلا اعتبر باطلا.

المادة 174 : في حالة عدم التنبيه بالإخلاء يتعين على المستأجر الذي يرغب في الحصول على تجديد إيجاره أن يتقدم بطلبه إما في السنة أشهر السابقة لانتهاء الإيجار أو عند الاقتضاء في كل وقت أثناء تجديده.

ويجب أن يبلغ التجديد المؤجر بعقد غير قضائي وفيما عدا الشروط أو التبليغات المغايرة والموجهة من هذا الأخير يجوز تقديم هذا الطلب شرعا للشخص المسير الذي تتوفر فيه الصفة الكافية لاستلامه، وفي حالة وجود عدة ملاكين يعتبر الطلب الموجه لأحدهم ساريا على الجميع إلا إذا كانت هناك شروط أو تبليغات مغايرة.

ويجب أن يشمل الطلب مضمون الفقرة المدرجة بعده وإلا كان باطلا. ويتعين على المؤجر في أجل ثلاثة أشهر من تاريخ تبليغ طلب التجديد أن يحيط الطالب علما بنفسه الإجراء إن كان يرفض التجديد مع إيضاح دوافع هذا الرفض، ويعتبر المؤجر إذا لم يكشف عن نواياه في هذا الأجل موافقا على مبدأ تجديد الإيجار السابق.

ويجب أن يذكر في التبليغ المنصوص عليه في الفقرة السابقة مضمون المادة 194 وإلا كان باطلا.

المادة 175 : يجب في حالة تجديد الإيجار وفيما عدا حصول اتفاق بين الطرفين أن تكون مدة الإيجار الجديد مساوية لمدة الإيجار الذي حل أجله دون أن تزيد عن تسع سنوات. ويسري مفعول هذا الإيجار الجديد اعتبارا من يوم انتهاء الإيجار السابق أو عند الاقتضاء، اعتبارا من يوم تجديده، حيث إن هذا التاريخ الأخير يكون إما هو تاريخ إعطاء التنبيه بالإخلاء أو الأجل المألوف الذي يلي طلب التجديد إذا تم تقديم هذا الأخير. غير أنه عندما يبلغ المؤجر عن طريق التنبيه بالإخلاء أو عن طريق رفض التجديد عن نيته في عدم تجديد الإيجار، أو عدل عن رأيه فيما بعد، وقام بتجديد الإيجار، فإن هذا التجديد يصبح ساري المفعول من يوم تبليغ هذا القبول للمستأجر بإجراء غير قضائي.

الفصل الثالث

في رفض التجديد

المادة 176 : يجوز للمؤجر أن يرفض تجديد الإيجار، غير أنه ينبغي عليه فيما عدا الاستثناءات المنصوص عليها في المادة 177 وما يليها أن يسدد للمستأجر المحلي التعويض المسمى تعويض بالاستحقاق الذي يجب أن يكون مساويا للضرر المسبب نتيجة عدم التجديد. ويتضمن على وجه الخصوص التعويض المشار إليه في الفقرة الأولى من هذه المادة، القيمة التجارية للمحل التجاري التي تحدد وفقا لعرف المهنة، مع ما قد يضاف إليه من مصاريف عادية للنقل وإعادة التركيب وكذلك مصاريف وحقوق التحويل الواجب تسديدها لمحل تجاري من نفس القيمة، إلا إذا أثبت المالك أن الضرر هو دون ذلك.

المادة 177 : يجوز للمؤجر أن يرفض تجديد الإيجار دون أن يلزم بسداد أي تعويض، إذا برهن عن سبب خطير ومشروع تجاه المستأجر المحلي.

غير أنه إذا كان الأمر يتعلق إما بعدم تنفيذ التزام وإما بالتوقف عن استغلال المحل التجاري دون سبب جدي ومشروع فإنه لا يجوز الادعاء بالمخالفة المقترفة من قبل المستأجر نظرا لأحكام المادة 172، إلا إذا تواصل ارتكابها أو تجديدها لأكثر من شهر بعد إنذار المؤجر بتوقفها. ويجب أن يتم هذا الإنذار وإلا كان باطلا بعقد غير قضائي مع إيضاح السبب المستند إليه وذكر مضمون هذه الفقرة :

- إذا أثبت وجود هدم كامل العمارة أو جزء منها لعدم صلاحيتها للسكن المعترف به من السلطة الإدارية، أو إذا أثبت أنه يستحيل شغل العمارة دون خطر نظرا لحالتها.

وفي حالة إعادة بناء عمارة جديدة من قبل المالك أو ذوي حقه تحتوي على محلات تجارية يكون للمستأجر حق الأولوية للاستئجار في العمارة المعاد بناؤها طبقا للشروط المنصوص عليها في المادتين 179 و180 التاليتين.

المادة 178 : للمؤجر الحق في رفض تجديد الإيجار لبناء أو إعادة بناء العمارة الموجودة شريطة أن يسدد للمستأجر المخلي المحل تعويض الإخلاء المنصوص عليه في المادة 176.

غير أنه يجوز للمؤجر أن يتخلص من دفع هذا التعويض بعرضه على المستأجر المخلي محلا موافقا لحاجاته وإمكانياته وموجودا بمكان مماثل.

ويقبض المستأجر عند الاقتضاء تعويض الضرر عن حرمانه المؤقت من الانتفاع ومن نقص قيمة متجره، وبالإضافة إلى ذلك تسدد له مصاريف النقل العادية.

وإذا تمسك المؤجر بالاستفادة من هذه المادة يتعين عليه أن يشير في عقد رفض التجديد أو التنبيه بالإخلاء إلى أحكام الفقرة الثانية وأن يوضح الشروط الجديدة للإيجار، ويتعين على المستأجر بعد ذلك إما أن يعلن بعقد غير قضائي عن موافقته في مدة ثلاثة أشهر، وإما أن يرفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة 197.

أما إذا كان الطرفان غير متفقين حول شروط الإيجار الجديد فقط، فإن هذه الشروط تحدد وفقا للإجراء المنصوص عليه في المادة 195.

المادة 179 : يجب على المستأجر لكي يستفيد من حق الأولوية المنصوص عليه في المادة 177 أن يبلغ، عند إخلائه للأماكن التي كان يشغلها أو على الأكثر في خلال الثلاثة أشهر التالية لذلك، عن نيته في الاستفادة إلى المالك بعقد غير قضائي مع إعلامه بعنوان موطنه الجديد، كما يتعين عليه أن يبلغ، عن كل تغيير جديد للموطن، تحت طائلة البطلان.

وعلى المالك عند تسلمه لثمن هذا التبليغ أن يعلم بنفس الطريقة المستأجر عن استعداده لمنحه إيجارا جديدا وذلك قبل أن يؤجر أو يشغل هو بنفسه محلا جديدا، فإن لم يحصل اتفاق بين الطرفين حول شروط هذا الإيجار فتحدد هذه الشروط وفقا لأحكام المادة 195.

وللمستأجر مهلة ثلاثة أشهر للإفصاح عن رغبته أو رفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة. ويجب أن تتم الإشارة إلى هذه المهلة في التبليغ المنصوص عليه في الفقرة السابقة، وإلا كان باطلا، على أنه يجوز للمالك أن يتصرف في المحل بعد انتهاء المهلة المشار إليها. ويلزم المالك عند الاقتضاء، إذا لم يمثل لأحكام الفقرات السابقة بتعويض الضرر الناجم إذا طلب المستأجر ذلك.

المادة 180 : عندما تزيد مساحة العمارة التي أعيد بناؤها حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 177 عن مساحة العمارة القديمة، يقتصر حق الأولوية على محلات تكون مساحتها مماثلة لمساحة المحلات المشغولة سابقا أو التي من شأنها أن تلبى نفس الحاجات التجارية التي كانت عليها هذه المحلات الأخيرة. وعندما لا تسمح العمارة التي أعيد بناؤها بإعادة جميع الشاغلين، تمنح الأفضلية للمستأجرين أصحاب الإيجارات الأكثر قدما، والذين أعربوا عن نيتهم في شغل هذه الأماكن.

المادة 181 : يجوز كذلك للمالك أن يؤخر تجديد الإيجار لمدة أقصاها ثلاث سنوات، إذا كانت نيته تتجه إلى الارتفاع بالعمارة وأن هذا الارتفاع يتطلب طرد المستأجر مؤقتا. فيحق لهذا الأخير في هذه الحالة، الحصول على تعويض يساوي الضرر اللاحق به دون أن يزيد هذا التعويض عن بدل إيجار ثلاث سنوات.

المادة 182 : يجوز للمؤجر رفض تجديد الإيجار على الجزء الخاص بالمحلات السكنية الملحقة بالمحلات التجارية ليسكن فيها بنفسه أو ليسكن فيها زوجه أو أصوله أو فروعه أو أصول أو فروع زوجته، بشرط ألا يكون المستفيد من هذا الاسترجاع حائزا لسكن يكفيه لحاجته العادية وحاجات أفراد أسرته الذين يعيشون أو يقطنون معه.

غير أنه لا يجوز ممارسة حق الاسترجاع ضمن الشروط المشار إليها أعلاه، على المحلات المعدة لاستعمالها كفندق أو على الأماكن المفروشة ولا على المحلات الاستشفائية أو المدرسية.

كما لا يجوز ممارسة حق الاسترجاع إذا أثبت المستأجر أن الحرمان من استغلال محلات السكنى يجلب تعرضا خطيرا لاستغلال المحل أو عندما تشكل المحلات التجارية والمحلات السكنية كلا مشاعا.

ولا يجوز للمؤجر أن يستفيد من أحكام هذه المادة إذا تم امتلاك العمارة بعوض، إلا إذا كان عقد الشراء يحمل تاريخاً ثابتاً لمدة تزيد عن ست سنوات قبل رفض التجديد.

ويتعين على المستفيد من حق الاسترجاع أن يضع تحت تصرف المستأجر الذي يسترجع منه المحل، المنزل الذي يمكن أن يصبح عند الاقتضاء شاغراً من جراء ممارسة هذا الحق.

وفي حالة الاسترجاع الجزئي المنصوص عليه في هذه المادة يؤخذ بعين الاعتبار في بدل الإيجار المجدد بالضرر الذي لحق بالمستأجر أو بذي حقه في ممارسة نشاطه.

ويتعين على المستفيد من حق الاسترجاع، باستثناء السبب المشروع، إذا لم يوجد أن يشغل بنفسه الأماكن في مهلة ستة أشهر ابتداء من تاريخ مغادرة المستأجر المحلي ولمدة ست سنوات على الأقل وإلا يبقى للمستأجر المطرود حقه في تسلم تعويض إخلاء تساوي نسبته أهمية المحلات المسترجعة.

المادة 183 : لا يحتج بحق الاسترجاع على المالك الذي حصل على رخصة لبناء محل سكن على كل أو على جزء من إحدى قطع الأرض المشار إليها في المادة 169 الفقرة الثانية.

ولا يجوز أن يمارس حق الاسترجاع هذا في جميع الأحوال، إلا على الجزء من الأرض التي لا بد منها للبناء وتطبق أحكام المادة 178 أعلاه، فيما إذا نجم عن هذا البناء لزوماً توقيف الاستثمار التجاري أو الصناعي أو الحرفي.

المادة 184 : لا يجوز للمالك أو المستأجر الأصلي أن يرفض تجديد الإيجار إذا كان هو المؤجر للأماكن وفي نفس الوقت البائع للمحل التجاري المستغل والقابض لكل الثمن إلا بشرط أن يتحمل دفع تعويض الإخلاء المنصوص عليه في المادة 176، إلا إذا برهن على سبب يعتبر خطيراً أو مشروعاً ضد المستأجر.

المادة 185 : لا يجوز رفض تجديد الإيجارات الخاصة بالعمارات التابعة للدولة أو الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية دون أن تكون الجماعة المالكة ملزمة بسداد تعويض الإخلاء المنصوص عليه في المادة 176 حتى ولو كان رفضها مبرراً بباعث المنفعة العمومية.

المادة 186 : في حالة ما إذا ثبت أن المؤجر لم يمارس الحقوق المسندة له بموجب المادة 177 وما يليها إلا بنية تعطيل حقوق المستأجر بطريقة تدليسية، خاصة إذا قام بعمليات تأجير وإعادة بيع، فإنه يبقى للمستأجر الحق في قبض تعويض يكون مساوياً لمبلغ الضرر الذي لحق به، وذلك سواء كانت العمليات التي قام بها المؤجر ذات طابع مدني أو تجاري.

المادة 187 : لا يجوز إلزام أي مستأجر يمكنه المطالبة بتعويض الإخلاء بمغادرة الأماكن قبل قبض التعويض. وله الحق في البقاء في هذه الأماكن أن يدفع له هذا التعويض طبقا لشروط وبنود عقد الإيجار الذي انقضى أجله. غير أن التعويض الخاص بالشغل يحدد طبقا لأحكام الفصل الخامس مع أخذ العناصر التقديرية بعين الاعتبار.

غير أنه وخلافا لأحكام الفقرة السابقة، يلزم المستأجر بمغادرة الأماكن في الحالة المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 178، فور سداد التعويض المؤقت الذي يحدده رئيس المحكمة الذي يبت في القضية، وذلك بناء على الخبرة التي يكون سبق أن أمر بها وفقا للأوضاع المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 194.

وفي حالة الإخلاء، تسلم الأماكن للمؤجر في أول يوم من الأجل المألوف والتالي لانقضاء مهلة الخمسة عشر يوما اعتبارا من يوم تسديد التعويض للمستأجر نفسه، أو احتماليا بين أيدي حارس قضائي، وفي حالة عدم حصول اتفاق بين الطرفين يعين الحارس القضائي بموجب حكم يقضي بدفع التعويض وإلا فبمجرد أمر مستعجل.

يدفع الحارس القضائي التعويض للمستأجر مقابل إيصال منه فقط إن لم تقع معارضة من الدائنين، ولقاء تسليم مفاتيح المحل الفارغ إذا قدم ما يثبت دفع الضرائب والأجور ومع مراعاة التعويضات المتعلقة بالإيجار.

وفي حالة عدم تسليم المفاتيح في التاريخ المحدد وبعد الإنذار، يمسك الحارس القضائي واحدا بالمائة من مبلغ التعويض عن كل يوم تأخير، ويسلم هذا المبلغ المقتطع للمؤجر، مقابل إيصال منه فقط.

المادة 187 مكرر : (جديدة) تحرر عقود الإيجار المبرمة ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، في الشكل الرسمي، وذلك تحت طائلة البطلان، وتبرم لمدة يحددها الأطراف بكل حرية.

يلزم المستأجر بمغادرة الأمكنة المستأجرة بانتهاء الأجل المحدد في العقد دون حاجة إلى توجيه تنبيهه بالإخلاء ودون الحق في الحصول على تعويض الاستحقاق المنصوص عليه في هذا القانون، ما لم يشترط الأطراف خلاف ذلك. (1)

المادة 187 مكرر 1 : (جديدة) يبقى تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل النشر المذكور في المادة 187 مكرر أعلاه، خاضعا للتشريع الساري المفعول بتاريخ إبرام عقد الإيجار. (2)

(1) أضيفت بالقانون رقم 02-05 المؤرخ في 06/02/2005 (ج.ر 11 مؤرخة في 09/02/2005 ص. 8)

(2) أضيفت بالقانون رقم 02-05 المؤرخ في 06/02/2005 (ج.ر 11 مؤرخة في 09/02/2005 ص. 8)

الفصل الرابع في الإيجار من الباطن

المادة 188 : يحظر أي إيجار كلي أو جزئي من الباطن، إلا إذا اشترط خلاف ذلك بموجب عقد الإيجار أو موافقة المؤجر.

وفي حالة الإيجار من الباطن المرخص به يدعى المالك للمشاركة في العقد. ويجوز للمالك عندما يزيد بدل الإيجار من الباطن عن بدل الإيجار الأصلي أن يطالب بزيادة مطابقة لبديل الإيجار الأصلي، والذي يحدد وفقا للمادة 195 أدناه في حالة عدم اتفاق الأطراف. وعلى المستأجر أن يحيط المالك علما بنيته في التأجير من الباطن وذلك إما بعقد غير قضائي و إما برسالة موصى عليها مع طلب العلم بالاستلام، وعلى المالك أن يخبر في ظرف خمسة عشر يوما من استلام الرسالة، عما إذا كان سيشارك في العقد. فإذا رفض المؤجر بالرغم من الترخيص المنصوص عليه في الفقرة الأولى أو امتنع عن الإجابة، صرف النظر عنه.

المادة 189 : يجوز للمستأجر من الباطن أن يطلب تجديد إيجاره من المستأجر الأصلي في حدود الحقوق التي يتمتع بها هذا الأخير نفسه من المالك. ويدعى المؤجر للمشاركة في العقد كما هو منصوص عليه في المادة 188 أعلاه.

وعند انقضاء مدة الإيجار الأصلي لا يلزم المالك بالتجديد إلا إذا كان قد رخص صراحة أو ضمنا بالإيجار من الباطن أو وافق عليه أو إذا لم تكن الأماكن محل الإيجار الأصلي تشكل في حالة الإيجار الجزئي من الباطن، كلا مشاعا ماديا أو في نية الطرفين المشتركة.

الفصل الخامس في الإيجار

المادة 190 : يجب أن يطابق مبلغ بدل الإيجار الذي يراد تجديده أو إعادة النظر فيه، القيمة الإيجارية العادية.

ويمكن تحديد هذه القيمة، على الخصوص على أساس ما يلي :
- المساحة الكاملة الحقيقية المخصصة لاستقبال الجمهور أو للاستغلال مع الأخذ بعين الاعتبار، من جهة، قدم وتجهيز المحلات الموضوعة تحت تصرف المستغل من طرف المالك، ومن جهة أخرى، طبيعة وتخصيص هذه المحلات وملحقاتها ومرافقها. كما يجوز الأخذ بعين الاعتبار مساحة المطبات المفتوحة على الطريق بالنسبة لمساحة المحل الكاملة.

- المساحة الكاملة والحقيقية للمحلات الملحقة والمخصصة احتماليا لسكن المستغل أو تابعيه.
- العناصر التجارية أو الصناعية مع الأخذ بعين الاعتبار من جهة، أهمية المدينة أو الحي أو الشارع أو المكان، ومن جهة أخرى، طبيعة الاستغلال والتسهيلات المتوفرة للقيام به. كما تؤخذ بعين الاعتبار التكاليف المفروضة على المستأجر.

المادة 191 : كل اشتراط مدرج في الإيجار ينص على الفسخ بقوة القانون في حالة عدم دفع بدل الإيجار في الاستحقاقات المتفق عليها، لا ينتج أثره إلا بعد مرور شهر واحد من الإخطار بالدفع الذي يبقى بدون نتيجة.

ويجب أن يشار في هذا الإخطار إلى هذه المهلة.

يجوز للقضاة إذا رفع إليهم طلب مقدم وفقا للأوضاع والشروط المنصوص عليها في المادتين 277 الفقرة الأولى، و 281 من القانون المدني، أن يوقفوا، في الوقت الذي يمنحون فيه مهلا، تحقيق وأثار شروط الفسخ لعدم سداد بدل الإيجار في الوقت المتفق عليه، وذلك إذا لم يعلن عن الفسخ أو يصدر عنه بحكم قضائي حاز قوة الشيء المقضي فيه، ولا يكون للشرط الفاسخ أي أثر إذا تمكن المستأجر من التخلص من دينه ضمن الشروط المحددة من قبل القاضي.

المادة 192 : (معدلة) يجوز إعادة النظر في بدلات إيجار العمارات أو المحلات، مجددا كان أم لا، والخاضعة لهذه الأحكام، بناء على طلب أحد الأطراف، مع مراعاة الشروط المنصوص عليها في المادة 193 أدناه.

ويجب أن يقدم الطلب بعقد غير قضائي أو برسالة موصى عليها مع طلب العلم بالوصول. ويجب تحت طائلة البطلان، أن يحدد بدل الإيجار المطلوب أو المعروض.

وفي حالة عدم حصول اتفاق بين الطرفين خلال الثلاثة أشهر التالية، يرفع الطلب من الطرف الذي يهمله الاستعجال لدى الجهة القضائية المختصة. ويحكم في القضية وفقا لأحكام المادتين 195 و 196.

يستحق بدل الإيجار الجديد ابتداء من يوم الطلب إلا إذا اتفق الطرفان قبل رفع الدعوى أو أثناءها عن تاريخ أبعد أو أقرب. (1)

(1) عدلت بالقانون رقم 02-05 المؤرخ في 2005/02/06 (ج.ر 11 مؤرخة في 2005/02/06 ص. 9)

حررت في ظل الأمر رقم 75- 59 المؤرخ في 1975/09/26 كما يلي :
يجوز إعادة النظر في بدلات إيجار العمارات أو المحلات مجددا كان أم لا، والخاضعة لهذه الأحكام، بناء على طلب أحد الأطراف مع مراعاة الشروط المنصوص عليها في المادة 193 أدناه.
ويجب أن يقدم الطلب بعقد غير قضائي أو برسالة موصى عليها مع طلب العلم بالوصول.
وفي حالة عدم حصول اتفاق بين الطرفين خلال الثلاثة أشهر التالية، يرفع الطلب من الطرف الذي يهمله الاستعجال لدى الجهة القضائية المختصة. ويحكم في القضية وفقا لأحكام المادتين 195 و 196.
يستحق بدل الإيجار الجديد ابتداء من يوم الطلب إلا إذا اتفق الطرفان قبل رفع الدعوى أو أثناءها عن تاريخ أبعد أو أقرب.

المادة 193 : لا يجوز تقديم طلب إعادة النظر إلا بعد مرور ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ الشروع في الاستغلال من طرف المستأجر أو من تاريخ بدء الإيجار المجدد.
يجوز تقديم طلبات جديدة في كل ثلاث سنوات اعتباراً من اليوم الذي يطبق فيه بدل الإيجار الجديد.
على أنه لن تؤخذ بأي حال من الأحوال بعين الاعتبار في إجراء حساب القيمة الإيجارية، استشارات المستأجر المتعلقة بزيادة القيمة أو نقص القيمة الناتجة عن تسييره طيلة مدة الإيجار الجاري.

الفصل السادس

في الإجراءات

المادة 194 : في حالة عدم اتفاق الطرفين عند انتهاء مهلة ثلاثة أشهر من تاريخ التبليغ، ومهما كان مبلغ الإيجار، ترفع كل النزاعات المتعلقة بتطبيق هذا الباب لدى الجهة القضائية المختصة والتي يكون موقع العمارة تابعاً لها، وذلك عن طريق تكليف بالحضور يقدم من الطرف الذي يهيمه التعجيل.
غير أنه، إذا طالب المستأجر بتعويض الإخلاء، جاز للطرف الذي يهيمه التعجيل أن يتم دعواه أمام رئيس المحكمة الناظرة في القضايا المستعجلة ليأمر بإجراءات الخبرة اللازمة، وذلك قبل انتهاء الأجل المنصوص عليه في الفقرة السابقة.
يلحق تقرير الخبرة، الذي يجب إيداعه في ظرف شهرين بكتابة الضبط، بملف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة المختصة التي تفصل في الموضوع بعد إيداع التقرير المذكور.

المادة 195 : إذا وافق المؤجر على تجديد الإيجار وكان أمر الخلاف يتعلق ببديل الإيجار أو المدة أو الشروط اللاحقة أو بمجموع هذه العناصر، وجب على الطرفين الحضور أمام رئيس المحكمة المختصة، التي يكون موقع العمارة تابعاً لها، وذلك مهما كان مبلغ الإيجار والذي يقوم بالبت فيها حسب الإجراءات المقرر في قضايا الأمور المستعجلة.
ويعمل في هذه الحالة بمهل التكليف بالحضور المنصوص عليها في المادة 26 من قانون الإجراءات المدنية.

يجوز للطرفين الاستعانة بمحام مسجل قانوناً أو إنابته عنهما.
يجوز لرئيس المحكمة أن يكلف الخبراء بالبحث عن كل عناصر التقدير التي من شأنها أن تحدد بإنصاف شروط الإيجار الجديد. ويودع تقرير الخبرة بكتابة ضبط المحكمة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ استلام العلم بتعيينه، ويجوز لرئيس المحكمة أن يعين بعد انقضاء هذه المهلة خبيراً جديداً خلفاً للمتخلف بطلب من الطرف الذي يهيمه التعجيل.

يفصل رئيس المحكمة في الدعوى بموجب أمر مسبب.
يرفع الاستئناف، ويحقق ويفصل فيه ضمن الشروط المنصوص عليها في المادتين 179 و186 من قانون الإجراءات المدنية.

يجوز رفع الأحكام الصادرة في الدرجة الأخيرة إلى المجلس الأعلى. وترفع الطعون بالنقض ثم يحقق ويفصل فيها حسب الإجراءات الساري مفعولها أمام المجلس المذكور.

المادة 196 : يتعين على المستأجر طيلة مدة الدعوى الاستمرار في سداد بدلات الإيجار المستحقة حسب السعر القديم، أو عند الاقتضاء، حسب السعر الذي يمكن تجديده على أي حال بصفة مؤقتة من طرف الجهة القضائية التي طرحت أمامها القضية وفقا للمادة السابقة ما عدا إجراء الحساب بين المؤجر والمستأجر بعد التحديد النهائي لسعر الإيجار المجدد.

وفي حالة عدم حصول اتفاق بين الطرفين في مهلة شهر واحد من تاريخ تبليغ الحكم النهائي على شروط الإيجار الجديد، يعتبر الأمر أو الحكم المتضمن تحديد بدل الإيجار أو شروط الإيجار الجديد بمثابة عقد إيجار.

المادة 197 : إذا رفض المؤجر تجديد الإيجار ورغب المستأجر إما في منازعة سبب هذا الرفض، أو طلب سداد تعويض الإخلاء فإنه يجب على هذا الأخير أن يرفع دعوى على المؤجر أمام المحكمة التي يكون موقع العمارة تابعا لها.

ويجري مجرى ذلك إذا رفض المؤجر تجديد الإيجار حسب الشروط المحددة وفقا للمادة 195 أعلاه. ويجب في هذه الحالة تبليغ التكاليف بالحضور في الثلاثة أشهر من تاريخ تبليغ رفض التجديد. يحقق في القضية و يفصل فيها في مدة وجيزة. ويجوز رفع الأحكام الصادرة بالدرجة النهائية إلى المجلس الأعلى. ويجوز للمالك الذي خسر دعواه أن يتملص من سداد التعويض في ظرف خمسة عشر يوما ابتداء من اليوم الذي يصبح فيه الحكم نهائيا إذا كان الأمر يتعلق بحكم ابتدائي أو ابتداء من يوم صدور الحكم إذا كان الأمر يتعلق بالمجلس القضائي، بشرط أن يتحمل مصاريف الدعوى وأن يقبل بتجديد الإيجار الذي تحدد شروطه في حالة عدم الاتفاق، وفقا لقواعد المادة 195. ولا يجوز ممارسة هذا الحق ما دام المستأجر ما زال موجودا في الأماكن وما دام لم يؤجر أو لم يشتر عمارة أخرى.

المادة 198 : ترفع جميع الدعاوى الممارسة وفقا لما ورد في هذا الباب ماعدا الدعاوى المشار إليها في المواد من 194 إلى 197 أعلاه، أمام محكمة موقع العمارة ويشملها التقادم بعد مرور سنتين. يحقق في القضية ويفصل فيها في مدة وجيزة.

الفصل السابع

أحكام مختلفة

المادة 199 : تلغى وتصبح عديمة المفعول مهما كان شكلها، البنود والشروط والتسويات التي يكون من شأنها إسقاط الحق في تجديد الإيجار الذي أنشئ بموجب هذا الباب، ولاسيما أحكام المواد من 191 إلى 193.

المادة 200 : تلغى التعاقدات أيضا مهما كان شكلها إذا كانت ترمي إلى منع المستأجر من التنازل عن إيجاره لمشتري محله التجاري أو مؤسسته، وكذلك الاتفاقيات التي تجعل مشتري المتجر خاضعا لقبول المالك.

المادة 201 : لا يترتب بحكم القانون على الإفلاس أو التصفية القضائية، فسخ إيجار العمارات المخصصة للصناعة أو التجارة أو الصناعة التقليدية التابعة للمدين بما في ذلك المحلات التابعة لهذه العمارات والمخصصة لسكناه أو لإسكان أسرته. ويعتبر لاغيا كل شرط يخالف ذلك.

المادة 202 : إذا كان المؤجر في نفس الوقت مالكا للعمارة المؤجرة والمحل التجاري المستغل وكان الإيجار يشمل العمارة والمتجر في نفس الوقت، فإنه يجب على المؤجر أن يسدد للمستأجر عند مغادرته، تعويضا يكون مطابقا للفائدة التي يمكن له أن يحصل عليها من زيادة القيمة الحاصلة سواء من المتجر أو القيمة الإيجارية للعمارة بفضل التحسينات المادية التي قام بها المستأجر بالاتفاق مع المالك.

الباب الثالث

التسيير الحر - تأجير التسيير

المادة 203 : يخضع للأحكام التالية، وذلك بالرغم من كل شرط مخالف وكل عقد أو اتفاق يتنازل بواسطتها المالك أو المستغل لمحل تجاري عن كل أو جزء من التأجير لتسيير بقصد استغلاله على عهده. يكون للمستأجر التسيير صفة التاجر أو الحرفي إذا كان الأمر يتعلق بمؤسسة ذات طابع حرفي وهو يخضع لكل الالتزامات التي تنجم عن ذلك. كما يجب عليه أن يمثل حسب الأحوال لأحكام هذا القانون المتعلقة بالسجل التجاري.

ويحرر كل عقد تسيير في شكل رسمي وينشر خلال خمسة عشر يوما من تاريخه على شكل مستخرج أو إعلام في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية فضلا عن ذلك في جريدة مختصة بالإعلانات القانونية. ويتعين على المؤجر إما تسجيل نفسه في السجل التجاري أو تعديل تقيده الخاص مع البيان صراحة بتأجير التسيير.

وينتهي تأجير التسيير بنفس الإجراءات التي تم بها النشر.

المادة 204 : يتعين على المستأجر التسيير أن يشير في عناوين فواتيره ورسائله وطلبات البضاعة والوثائق المصرفية والتعريفات أو النشرات وكذلك في عناوين جميع الأوراق الموقعة من طرفه أو باسمه، رقم تسجيله في السجل التجاري ومقر المحكمة التي سجل لديها و صفته كمستأجر تسيير للمحل التجاري زيادة على الاسم والصفة والعنوان ورقم التسجيل التجاري لمؤجر المحل التجاري. كل مخالفة لأحكام الفقرة السابقة، يعاقب عنها بغرامة من 500 دج إلى 5.000 دج.

المادة 205 : يجب على الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يمنحون إيجار التسيير، أن يكونوا قد مارسوا التجارة أو امتهنوا الحرفة لمدة خمس سنوات، أو مارسوا لنفس المدة أعمال مسير أو مدير تجاري أو تقني واستغلوا لمدة سنتين على الأقل المتجر الخاص بالتسيير.

المادة 206 : يجوز أن تلغى أو تخفض المهلة المنصوص عليها في المادة 205 بموجب أمر من رئيس المحكمة، بناء على مجرد طلب من المعني بالأمر وبعد الاستماع إلى النيابة العامة، وخاصة إذا أثبت هذا الأخير، بأنه يتعذر عليه أن يستغل متجره شخصيا أو بواسطة مندوبين عنه.

المادة 207 : لا تسري المادة 205 على كل من :

- 1 - الدولة،
- 2 - الولايات والبلديات و المؤسسات الاشتراكية،
- 3 - المؤسسات المالية،
- 4 - المحجور عليهم والمعتوهين المحجور عليهم أو الأشخاص الذين يعين لهم وصي قضائي وذلك فيما يتعلق بالمحل التجاري الذي كانوا يملكونه قبل فقدانهم الأهلية،
- 5 - الورثة والموصى لهم من تاجر أو من حرفي متوفى والمستفيدين أيضا من القسمة وذلك فيما يتعلق بالمحل التجاري المنتقل إليهم،
- 6 - مؤجر المحل التجاري إذا كان تأجير التسيير يهدف أصلا إلى ضمان تصريف المنتجات المجزأة المصنوعة أو الموزعة من طرفه بموجب عقد احتكار.

المادة 208 : يجوز للمحكمة التي يوجد بدائرتها المحل التجاري، أن تحكم حين تأجير التسيير، بأن ديون مؤجر المحل التجاري المتعلقة باستغلاله حالة الأداء فورا إذا رأت أن تأجير التسيير يعرض تحصيل الديون للخطر.
ويجب أن ترفع الدعوى خلال مهلة ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ نشر عقد التسيير في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، تحت طائلة سقوط الحق فيها.

المادة 209 : يكون مؤجر المحل التجاري مسؤولا بالتضامن مع المستأجر المسير عن الديون التي يعقدها هذا الأخير بمناسبة استغلال المتجر وذلك لغاية نشر عقد تأجير التسيير وطيلة مدة 6 أشهر من تاريخ النشر.

المادة 210 : لا تسري أحكام المواد 205 و206 و209 على عقود تأجير التسيير المبرمة بين الوكلاء القضائيين المكلفين تحت أي عنوان كان بإدارة محل تجاري بشرط أن يرخص لهم لأغراض هذه العقود من السلطة التي أسندت لهم الوكالة وأن يتمموا إجراءات النشر المقررة أعلاه.

المادة 211 : إن انتهاء تأجير التسيير يجعل الديون التي قام بعقدها المستأجر المسير طيلة مدة التسيير والخاصة باستغلال المحل التجاري أو المؤسسة الحرفية حالة الأداء فوراً.

المادة 212 : يعد باطلاً، كل عقد بتأجير التسيير أو اتفاق آخر يتضمن شروطاً مماثلة وافق عليها المالك أو المستغل للمحل التجاري دون أن تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في المواد المشار إليه أعلاه، غير أنه لا يجوز للمتعاقدین التمسك بهذا البطلان تجاه الغير.
ويترتب على البطلان المنصوص عليه في الفقرة السابقة بالنسبة للمتعاقدین سقوط الحق الذي قد يحصلون عليه من جراء الأحكام المتعلقة بالإيجارات التجارية المحددة للعلاقات التي تقوم بين المؤجرين والمستأجرين وذلك فيما يتعلق بتجديد إيجارات العقارات أو الأماكن ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي.

المادة 213 : يجوز أن يكون الثمن المحدد في عقد تأجير التسيير محلاً لإعادة النظر فيه كل ثلاث سنوات على غرار مادة الإيجارات.

المادة 214 : يجب على الطرف الذي يرغب في طلب إعادة النظر أن يبلغ الطرف الآخر بموجب رسالة موصى عليها مع طلب علم الوصول أو بموجب إجراء غير قضائي.

الكتاب الثالث
في الإفلاس والتسوية القضائية ورد الاعتبار
والتقليس وما عداه من جرائم الإفلاس
الباب الأول
في الإفلاس والتسوية القضائية
الفصل الأول
في إعلان التوقف عن الدفع

المادة 215 : يتعين على كل تاجر أو شخص معنوي خاضع للقانون الخاص و لو لم يكن تاجراً، إذا توقف عن الدفع أن يدلي بإقرار في مدى خمسة عشر يوماً قصد افتتاح إجراءات التسوية القضائية أو الإفلاس.

المادة 216 (معدلة) : يمكن أن تفتح كذلك التسوية القضائية أو الإفلاس بناء على تكليف الدائن بالحضور كيفما كانت طبيعة دينه، ولا سيما ذلك الدين الناتج عن فاتورة قابلة للدفع في أجل محدد. ويمكن المحكمة أن تتسلم القضية تلقائياً بعد الاستماع للمدين أو استدعائه قانوناً. (1)

(1) عدلت بالمرسوم التشريعي رقم 93-08 المؤرخ في 25/04/1993 (ج.ر. 27 مؤرخة في 25/04/1993 ص.3)

حررت في ظل الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26/09/1975 كما يلي :
يجوز أيضاً افتتاح التسوية القضائية أو الإفلاس بناء على تكليف بالحضور صادر من دائن مهما كانت طبيعة الدين.
فلمحكمة أن تحكم في الأمر دانماً و تلقائياً بعد الاستماع إلى المدين أو استدعائه قانوناً.