

## ضوابط التفرقة بين إيجار المحل التجاري وإيجار

### العقار المخصص لمزاولة التجارة

لوزي خالد

طالب الدكتوراه

جامعة الجيلاي لياس سيدي بلعباس

#### ملخص

إيجار المحل التجاري هو عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يخول المستأجر المسير الحق في استغلال متجره باسمه ولحسابه مدة محددة ولفاء أجر معلوم، وهو يخضع لأحكام المواد من 203 إلى 214 من القانون التجاري. أما إيجار العقار المخصص لمزاولة التجارة (الإيجار التجاري) فإنه عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر مالك العقار بأن يمكن المستأجر تاجرا كان أو حرفيا من استغلال العين المؤجرة في تجارته أو حرفته مدة معينة مقابل أجرة محددة، وهو يخضع لأحكام المواد من 169 إلى 202 من القانون التجاري. فمحل إيجار المحل التجاري هو المتجر بوصفه منقولا معنويا، ومحل إيجار المكان المخصص لمزاولة التجارة العقار "الجدران". وقد سعى القضاء حال فصله في المنازعات المعروضة عليه إلى إيجاد ضابط لتحديد طبيعة العقد، واهتدى إلى معيار وجود عنصر اتصال بالعملاء خاص بالمحل وكونه محل اعتبار عند إبرام العقد، فالعقد يعتبر واردا على محل تجاري كلما كان للمحل عملاء خاصين به وتم أخذهم بعين الاعتبار عند إبرام العقد، ويعد العقد وريادا على عقار مخصص لمزاولة التجارة كلما تبين له أن المحل المؤجر يفتقر إلى عنصر الاتصال بالعملاء لعدم وجودهم من الأصل أو لانفصاضهم عن المحل لأي سبب كان، أو لأنهم لم يكونوا محل اعتبار عند إبرام العقد حتى مع وجودهم.

#### Résumé

La location-gérance ou gérance-libre est un contrat par lequel le propriétaire d'un fonds de commerce confie à une personne –le locataire gérant- le droit d'exploiter le fonds librement et à ses risques et périls, moyennant le paiement d'une redevance. Régie par les articles 203 à 214 du code de commerce. mais le bail commercial C'est un contrat par lequel le bailleur concède l'usage, à un preneur commerçant ou artisan, d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble destiné à titre

principal à son activité commerciale ou artisanale moyennant le paiement d'un loyer. Le preneur doit être en contact avec le public dans le lieu loué. Ainsi, le bail commercial, dont l'objet est la location des murs d'un local commercial moyennant un loyer, se différencie de la location-gérance, qui a pour objet la location d'un fonds de commerce moyennant une redevance. et en fin nous disons les Juges de fonds pour qualifie le contrat et trancher les litiges relatifs au fonds de commerce se fondent sur l'existence de la clientèle pour distinguer les deux contrats.

#### مقدمة:

الإيجار التجاري هو عقد إيجار يمكن من خلاله المؤجر المستأجر من الانتفاع بعقار في مزاوله نشاطه التجاري أو نشاطه الحرفي، ويخضع عقد الإيجار التجاري لأحكام المواد من: 169 إلى 202 من القانون التجاري وإلى القواعد العامة في القانون التجاري، فإذا لم يوجد نص فإنه يخضع لأحكام الإيجار الواردة في القانون المدني (المواد من 467 إلى 537 من ق م)، والقواعد العامة الواردة في القانون المدني.<sup>1</sup>

وأما إيجار المحل التجاري فهو بخلاف عقد الإيجار التجاري يقع على منقول معنوي هو المحل التجاري، فهو إذن عقد إيجار يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يمكن المستأجر المسير من استغلال المحل التجاري باسمه وحسابه مدة محددة ولقاء أجر معلوم. وهو يخضع لأحكام المواد من 203 إلى 214 من القانون التجاري، وإلى القواعد العامة في القانون التجاري، فإذا لم يوجد نص فإن إيجار المحل التجاري يخضع لأحكام الإيجار الواردة في القانون المدني (المواد من 467 إلى 537 من ق م)، والقواعد العامة الواردة في القانون المدني.<sup>2</sup>

ورغم الاختلاف بين العقدين - فمحل الأول عقار يستخدم لمزاوله نشاط تجاري أو حرفي، ومحل الثاني منقول معنوي هو المحل التجاري - إلا أن الأمر قد يدق في التفرقة بينهما حال وقوع نزاع بين طرفي العقد، بحيث يتمسك أحدهما بظاهر عبارات العقد، ويتمسك الثاني بخلاف ما تحمله العبارات الظاهرة. فيكون على محكمة الموضوع ناظرة الدعوى بما لها من سلطة في تكييف النزاع وتكييف العقد، أن تأخذ بحقيقة العقد لا بالتسمية التي أطلقها المتعاقدان عليه. وفي هذا المجال لنا أن نتساءل عن الضابط الذي تأخذ به المحكمة في تكييفها للعلاقة الإيجارية التي تربط المؤجر بالمستأجر، فتعتبر الإيجار عقد إيجار وارد على عقار حيناً وتعتبره عقد إيجار محل تجاري حيناً آخر.

1 - بومخيلة سميرة، الإيجار التجاري في ظل القانون القديم والتعديلات الجديدة له، دار الكتب العلمية للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، سنة: 2008، ص: 12.

2 - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، تأجير المحل التجاري (دراسة مقارنة)، دار الراية، الطبعة الأولى، عمان، سنة: 2011 م / 1432 هـ، ص: 44.

وإذا كانت أهمية الوقوف على كيفية تكييف العقد واضحة للوصول إلى حقيقته واضحة، فإنه من المهم أيضا الوقوف على أوجه التشابه والاختلاف في الأحكام التي تنظم العقدين، وعلى ذلك فقد قسمنا هذا البحث إلى مبحثين سنتطرق في المبحث الأول إلى أوجه التشابه والاختلاف بين العقدين، ونتطرق في الثاني إلى ضابط التفرقة بين العقدين، ودور القضاء إلى تحديد طبيعة العقد.

### المبحث الأول: أوجه التشابه والاختلاف بين إيجار عقار لمزاولة التجارة وإيجار المحل التجاري

يتميز الإيجار عن غيره من العقود بأنه عقد يرد على منفعة الشيء دون ملكيته مقابل بدل معلوم، وبما أن إيجار العقار المخصص لمزاولة التجارة وإيجار المحل التجاري كلاهما عقد إيجار، فإن بينهما من أوجه التشابه بالقدر الذي يعتبر فيه كل منهما عقد إيجار، غير أن كل واحد منهما يختلف عن الآخر بحسب المحل الذي يرد عليه، فإن كان العقار هو محل إيجار المكان المخصص لمزاولة التجارة فإن المحل التجاري باعتباره منقولا معنويا هو محل العقد في إيجار المحل التجاري، وعلى هذا فسننتطرق إلى بيان أوجه التشابه بين العقدين في المطلب الأول، ثم نعرض لأوجه الاختلاف في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: أوجه التشابه بين إيجار عقار لمزاولة التجارة وإيجار المحل التجاري

إن أهم وجه من أوجه التشابه بين هذين العقدين أنهما يعتبران من التصرفات القانونية، وأن كليهما يعتبر عقدا، وهما بذلك يخضعان من حيث التكوين أو الإبرام لما تخضع له كافة العقود من وجوب توافر التراضي والمحل والسبب. ولكي ينعقد كلا العقدين صحيحا لا بد من توافر الأركان اللازمة لذلك طبقا للقواعد العامة، فلا بد من أن يتم التراضي بين طرفي الإيجار وأن يكون هذا التراضي صحيحا، هذا فضلا عن توافر المحل والسبب.

ويترتب على تخلف ركن من أركان العقد أن يقع باطلا بطلانا مطلقا، وكذلك الأمر إذا لم تتوافر الشروط التي يتطلبها القانون في كل من المحل والسبب، فإذا تخلفت الشروط التي يتطلبها القانون في المحل من حيث ضرورة وجوده، أو لم تتوافر في هذا المحل الخصائص التي يستلزم القانون وجودها من حيث تعيينه تعيينا كافيا، ومن حيث كونه ممكنا ومباحا (مشروعا) كان العقد باطلا، كذلك الحكم بالنسبة للسبب.

ومن أوجه التشابه بين العقدين أن كلاهما يعتبر من العقود المسماة لأن المشرع التجاري خص كل واحد منهما باسم خاص، وأحكام خاصة وردت في القانون التجاري، ويكون على المفسر أو الشارح إذن أن يرجع إلى هذه الأحكام أولا ثم إلى أحكام الإيجار الواردة في القانون المدني قبل الرجوع إلى المبادئ العامة في نظرية الالتزام.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> - بلحاج العربي، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزء الأول المصادر الإرادية العقد والإرادة المنفردة، بدون طبعة، الجزائر، بدون سنة، ص: 135.

ويعد كلاهما من العقود الملزمة للجانبين، حيث ينشئ العقدان التزامات متبادلة على عاتق الطرفين، فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وبإجراء الإصلاحات الضرورية في العين المؤجرة، وفي المقابل يلتزم المستأجر بدفع الأجرة أو البدل، وبإجراء الترميمات التأجيرية.<sup>4</sup>

كما يعتبر العقدان من عقود المعاوضة لأن الطرفين في كلا العقدين يأخذان مقابلا عما أعطيا، فالمؤجر يحصل على الأجرة مقابل المنفعة التي يقدمها للمستأجر، والمستأجر يؤدي الأجرة لقاء المنفعة التي يحصل عليها من المؤجر.

ويعد العقدان من العقود التي ترد على منفعة الشيء دون ملكيته، فالمؤجر في العقدين يلتزم بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور مع احتفاظه بملكيته. ولما كان الإيجار واردا على منفعة الشيء فقط فإنه لا يجوز أن يكون محلا له إلا الأشياء غير القابلة للاستهلاك، لأن هذا العقد يخول المستأجر الانتفاع بالشيء ويلزمه برده عند انتهاء مدة العقد، ولا يستقيم ذلك إذا كان محل الإيجار من الأشياء التي تستهلك بمجرد استعمالها.

ومن أوجه الشبه بين العقدين اعتبار كليهما من عقود المدة ومن العقود المستمرة، لأن الزمن يعتبر جوهريا فيهما معا، ولا يمكن فيهما سوية الحصول على المنفعة كلها فور انعقاد العقد، فالزمن شرط أساسي فيها وبه تحتسب أداءات الطرفين، وحال الفسخ أو الإبطال لا يمكن إنكار الآثار التي ترتبت على أي منهما قبل الفسخ أو الإبطال.

5

وتجدر الإشارة في الأخير إلى أن العقدين لا ينشئان للمستأجر إلا حقا شخصيا قبل المؤجر يحوله المطالبة بالتزامات هذا الأخير نحوه من تسليم العين وتعهدها بالصيانة وضمان التعرض وضمان العيوب الخفية، ولا ينشئان أي حق عيني للمستأجر.

ومن أوجه التشابه بين العقدين أن كليهما يستلزم الكتابة ركنا شكليا لانعقاده، فقد نصت المادة: وفي ذلك نصت المادة: 187 مكرر من القانون التجاري على أن: "تحرر عقود الإيجار التجارية 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". وألزمت الفقرة الثالثة من المادة 203 من القانون التجاري تحرير عقد إيجار المحل التجاري في شكل مكتوب وإلا كان باطلا.<sup>6</sup>

4 - محمد حسن قاسم، القانون المدني- العقود المسماة (البيع- التأمين (الضمان)- الإيجار) دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بدون طبعة، بيروت- لبنان، سنة: 2001، ص: 670.

5 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد- العقود الواردة على الانتفاع بالشيء- الإيجار والعارية، الجزء السادس، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة الجديدة، بيروت- لبنان، سنة: 2000، ص: 04.

6 - مقدم مبروك، المحل التجاري، دار هومة، الطبعة الرابعة، الجزائر، سنة: 2009، ص: 91.

ولما انتهينا من بيان أهم أوجه التشابه بين عقد الإيجار الذي محله عقار مخصص لمزاولة نشاط تجاري أو حرفي وبين عقد إيجار المحل التجاري، نتطرق إلى المطلب الثاني إلى أوجه الاختلاف بينهما.

### المطلب الثاني: أوجه الاختلاف بين إيجار عقار لمزاولة التجارة وإيجار المحل التجاري

إن أول اختلاف يمكن ملاحظته هو محل العقد، فإذا كان محل العقد في إيجار المكان المخصص لمزاولة التجارة هو عقار، فإن محل العقد في إيجار المحل التجاري منقول معنوي هو المحل التجاري بما يتضمنه من عناصر معنوية ومادية منظورا إليها كوحدة واحدة. كما أن إيجار المحل التجاري يقوم على الاعتبار الشخصي في جانب المستأجر بخلاف إيجار المكان المخصص لمزاولة التجارة.<sup>7</sup>

ومن أوجه الاختلاف أيضا أن المشرع لم يتطلب توافر شروط خاصة في المؤجر أو المستأجر في إيجار العقار المخصص لمزاولة التجارة، وعلى العكس من ذلك وضع التشريع الجزائري على غرار التشريع الفرنسي شروطا موضوعية خاصة تتعلق بالمؤجر في إيجار المحلات التجارية، وذلك نظرا للطبيعة الخاصة لهذا العقد، تتمثل هذه الشروط أساسا في ممارسة التجارة أو احتراف مهنة تجارية لمدة خمس سنوات، واستغلال المتجر محل الإيجار لمدة سنتين على الأقل، وفي ذلك تنص المادة 205 من القانون التجاري على أنه: "يجب على الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يمنحون إيجار التسيير أن يكونوا قد مارسوا 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".<sup>8</sup>

كما أن طرفي عقد الإيجار التجاري ليسا ملزمين بإجراءات الشهر التي يلتزم بها مؤجر ومستأجر المحل التجاري، ذلك أنه يكون على المؤجر والمستأجر المسير في إيجار المحل التجاري أن يقيدا نفسيهما في السجل التجاري، كما يكون عليهما أن يقوموا بنشر العقد في النشرة الرسمية لتلقي الإعلانات القانونية في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ إبرامه على شكل مستخرج أو إعلان. ويكون عليهما أن يقوموا بنشر العقد في جريدة يومية مؤهلة لتلقي الإعلانات القانونية خلال الأجل نفسه، ويكون على المستأجر المسير أن يشير في جميع الأوراق الموقعة باسمه، والمتعلقة بالنشاط التجاري الذي يزاوله في المحل التجاري المؤجر إلى صفته كمستأجر ومسير، وأن يذكر اسمه وعنوانه ورقم تسجيله في السجل التجاري ومقر المحكمة التي سجل لديها، ويذكر زيادة على ذلك اسم مؤجر المحل التجاري وصفته وعنوانه ورقم تسجيله في السجل التجاري.<sup>9</sup>

7 - سميحة القليوبي، الوسيط في شرح القانون التجاري المصري (نظرية الأعمال التجارية والتاجر، بيع ورهن المحل التأجير وتأجير استغلاله وحمايته)، الجزء الأول، دار النهضة العربية، الطبعة السابعة، القاهرة، سنة: 2015، ص: 424.

8 - سامية حسانين، مفهوم حق الإيجار والتصرف فيه في عقود الإيجار التجارية، المؤسسة الحديثة للكتاب، الطبعة الأولى، طرابلس - لبنان، سنة: 2016، ص: 142.

9 - نادية فضيل، النظام القانوني للمحل التجاري (المحل التجاري والعمليات الواردة عليه)، دار هومة، الجزء الأول والثاني، الطبعة: 2013-2014، الجزائر، ص: 139.

وحرى بنا أن نذكر بأنه في الإيجار التجاري لا يكون مؤجر العقار ملزما بقيد نفسه في السجل التجاري لأنه ليس بتاجر ولا يزاول الأعمال التجارية على سبيل الاحتراف، بخلاف المستأجر فإنه إما أن يكون تاجرا أو يكون مقبلا على احتراف التجارة باستئجاره المتجر من أجل مزاولته نشاط تجاري به. ولذلك يتعين عليه أن يقوم بقيد نفسه بالسجل التجاري بعد الشروع في ممارسة نشاطه التجاري.<sup>10</sup>

أما بالنسبة لإيجار المحل التجاري فقد ألزم المشرع المستأجر والمؤجر بقيد نفسيهما سوية في السجل التجاري، فأما بالنسبة لمستأجر المحل التجاري فإن إيجار المتجر من أجل استغلاله بنفسه وحسابه يكسبه صفة التاجر، ويخضع بالتالي إلى كافة الالتزامات التي تقع على التاجر، ومن بينها ضرورة القيد في السجل التجاري.

وبالنسبة لمؤجر المحل التجاري فإن المشرع ألزمه هو أيضا أن يقوم بقيد نفسه في السجل التجاري سواء كان تاجرا وله محلات أخرى يزاول التجارة من خلالها أو كان لا يزاول التجارة إلا من خلال المحل المؤجر وانقطع بعد إيجاره المحل عن مزاولته التجارة أو لم يكن تاجرا كأن ورث المحل من مورث تاجر، لأن القيد - في حالة كونه ليس تاجرا - لا يجعل منه تاجرا وإنما يعلم بوضعه كمؤجر للمحل التجاري فقط.<sup>11</sup>

كما أنه من بين أوجه الاختلاف بين العقدين أن إبرام عقد إيجار محل من أجل مزاولته التجارة لا يؤثر على الديون التي تكون في ذمة المؤجر ولا يؤثر في المقابل على الديون التي تكون في ذمة المستأجر. أما بالنسبة لإيجار المحل التجاري فإن المشرع قد أجاز لدائني المؤجر طلب استيفاء حقوقهم في الحال أي قبل حلول آجالها. ولا يتقرر سقوط الأجل بقوة القانون، وإنما يجب على الدائن المطالبة باستيفاء حقه. كذلك يشترط لإعمال هذا الحكم أن تكون الديون ناشئة عن الاستغلال التجاري للمحل المؤجر،<sup>12</sup> وفي ذلك تنص المادة: 208 من القانون التجاري التي نصها: "1- يجوز للمحكمة التي يوجد بدائرتها المحل التجاري، أن تحكم حين تأجير التسيير، بأن ديون مؤجر المحل التجاري المتعلقة باستغلاله حالة الأداء فوراً إذا رأت أن تأجير التسيير يعرض تحصيل الديون للخطر. 2- ويجب أن ترفع الدعوى خلال ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ نشر عقد التسيير في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، تحت طائلة سقوط الحق فيها".

وأما بالنسبة للديون التي تنشأ في ذمة المستأجر المسير بمناسبة استغلال المتجر فإن المؤجر يكون مسئولا عنها بالتضامن مع المستأجر المسير، وذلك قبل شهر عقد إيجار المحل التجاري وخلال الستة (06) أشهر

---

<sup>10</sup> - فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التجاري (المحل التجاري والحقوق الفكرية) المحل التجاري والحقوق الفكرية، القسم الأول - المحل التجاري، دار ابن خلدون للنشر والتوزيع، بدون طبعة، الجزائر، سنة: 2001، ص 293.

<sup>11</sup> - طراد إسماعيل، النظام القانوني لعقد تأجير تسيير المحل التجاري (مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص)، جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان، سنة: 2007-2008، ص 94.

<sup>12</sup> - سميحة القليوبي، المرجع السابق، ص 454.

التي تلي عملية الشهر، فهو طوال هذه المدة يعد بمثابة الكفيل المتضامن.<sup>13</sup> وفي ذلك تنص المادة 209 من القانون التجاري على أن: "يكون مؤجر المحل التجاري مسئولاً بالتضامن مع المستأجر المسير عن الديون التي يعقدها هذا الأخير بمناسبة استغلال المتجر وذلك لغاية نشر عقد تأجير التسيير وطيلة مدة ستة (06) أشهر من تاريخ النشر".

كما أن المشرع لا يلزم المؤجر ولا المستأجر بنشر انتهاء عقد الإيجار التجاري، بخلاف عقد إيجار المحل التجاري فقد ألزم المشرع شهر انتهاء العقد بذات الإجراءات التي فرضها عند إبرامه، فهي إذن القيد في السجل التجاري والشهر في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية وشهر العقد في جريدة يومية مؤهلة لتلقي الإعلانات القانونية، وفي ذلك تنص الفقرة الأخيرة من المادة: 203 من القانون التجاري على أنه: "وينتهي تأجير التسيير بنفس الإجراءات التي تم بها النشر".

وفي الأخير فإنه يترتب على انتهاء عقد الإيجار التجاري، واجب احترام المؤجر لإرادة المستأجر في تجديد العقد احتراماً لملكيتة التجارية التي يكون قد كونها في العقار المؤجر، مع احترام الأحكام المنظمة لهذه المسألة ومراعاة التعديل الذي جاء به المشرع بموجب القانون رقم: 05-02 المؤرخ في 06-02-2005 المعدل والمتمم للقانون التجاري.

وأما بالنسبة لإيجار المحل التجاري فإنه يكون على المستأجر المسير أن يرد المحل إلى صاحبه فور انتهاء العقد. وليس له الحق في أن يطالب صاحب المتجر بحق البقاء، لأن حق البقاء لا يثبت إلا لمستأجر العقار الذي تزاوّل فيه التجارة مالك المحل التجاري، والتعويض لا يستحقه المستأجر إلا تعويضاً له عن الضرر الذي أصابه من إخلائه العقار تطبيقاً لنصوص القانون التي تغلب الملكية العقارية على الملكية التجارية.<sup>14</sup>

### المبحث الثاني: ضابط التفرقة بين العقدين ودور القضاء في تحديد طبيعة العقد

يعد عقد الإيجار التجاري من أكثر العقود انتشاراً، ذلك أن أغلب المحال التجارية منشأة في عقارات مملوكة للغير، فالتجار - في الغالب - يستأجرون الأماكن التي يستغلون فيها محلاتهم التجارية، وكثيراً ما يلتبس هذا العقد مع عقد إيجار المحل التجاري، ولذلك حاول الفقه والقضاء أن يجدا ضابطاً يحتكم إليه لمعرفة طبيعة العقد وتطبيق الأحكام التي تلائمها، واهتديا في ذلك إلى عنصر الاتصال بالعملاء، فكلما كان عنصر الاتصال بالعملاء موجوداً ومحل اعتبار في العقد كان الإيجار وارداً على محل تجاري. فيكون على المحكمة في حال وجود نزاع الفصل في مسألة تكييف العقد أولاً بأن تبحث في خصائص العقد المبرم بين الطرفين للوصول إلى التكييف القانوني السليم، حتى

13 - فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التجاري (المحل التجاري والحقوق الفكرية)، المرجع السابق، ص: 299.

14 - إلياس جوزف أبو عيد، المؤسسة التجارية (أحكام عامة - بيع - رهن - إدارة حرة) التمثيل التجاري، الجزء الثاني، دار بيروت للنشر، الطبعة الأولى، بيروت، سنة: 1983، ص 138.

تتمكن من الحكم في النزاع بعد ذلك وفقا للتكييف القانوني السليم. وعلى ذلك سنتطرق في المطلب الأول إلى ضابط التفرقة بين عقد إيجار المحل التجاري وإيجار العقار المخصص لمزاولة التجارة ونتطرق في المطلب الثاني إلى دور القضاء في تحديد طبيعة العقد.

### المطلب الأول: ضابط التفرقة بين العقدين

رغم أن العلاقة بين مالك المتجر والمستأجر المسير تشبه إلى حد ما العلاقة بين مؤجر العقار ومستأجره، إلا أن هناك اختلافا جوهريا بين العقدين. فعقد إيجار المحل التجاري يعد إيجارا لمنقول معنوي هو المحل التجاري. ولذلك يكون على قضاة الموضوع التأكد من محل عقد الإيجار، فإذا كان محل العقد المكان التي تباشر فيه التجارة يكون العقد عقد إيجار عقار لمزاولة التجاري (إيجار تجاري) ويخضع بالتالي لأحكام المواد من: 169 إلى 202 من القانون التجاري. أما إذا تبين بأن محل العقد هو المحل التجاري باعتباره منقولا معنويا يكون العقد عقد إيجار محل تجاري يخضع لأحكام المواد من: 203 إلى 214 من القانون التجاري.

غير أنه في الحياة العملية كثيرا ما يدق أمر التمييز بين العقدين، وكثيرا ما يسمي الطرفان عقدهما بغير التسمية الصحيحة، إما جهلا منهما بأحكام القانون، وإما تحريا من أحكام نظام قانوني لا يخدم مصلحتهما، أو لا يخدم مصلحة الطرف القوي في الرابطة العقدية. وقد وضع الفقه والقضاء معيارا ثابتا لتحديد ما إذا كان العقد قد وقع على محل تجاري أم على المكان المخصص لمزاولة التجارة، هو وجود عنصر الاتصال بالعملاء خاص بالمحل، وكون هذا العنصر محل اعتبار عند إبرام العقد. لأن إيجار محل لا عملاء له هو إيجار للعقار وليس للمحل التجاري. ويجب أن يكون عملاء المتجر محل اعتبار في تأجير المتجر، أي أن يكون الهدف من وراء التأجير هو استقطاب زبائن المحل السابقين، فإذا أجر شخص محلا تجاريا يحتوي على عنصر الاتصال بالعملاء بغرض مزاولة تجارة أخرى غير تجارة المحل الأصلية، كان الإيجار إيجارا لعقار من أجل مزاولة التجارة لأن عملاء المحل لم يكونوا محل اعتبار عند إبرام العقد.<sup>15</sup>

وفي مسألة وجود المحل التجاري اختلف الفقه حول العنصر الجوهري الذي يلزم توافره حتى نكون أمام محل تجاري، فيرى فريق من الفقهاء أنه لا يجوز تحديد العنصر الجوهري الذي لا غنى عنه لوجود المحل التجاري بصفة عامة مجردة، بل الأمر يتوقف - حسبهم - على نوع التجارة، وبمعنى أدق على البحث عن العنصر الدافع على اكتساب العملاء أو الاحتفاظ بهم. وقد يكون هذا العنصر الجوهري هو الاسم التجاري أو الحق في الإيجار أو براءة اختراع أو غير ذلك من العناصر المعنوية بحسب الظروف وطبيعة التجارة.<sup>16</sup> ويرى الرأي الراجح أن الحق في العملاء

15 - سميحة القليوبي، المرجع السابق، ص: 426.

16 - مصطفى كمال طه، أساسيات القانون التجاري (دراسة مقارنة) الأعمال التجارية-التجار-المؤسسة التجارية-الشركات التجارية-الملكية الصناعية، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، بيروت- لبنان، سنة: 2006، ص 192-193.

ومعه السمعة (الشهرة) التجارية، هو العنصر الجوهرى الذى لا غنى عنه لوجود المؤسسة التجارية، لأن العلة فى وجود المحل التجارى هى استغلاله لمزاولة التجارة وإبرام عمليات تجارية مع العملاء، فلا يعد إذن تصرفا فى المتجر التصرف فى جميع عناصر المحل الأخرى مع احتفاظ المالك بعنصر العملاء لنفسه.<sup>17</sup>

وهذا الاتجاه هو الذى أخذ به المشرع الجزائرى حيث تنص المادة 78 من القانون التجارى على أنه: "ويشمل المحل التجارى إلزاميا عملاءه وشهرته"، فلا وجود لمحل تجارى إلا بتوافر هذين العنصرين، ويجوز إذن أن يقتصر المؤجر فى عقد إيجار المحل التجارى على تأجير عنصري الاتصال بالعملاء والشهرة التجارية حتى نكون أمام إيجار محل تجارى، أما إذا تخلف هذان العنصران فإن العقد عندئذ لا يشكل عقد إيجار محل تجارى بل إيجارا للعنصر المؤجر فقط، وتسرى عليه القواعد التى تتفق وطبيعته القانونية.

وتفصل المحكمة فيما إذا كانت العناصر المعروضة عليها تكفى لوجود المحل التجارى من عدمه، ولا تتقيد فى هذا الشأن بما يقره المتعاقدان فى اتفاقهما. فإذا انصب الإيجار على بعض العناصر وكانت لا تكفى لوجود المتجر فلا تنطبق أحكام الإيجار المتعلقة بالمحال التجارية، ولا يغير من ذلك أن يكون الطرفان قد وصفا عقدهما بأنه إيجار محل تجارى. ومن ناحية أخرى يكون وجود المحل التجارى من الوقت الذى يظهر فيه عنصر الاتصال بالعملاء، كما أن انقضاء المحل يكون من الوقت الذى يختفى فيه هذا العنصر. كذلك تعتقد ملكية المحل لمن يكون له حق الاتصال بالعملاء، فإذا لم يتقرر هذا الحق لمستغل المحل التجارى كما هو الشأن لمن يحصل من الدولة على امتياز القيام بخدمة عامة كمرفق النقل مثلا، فإنه لا يملك المحل التجارى لأن عنصر الاتصال بالعملاء لا يتعلق به ولكنه يتعلق بالجهة المانحة للامتياز.<sup>18</sup>

فإذا كان المحل التجارى قد وجد، ولكنه هلك هلاكاً كلياً قبل العقد، كمحل تجارى انفض عنه زبائنه لأي سبب من الأسباب، فإن عقد إيجار المحل التجارى يعتبر باطلاً لانعدام المحل، ولا يتحول إلى عقد إيجار عقار من أجل مزاولة التجارة، إلا أنه إذا استشف القاضي أن طرفي العقد إنما سميا عقدهما عقد إيجار تسيير ولكن نيتهما اتجهت إلى تأجير العقار وليس إلى تأجير المحل التجارى، كان على المحكمة أن تعيد تكييف العقد من عقد إيجار محل تجارى إلى عقد إيجار عقار من أجل مزاولة التجارة، وتقضى فى النزاع المطروح عليها وفقاً للتكييف الصحيح للعقد.

وحرى بنا أن نذكر، بأن اتفاق المتعاقدين على إيجار محل تجارى لم يوجد بعد جائز، لأنه ليس من اللازم أن يكون المحل التجارى موجوداً وقت التعاقد، بل المهم أن يكون المحل قابلاً للوجود، لأنه يعتبر إيجاراً وارداً على شيء مستقبل، ومن الجائز حسب الفقرة الأولى من المادة: 92 من القانون المدنى الجزائرى أن يكون الالتزام شيئاً

17 - علي حسن يونس، المحل التجارى، دار الفكر العربى، بدون طبعة، القاهرة، سنة: 1974، ص 42-43.

18 - مقدم مبروك، المحل التجارى، دار هومة، الطبعة الرابعة، الجزائر، سنة: 2009، ص: 91.

مستقبلا. فالمهم في تكييف العقد هو الوصول إلى نية المتعاقدين عند إبرام العقد، ومعرفة ما إذا كان عملاء المحل الموجودين أو الذين سيوجدون في المستقبل كانوا محل اعتبار في العقد أم لا؟

وقد ذهب الاجتهاد القضائي إلى أنه لا يعتبر إيجارا لمحل تجاري، العقد الذي بموجبه يؤجر المالك عقاره المجهز بالمعدات، لأن هذه المعدات لا تشكل لوحدها محلا تجاريا. كما قضت محكمة النقض الفرنسية بشأن نزاع طرح حول عقد إيجار لمحل تجاري، فقضت أنه لا ينطبق عليه وصف المحل التجاري، لثبوت عدم استغلال المحل، وتختلف عنصر الاتصال بالعملاء، واعتبرت العقد إيجارا لعقار مجهّز وليس إيجارا لمحل تجاري، لأنه لم يرد على محل تجاري.<sup>19</sup>

ويتبين مما سبق أن على المحكمة حال فصلها في تكييف العقد، أهو عقد إيجار للعقار أم عقد إيجار لمحل تجاري، أن تتحرى مسألتي بدء استغلال المحل التجاري وتوافر عنصر الاتصال بالعملاء، أي أن يكون للمحل التجاري عنصر زبائن خاص به ومستمر، لا أن يكون مرحليا، كما هي الحال في النشاطات التي تمارس في أمكنة سياحية أو ثقافية أو رياضية، ومن هنا يمكن القول أنه لا وجود لعقد إيجار لمحل تجاري إذا كان المحل لم يفتح أبوابه للجمهور، بل العقد في هذه الحالة يعتبر عقد إيجار للعقار الذي تزاوّل فيه التجارة.

فاستمرارية الاتصال بالعملاء هي المقياس الأساسي للقول بوقوع الإيجار على محل تجاري أم لا، وهذا يعني أنه إذا وقع الإيجار على مستودع مجهز بالمعدات التي تستعمل في استغلاله، وتبين أن المؤجر كان قد أوقف أعماله، مما أفقد المحل المأجور عنصر الزبائن، فإن هذا العقد يعتبر واقعا على عقار وليس على محل تجاري. ومما لا شك فيه، أنه في حالة التوقف عن الاستغلال، يعود لقضاة الموضوع تقدير ما إذا كان التوقف أدى إلى زوال عنصر الزبائن، آخذين بعين الاعتبار زمن التوقف والظروف التي رافقته، وما إذا كان قسريا فرضته قوة قاهرة أو اقتضته ظروف معينة كالتصليح مثلا. وفي الحالات التي يكون التوقف لمدة وجيزة، ولأسباب جدية أو لظروف خارجة عن إرادة صاحب المحل، يبقى عنصر الاتصال بالعملاء قائما، ويبقى العقد واقعا على محل تجاري.<sup>20</sup>

وإذا كان وجود المحل التجاري باعتباره محلا لعقد الإيجار، هو الفيصل في تحديد طبيعة العقد المبرم بين الطرفين، فإنه يكون على قاضي الموضوع أن يبين في الحكم كيفية استنباطه لوجود عنصر الاتصال بالعملاء، وأن يبني قضاؤه على أدلة موضوعية سائغة، حتى تتمكن المحكمة العليا من مراقبة مدى منطقية الاستنتاج الذي توصل به قاضي الموضوع إلى بناء قراره.

وتجدر الإشارة في الأخير إلى أن عنصر الاتصال بالعملاء لا يوجد إلا إذا كان المحل التجاري قد فتح أبوابه للجمهور وباشر نشاطه الفعلي، ونجد غالبية الأحكام القضائية تعتمد للتفرقة بين إيجار المحل التجاري وإيجار العقار

19. إلياس جوزف أبو عيد، المرجع السابق، ص 84.

20. إلياس جوزف أبو عيد، المرجع السابق، ص 89.

المخصص لمزاولة التجارة كميّار لوجود عنصر الاتصال بالعملاء بدء استغلال المحل التجاري. فاعتبر القضاء أن العقد يعتبر عقد إيجار محل تجاري عندما يكون استغلال المحل التجاري قد بدأ قبل إبرام العقد، واعتبر العقد واردا على عقار إذا كان المحل التجاري لم يفتح أبوابه بعد. وبالرغم من ذلك افترض القضاء الفرنسي وجود عنصر الاتصال بالعملاء بالرغم من أنه لم يكن المحل التجاري موجودا وقائما قبل التعاقد على تأجير تسييره، وذلك في حالة محطات الخدمات التي تنشئها المؤسسات البترولية، فهذه العقود اعتبرها القضاء عقود إيجار محل تجاري بالرغم من أن المحطة لم تستغل قبل إنشائها إلا من طرف المستأجر المسير، كما أن هذا الأخير لم يساهم في إنشاء المحل التجاري، إذ قضت محكمة النقض الفرنسية بمناسبة نظرها لقضية محطة خدمات أنشئت من طرف مؤسسة بترولية وقامت بتأجيرها تأجير تسيير، بأن العقد المبرم بين الطرفين ليس إيجارا لعقار، بل هو إيجار تسيير للمحطة، على أساس وجود عملاء حقيقيين وسابقين مرتبطين بعلامة الشركة منذ إبرام العقد.<sup>21</sup>

### المطلب الثاني: دور القضاء في تحديد طبيعة العقد

القاعدة أن قاضي الدعوى لا يتقيد برأي خصومها في التكييف متى كان خاطئا عن جهل أو عن عمد، لأنه هو وحده الملزم بإعمال القانون وتطبيقه تطبيقا صحيحا في حدود الوقائع الثابتة، وفي حدود طلبات الخصوم وسبب الدعوى. فالقاضي إذن له الحق في وصف عقود الخصوم الوصف الصحيح، ولو خالف تكييف الخصوم، وحسبه أن يتبين نية المتعاقدين من واقع نصوص العقود والأوراق والمستندات المقدمة إليه، ويخضع تكييفه لرقابة المحكمة العليا، فله أن يصف العقد عقد إيجار لعقار مخصص لمزاولة التجارة أو عقد إيجار محل تجاري.<sup>22</sup>

فمتى أدلى الخصوم بطلباتهم ودفوعهم وأسانيد هذه وتلك، ومتى تقدم خصم بما لديه من أدلة وأوجه دفاع، ومتى استخلصت المحكمة الصحيح من وقائع الدعوى، وجب عليها أن تأخذ عن القانون القاعدة الواجبة التطبيق أخذًا صحيحًا، ولو لم يشر الطالب إلى نص القانون الواجب التطبيق، لأن وظيفة المحكمة أن تعمل حكم القانون ولأن هذا يستشف ضمنا من سائر طلبات الخصوم ودفوعهم.

وتحدر الإشارة هنا إلى أن طرفي العقد كثيرا ما يلجآن إلى إخفاء عقد تأجير العقار المخصص لمزاولة التجارة في صورة عقد إيجار محل تجاري تهربا من تطبيق تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية خاصة التشريعات المتعلقة

---

21 - طراد إسماعيل، المرجع السابق، ص: 34. وقد تعرض هذا القضاء للنقد على أساس أن المتجر اعتبر موجودا قبل البدء في الاستغلال كلية وقيل تلقي العملاء. وسار جانب من الفقه مع ما ذهبت إليه محكمة النقض الفرنسية، واعتبروا أن تكييف العقد في الحالات التي يقوم فيها المؤجر مالك العقار بتجهيزه ببعض العناصر يتوقف على ظروف كل حالة على حدة، وقاضي الموضوع له مطلق الحرية في تقدير ما إذا كان العقد واردا على المتجر باعتباره منقولا معنويا أو هو مجرد إيجار لعقار ومنقول مادي.

22 - أحمد أبو الوفا، نظرية الأحكام في قانون المرافعات، دار الفكر العربي، بدون طبعة، القاهرة- مصر، سنة 1433هـ/2012م، ص: 217.

بتخفيض الأجرة، والحق في طلب تجديد إيجار المكان القائم به المتجر. وهنا يكون على القاضي - كما سبق القول - أن يرد العقد إلى تكييفه الصحيح دون الاعتداد بالوصف أو التسمية التي يطلقها عليه طرفا العقد.<sup>23</sup>

وفي مجال إسباغ التكييف الصحيح للعقد دون التكييف الذي قال به الخصوم قضت المحاكم بوصف العقد على أنه إيجار محل تجاري وليس عقد إيجار لعقار مخصص لمزاولة التجارة وفقا لما جاء في طلبات الخصوم في كثير من الحالات، فقضت محكمة مصر الابتدائية مثلا بأنه إذا أجرت مديعة جلود بها عدد وآلات ميكانيكية وكان المؤجر مسئولا عن إدارتها بالكهرباء وعن العوائد ورسوم الرخصة، فإن الغرض الأول من الإجارة هنا ليس هو المكان المبني في حد ذاته، بل المنشأة بما لها من سمعة تجارية وما اشتملت عليها من أدوات وماكينات، والتي بدونها لا يكون للمكان أية قيمة في نظر المستأجر ومن ثم لا يسري قانون إيجار الأماكن على طرح النزاع.<sup>24</sup>

وقضت محكمة النقض المصرية، بأنه متى استخلصت محكمة الموضوع في حدود سلطاتها من إرادة المتعاقدين ومن ظروف التعاقد وملابساته أن الغرض الأساسي من إجارة المحلج ليس هو المبنى في ذاته وإنما ما يشمل عليه من أدوات وآلات، وأن المبنى ليس إلا عنصرا ثانويا بالنسبة لهذه الأدوات والآلات فإن هذه الإجارة لا سري عليها قانون 121 لسنة 1947.<sup>25</sup>

وفي ذات المعنى قضت محكمة النقض المصرية بأنه: لما كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه أنه ثبت من الإيجار أن المستأنف (الطاعن) قد استأجر من الحارس دار سينما مصر بالسويس المعروفة بسينما حنفي الشتوى بقصد استعمالها لغير ذلك، ومن ثم حرص الطرفين على النص في العقد على اسم السينما وعلى حرمان المستأجر من استعمال المباني في غير الغرض المتفق عليه، مما يقطع بأن الغرض الأول من الإجارة لم يكن المبنى في حد ذاته بل استغلال اسم السينما التجاري الذي حرص الطرفان على إبرازه في العقد وما يحققه المستأجر من ربح وراء الاستغلال، وإذا كان ذلك فإن أجرة السينما لا تخضع للتخفيض المنصوص عليه في القانون 121 لسنة 1947 والقوانين الملحقه.<sup>26</sup>

<sup>23</sup> - توفيق حسن فرج، عقد الإيجار (دراسة أحكام قوانين الإيجارات)، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بدون طبعة، بيروت، سنة: 1984، ص 17.

<sup>24</sup> - سميحة القليوبي، المرجع السابق، ص: 426.

<sup>25</sup> - الطعن رقم 107 لسنة 37 ق جلسة 28-12-1971 ص 1115. أشار إليه السيد السيد خلف محمد، إيجار وبيع المحل التجاري، دار محمود للنشر والتوزيع، الطبعة الخامسة، سنة: 2001، ص 337.

<sup>26</sup> - الطعن رقم 107 لسنة 37 ق جلسة 28-12-1971 ص 1115. أشار إليه السيد السيد خلف محمد، المرجع السابق، ص 338.

وفي حكم آخر لمحكمة النقض المصرية بخصوص إجارة مخبز بأدواته حيث قررت أن الغرض الأساسي من إجارة المخبز لم يكن المبني في حد ذاته، وإنما ما اشتمل عليه من عناصر معنوية باعتباره مخبزا عموميا له سمعته التجارية وعملاؤه وموقعه التجاري.<sup>27</sup>

واعتبرت محكمة النقض الفرنسية أن العقد المطروح هو عقد إيجار محل تجاري وليس إيجار عقار مخصص لمزاولة التجارة في كثير من الحالات،<sup>28</sup> واعتبرت في حالات أخرى أن العقد هو إيجار عقار مخصص لمزاولة التجارة وليس إيجارا لمحل تجاري،<sup>29</sup> معتمدة في ذلك على وجود عنصر الاتصال بالعملاء أثناء إبرام العقد، وكون هذا العنصر هو ما كان يقصد الطرفان التعاقد بشأنه.

#### خاتمة:

رأينا من خلال البحث بأن إيجار المحل التجاري يختلف عن تأجير العقار المخصص لمزاولة التجارة رغم أن كليهما يتضمن العناصر الأساسية للإيجار، والتي تتمثل في الانتفاع بالعين المؤجرة والأجرة والمدة، ورغم أوجه التشابه التي بينها بين العقدين إلا أنهما يختلفان في عنصر أساسي وهو محل العقد، فمحل العقد في إيجار المكان المخصص لمزاولة التجارة هو العقار، أما محل العقد في عقد إيجار المحل التجاري فهو المحل التجاري بما يتضمنه من عناصر مادية ومعنوية.

ورغم الفروق التي بينها آنفا إلا أن تكييف العقد بأنه عقد إيجار محل تجاري أو إيجار محل مخصص لمزاولة التجارة قد يدق من الناحية العملية أحيانا، لا سيما أن الكلمة الأخيرة فيما يخص التكييف القانوني للعقد تعود للمحكمة ناظرة الدعوى، ولا يعتد بالتكييف الذي وضعه المتعاقدان لاتفاقهما، فيكون على المحكمة أن تبحث في نية الطرفين وما انصب عليه الاتفاق، وأن تبني حكمها على أدلة قوية وسائغة، وهي في ذلك خاضعة لرقابة المحكمة العليا.

وقد استعمل القضاء معيار وجود عنصر الاتصال بالعملاء وكونه محل اعتبار عند التعاقد حتى يعتبر عقد إيجار محل تجاري، فكان يعتبر العقد إيجارا لعقار مخصص لمزاولة التجارة كلما انصب العقد على محل خصص لمزاولة التجارة ولم يبدأ الاستغلال بعد، أو شرع في الاستغلال ولكنه لم ينشئ عنصر الاتصال بالعملاء بعد، أو كان يظهر

<sup>27</sup> - الطعن رقم 383 لسنة 84 ق جلسة 12-02-1979 ص 657. أشارت إليه سميحة القليوبي، المرجع السابق، ص 429.

<sup>28</sup> - Francis Lefebvre, Fonds de commerce (Vente et location-gérance), Francis Lefebvre, 5<sup>e</sup> édition, 2015, p 258. MICHEL Pédamon, droit commercial, Dalloz, 2<sup>e</sup> édition, Paris, 2000, p 235.

<sup>29</sup> - Francis Lefebvre, Fonds de commerce (Vente et location-gérance), Francis Lefebvre, 5<sup>e</sup> édition, 2015, p 258.

من خلال ظروف العقد وملايساته أن عنصر الاتصال بالعملاء لم يكن محل اعتبار عند إبرام العقد، لأنه المستأجر كان يهدف إلى تغيير نوع النشاط التجاري منذ البداية.

واعتبر القضاء أن عقد الإيجار ينصب على المحل التجاري بوصفه منقولاً معنوياً لا على العقار المخصص لمزاولة التجارة، إذا كان صاحب المحل التجاري قد فتح أبوابه للجمهور واستطاع أن ينشئ عنصر الاتصال بالعملاء، وقضى باعتبار العقد وارداً على محل تجاري حتى عندما ينقطع التاجر عن مزاولة التجارة ما دام عنصر الاتصال بالعملاء قائماً، وقضى بتكليف العقد على أنه إيجار لمتجر حتى مع عدم بدء استغلال المحل التجاري لتوافر كافة العناصر المادية والمعنوية بما فيها عنصر الاتصال بالعملاء ما دام وجوده مؤكداً، كحالات عقد الإيجار الوارد على محطات البنزين وخدمات السيارات فقد اعتبرها القضاء من قبيل إيجار المحلات التجارية.

### قائمة المراجع:

#### باللغة العربية:

- 1 - أحمد أبو الوفا، نظرية الأحكام في قانون المرافعات، دار الفكر العربي، بدون طبعة، القاهرة- مصر، سنة 1433هـ/2012م.
- 2 - السيد خلف محمد، إيجار وبيع المحل التجاري، دار محمود للنشر والتوزيع، الطبعة الخامسة، سنة: 2001.
- 3 - إلياس جوزف أبو عيد، المؤسسة التجارية (أحكام عامة - بيع - رهن - إدارة حرة) التمثيل التجاري، الجزء الثاني، دار بيروت للنشر، الطبعة الأولى، بيروت، سنة: 1983.
- 4 - بلحاج العربي، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجز الأول المصادر الإرادية العقد والإرادة المنفردة، بدون طبعة، الجزائر، بدون سنة، ص: 135.
- 5 - بوخيلة سميرة، الإيجار التجاري في ظل القانون القديم والتعديلات الجديدة له، دار الكتب العلمية للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، سنة: 2008.
- 6 - توفيق حسن فرج، عقد الإيجار (دراسة أحكام قوانين الإيجارات)، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بدون طبعة، بيروت، سنة: 1984.
- 7 - زهيرة جيلالي عبد القادر قيسي، تأجير المحل التجاري (دراسة مقارنة)، دار الراية، الطبعة الأولى، عمان، سنة: 2011 م/ 1432 هـ.
- 8 - سامية حساين، مفهوم حق الإيجار والتصرف فيه في عقود الإيجار التجارية، المؤسسة الحديثة للكتاب، الطبعة الأولى، طرابلس- لبنان، سنة: 2016.
- 9 - سميحة القليوبي، الوسيط في شرح القانون التجاري المصري (نظرية الأعمال التجارية والتاجر، بيع ورهن المحل التأجير وتأجير استغلاله وحمايته)، الجزء الأول، دار النهضة العربية، الطبعة السابعة، القاهرة، سنة: 2015.
- 10 - طراد إسماعيل، النظام القانوني لعقد تأجير تسيير المحل التجاري (مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص)، جامعة أبي بكر بلقايد- تلمسان، سنة: 2007-2008.
- 11 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد- العقود الواردة على الانتفاع بالشيء- الإيجار والعارية، الجزء السادس، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة الجديدة، بيروت- لبنان، سنة: 2000.

- 12 - علي حسن يونس، المحل التجاري، دار الفكر العربي، بدون طبعة، القاهرة، سنة: 1974.
- 13 - فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التجاري (المحل التجاري والحقوق الفكرية) المحل التجاري والحقوق الفكرية، القسم الأول- المحل التجاري، دار ابن خلدون للنشر والتوزيع، بدون طبعة، الجزائر، سنة: 2001.
- 14 - محمد حسن قاسم، القانون المدني- العقود المسماة (البيع- التأمين (الضمان)- الإيجار) دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بدون طبعة، بيروت- لبنان، سنة: 2001.
- 15 - مصطفى كمال طه، أساسيات القانون التجاري (دراسة مقارنة) الأعمال التجارية-التجار-المؤسسة التجارية-الشركات التجارية-الملكية الصناعية، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، بيروت- لبنان، سنة: 2006.
- 16 - مقدم مبروك، المحل التجاري، دار هومة، الطبعة الرابعة، الجزائر، سنة: 2009.
- 17 - نادية فضيل، النظام القانوني للمحل التجاري (المحل التجاري والعمليات الواردة عليه)، دار هومة، الجزء الأول والثاني، الطبعة: 2013-2014، الجزائر.

#### باللغة الفرنسية:

- 1 - Francis Lefebvre, Fonds de commerce (Vente et location-gérance), Francis Lefebvre, 5 édition, 2015.
- 2 - MICHEL Pédamon, droit commercial, Dalloz, 2 édition, Paris, 2000.