

تعديل الكراء التجاري كضمانة لبقاء الأصل التجاري

Modifying the commercial lease as a guarantee for the survival of the commercial asset

محمد الأمين أحمد*

جامعة انواكشوط، موريتانيا، emineahmed8@gmail.com

تاريخ القبول: 2023/09/25

تاريخ الإرسال: 2023/08/05

ملخص:

يعد تعديل الحق في الكراء ضمانة أساسية لبقاء الأصل التجاري المتألف إلزاما من الزبناء القارّين والعارضين الذين لا يمكن المحافظة عليهم إلا في ظل تجديد حق الكراء وتعديله إذا تطلب الأمر ذلك وفق الضوابط والشروط المختلفة تبعا لاختلاف أنماط التعديل. وبهذا التعديل نكون أمام قيمة كرائية عادلة مصدرها الاتفاق أو القضاء، تعطي توازنا حقيقيا بين الملكية التجارية والملكية العقارية، ويترتب على تلك القيمة العادلة بقاء واستمرار الأصل التجاري باعتباره مؤسسة تجارية كانت ولا تزال محور الأنشطة الاقتصادية من إنتاج وتوزيع وخدمات. وهو ما يجعل من بقاء واستمرار الأصل التجاري هدفا يسعى إليه المشرع الموريتاني كغيره من التشريعات الأخرى، وما ذلك إلا لما ينجر عن حماية الأصل التجاري من المزايا العامة والخاصة.

الكلمات المفتاحية: تعديل؛ كراء؛ أصل تجاري؛ ضمانة؛ بقاء.

Abstract :

Amending the right to rent is a basic guarantee for the survival of the commercial asset, which is made up of mandatory customers and exhibitors, who cannot be preserved except by renewing the right to rent and amending it if necessary in accordance with the different controls and conditions depending on the different types of amendment. With this amendment, we are faced with a fair rental value that comes from agreement or the judiciary, which gives a real balance between commercial ownership and real estate ownership, and that fair value results in the survival and continuation of the commercial asset as a commercial institution that was and still is the focus of economic activities of production, distribution and services. This makes the survival and continuation of the commercial asset a goal that the Mauritanian legislator seeks, like other legislation, and that is only for what results from the protection of the commercial asset. Of public and private benefits.

Keywords: amendment; rent; commercial asset; guarantee; survival.

مقدمة:

اعتنى المشرع الموريتاني بعقد الكراء بشكل عام فنظم أحكامه ضمن الأمر القانوني رقم 126 لسنة 1989 المؤرخ في 14 سبتمبر 1989 المنشئ لقانون الالتزامات والعقود في المواد 614- 705⁽¹⁾. وإلى جانب قانون الالتزامات والعقود واستجابة للتطورات الاقتصادية تناول المشرع التجاري⁽²⁾ الكراء التجاري، ضمن المواد 81 إلى 114.

وباستقراء المواد المتعلقة بالكراء التجاري يتضح سعي المشرع الموريتاني إلى بقاء الأصل التجاري، عن طريق مراجعة تعديل الكراء التجاري في كل فترة زمنية؛ إذ الكراء حتى ولو كان في المادة التجارية إنما هو عقد رضائي، ونتيجة لذلك يرجع لأطرافه تحديد المدة المعينة طبقاً لما تمليه إرادتهم⁽³⁾، إلا أن المشرع وفي سبيل حماية الأصول التجارية - التي تعتبر جزءاً هاماً من الأنشطة الاقتصادية- تدخل قصد تعديل الكراء كضمانة لبقاء واستمرار تلك الأصول، دون أن يحيد عن العدالة التعاقدية الراعية لحقوق الطرفين والتي تضمن التوازن بين مصلحتيهما، لأن حق الملكية أصبح ذو وظيفة اجتماعية يمارس في إطار الغايات الاجتماعية التي حددتها القوانين.

إن الحق في الكراء-الذي ينبثق عنه حق التعديل- إنما هو "عنصر معنوي يدخل عند وجوده ضمن العناصر المعنوية والمادية الأخرى التي يتألف منها الأصل التجاري يمنح للتاجر المستثمر المكثري الحق في تجديد عقد كراء العقار أو المحل المكثري عند انتهائه بقوة القانون إن توفرت شروط نشأته تحت طائلة تعويضات الإخلاء أو الإفراغ التعسفي أو رفض تجديد العقد التي لا تقل عن قيمة الأصل التجاري عند الاقتضاء ضماناً لاستقرار واستمرار التجارة والتاجر"⁽⁴⁾. إن الأصل التجاري⁽⁵⁾ حسب توصيف المادة 115 م.ت. "مال منقول معنوي يشمل جميع الأموال المنقولة التي تخول التاجر جلب الزيناء والاحتفاظ بهم". أما العناصر الإلزامية لقيامه، فبينتها المادة 116 م.ت. بقولها "يشتمل الأصل التجاري وجوباً على الزيناء والسمعة التجارية وعنوان المحل أو اسمه التجاري.

ويشمل أيضاً كل الأموال الأخرى الضرورية لاستغلال الحق في الكراء والأثاث التجاري والبضائع والمعدات والأدوات وبراءات الاختراع والرخص وعلامات الصنع والتجارة والخدمة والرسوم والنماذج الصناعية، وبصفة عامة كل حقوق الملكية الصناعية أو الأدبية أو الفنية الملحقه بالأصل". من خلال المادة 116 أعلاه نلاحظ أن المشرع لم ينص بشكل صريح على تعديل الحق في الكراء

من ضمن العناصر التي يتألف منها الأصل التجاري، لكن تلك المادة مع ذلك أدخلت في تكوين الأصل التجاري كل الأموال الضرورية لاستغلال الحق في الكراء. وهو ما يدخل دون شك تعديل الكراء، باعتباره وسيلة تضمن بقاء الكراء نفسه⁽⁶⁾ قبل أن يكون ضمانة لبقاء الأصل التجاري. وتظهر أهمية تعديل الكراء التجاري - بوصفه ضمانة لبقاء الأصل التجاري- في جعل المشع أحكامه من مشمولات النظام العام، طبقا للمادة 114 من م.ت. ويقسم النظام العام الاقتصادي إلى صنفين، أولهما النظام العام الاقتصادي التوجيهي الهادف إلى تحقيق أهداف الاقتصاد الوطني بحيث ينظم العقود الخاصة تنظيما يجعلها تتماشى مع تلك الأهداف، وثانيهما يتمثل في النظام العام الاقتصادي الحمائي الرامي إلى حماية الطرف الضعيف ضمانا للعدالة التعاقدية⁽⁷⁾. ويبدو أن الحق في الكراء التجاري المنبثق عنه حق التعديل يدخل في إطار كل من الصنفين أعلاه (النظام العام الاقتصادي التوجيهي والحمائي): نظرا للطبيعة المزدوجة التي يحظى بها الكراء التجاري، حيث يحمي الأطراف المتعاقدة، لا سيما الطرف الضعيف، كما يحمي في الوقت ذاته الاقتصاد الوطني عن طريق بقاء واستمرار المؤسسة التجارية المتمثلة في الأصل التجاري. إن تعديل الكراء التجاري كضمانة لبقاء الأصل التجاري يثير إشكالا يتعلق بماهية هذا التعديل لدى المشع الموريتاني؟ إذ أن المشع لم يمكن المكثري مالك الأصل التجاري من طلب حق التعديل في كل الأوقات، وإنما ألزمه بتوفر بعض الشروط، حتى يكون له الحق في المطالبة بهذا الحق الضامن لاستمرار وبقاء الأصل التجاري.

وبمعنى آخر، ما هو النظام القانوني لتعديل الكراء التجاري كضمانة لبقاء الأصل التجاري؟ يمكن القول إن حق تعديل الكراء التجاري كضمانة لبقاء الأصل التجاري لا بد له من توفر بعض الشروط التي تختلف تبعا لاختلاف أنماط التعديل، حتى تترتب على التعديل قيمة كرائية عادلة ينشدها جميع الأطراف تؤدي بالضرورة إلى بقاء واستمرار الأصل التجاري. وذلك بالرغم من النقص الملاحظ لدى المشع الموريتاني في تنظيمه لشروط الحق في التعديل مقارنة بغيره من التشريعات الأخرى.

وللتدليل على الفرضية أعلاه، نتوقف عند شروط الحق في تعديل الكراء في (الفقرة الأولى)، على أن نشفعها بتبيان الآثار المترتبة على تلك الشروط في (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: شروط الحق في التعديل

إن الدارس لشروط الحق في تعديل الكراء، عليه أن يعلم أن لهذا الحق أنماطاً مختلفة، فهناك التعديل الحروله شروط معينة (أولاً) والتعديل القضائي له هو الآخر شروطه (ثانياً).

أولاً: شروط التعديل الحر

من المعلوم أن المبدأ العام في هذا المجال أساسه اتفاق الأطراف، وبمعنى آخر إن المقدار المالي المتعلق بمعين الكراء يضبط باتفاق الأطراف ويعدل باتفاقهما أيضاً، وهذا هو الأصل، إلا أن المشرع تارة يتدخل لحماية المكثري نظراً لكونه هو الطرف الضعيف في العملية، حماية لإرادته ورضاه؛ إذ أن قاعدة العقد شريعة المتعاقدين لا تخلو من الخطورة وخصوصاً في عقود المدة لأنها تضر بالمكثري في عقد الكراء، حيث لا تتيح له تعديل الأجرة حسب الظروف الاقتصادية، فيجئ إلى تلافي ذلك النقص بتقصير مدة الكراء قدر المستطاع، وهذا لا شك ضار بالمكثري لأنه يحرمه من الكراء الطويل الذي يوفر له الاستقرار والحماية تجاه المكثري.

وعليه، فإن المشرع حمى الأطراف جميعاً لا سيما المكثري مستغل الأصل التجاري، حيث جعل أحكام الكراء في هذا المجال من مشمولات النظام العام⁽⁸⁾، إنفاذاً للأصل التجاري من الاندثار. ولا شك أن الكراء من شروطه أن لا يكون على وجه التأييد، أو مدة طويلة تجعله في حكم المؤبد، وتقدير هذه المدة التي تجعله في حكم التأييد متروك لسلطة القاضي التقديرية، حيث ينظر في كل ملاسات قضية على حدة⁽⁹⁾.

والتعديل التعاقدى إما أن يكون على أساس السلم المتغير (أ)، أو عند تجديد عقد الكراء التجاري (ب).

أ- تعديل الحق في الكراء على أساس السلم المتغير

وضعا في الحسبان لما يمكن أن يطرأ على الكراء من تغيرات قد لا تتماشى مع ما وصل إليه الأصل التجاري. وحلاً لهذه المعضلة، يلجأ الأطراف عادة إلى إدراج بند في العقد يطلق عليه "السلم المتغير"، الذي هو عبارة عن شرط يتفق عليه الأطراف المتعاقدة بمقتضاه يربطون تغيير معين الكراء بمؤشر تكون له صبغة اقتصادية وارتباط مباشر بموضوع التعاقد أو بنشاط أحد طرفي العقد بما يجعل أي تغيير يطرأ على المؤشر يؤثر بصفة مباشرة على معين الكراء سواء هذا التغيير

حصل بالزيادة أو بالنقصان بشرط أن تتجاوز قيمة التغيير الربع بالنسبة لمعين الكراء المعمول به سابقا دون خضوع لأجل محدد بين كل تعديل وآخر من حيث الطلب⁽¹⁰⁾.

ومن خلال التأمل في نصوص القانون الموريتاني نلاحظ أنه لم يتناول تعديل الحق في الكراء على أساس السلم المتغير، خلافا لنظيره التونسي في القانون عدد 37 المؤرخ في 25 مايو 1977، المتعلق بتنظيم العلاقات بين المسوغين والمتسوغين فيما يخص تجديد كراء العقارات أو المحلات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي أو المستعملة في الحرف، وذلك في الفصل 26 الذي جاء فيه "علاوة على ذلك وخلافا لما جاء بالفصل 25، فإن عقد التسويغ إذا كان يتضمن شرطا يتعلق بالسلم المتغير، فإن التعديل يمكن أن يطلب كلما اعترى معين الكراء من جراء الشرط المذكور زيادة أو نقص يتجاوزان الربع بالنسبة للثمن المعين سابقا بوجه التعاقد أو بموجب حكم عدلي.

وينبغي للحاكم أن ينسق بين مفعول السلم المتغير وبين القيمة الكرائية العادلة إلى يوم تقديم المطلب وإذا زال عنصر من العناصر المعتبرة في تحديد حساب السلم المتغير المشترط فإن التعديل لا يمكن طلبه وتتبع إنجازها إلا حسب الشروط المشار إليها بالفصل 25 من هذا القانون".

من خلال المادة أعلاه نستنتج الحماية المقررة للأصل التجاري من خلال تماشي البنود مع المتغيرات الاقتصادية، مما يساهم في استقرار الأصل التجاري والرفع من قيمته والمحافظة على زبنائه.

والمؤشر الذي يعتمد عليه السلم المتغير ينبغي أن يكون مؤشرا اقتصاديا متمثلا في أسعار المواد أو المنتجات أو الخدمات التي لها علاقة بموضوع التعاقد أو على الأقل بنشاط يمارسه أحد الأطراف⁽¹¹⁾.

بهذا يتضح، أن الهدف من السلم المتغير حماية الأصل التجاري، وذلك بتوفير الظروف الملائمة لاستغلاله وضمان استمراره.

ب- التعديل عند تجديد عقد الكراء التجاري

تعديل الكراء يعني "الطلب الذي يتقدم به مسوغ (مكري) المحل التجاري للترفيغ في معين الكراء أو المكثري للتخفيض فيه وذلك خلال سريان مدة العقد سواء كان مجددا أم لا"⁽¹²⁾.

تارة يكون التعديل لحق الكراء مصاحبا لتجديده، إنصافا للمكري بناء على تغير الظروف الاقتصادية، أو بعبارة أخرى تلافي ما ينشأ من اختلال التوازن بين قيمة المنفعة وقيمة الأجرة في عقود الكراء التي يتعذر على المكري إنهاؤها في الوقت القريب.

وأساس هذا التعديل- شكلا على الأقل- هو اتفاق الأطراف، لكن في الواقع هو إملاء من المكري على المكثري من أجل الترفيع في معين الكراء والاستفادة من المحل التجاري على حساب مالك الأصل التجاري أو من أجل دفع المكثري للمغادرة، عندئذ يكون المكثري مجبرا للانصياع لطلبات المكري كي يحافظ على أصله التجاري المتمثل في زبائنه القارئين والعارضين.

ثانيا: التعديل القانوني

يندرج في إطار التعديل القانوني أنواع مختلفة من التعديل، أهمها التعديل الثلاثي (أ) والتعديل عند إحالة وكراء الأصل التجاري (ب).

أ- التعديل الثلاثي

السبب في تسمية هذا النوع من التعديل بالتعديل الثلاثي هو أن الأطراف الثلاثة (مالك المحل ومالك الأصل التجاري والمحال إليه الأصل التجاري) لكل منهم الحق في تعديل الكراء، لكن بتوفر شرطين يتعلق أولهما بمضي فترة زمنية تقدر بسنتين (1) وثاني الشروط يتمثل في تغير الظروف الاقتصادية تغيرا من شأنه أن يدخل على المكري الضرر(2).

1- مضي سنتين

نصت المادة 103 م.ت. على أنه "يكتسب حق تجديد الكراء لمدة محددة أو غير محددة من طرف المكثري الذي يثبت استغلاله للنشاط المنصوص عليه وفقا لشروط العقد لفترة لا تقل عن سنتين. لا يمكن لأي شرط تعاقدى أن يلغي الحق في تجديد الكراء. في حالة التجديد الصريح أو الضمني، يبرم الكراء لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات. في حالة التجديد لمدة غير محددة، يجب على الأطراف أن يبينوا مدة الإخطار بإخلاء المحل على أن لا تكون هذه المدة أقل من ستة أشهر".

من خلال المادة أعلاه يتبين أنه لا بد من تقديم طلب من طرف من يهيمه الأمر وهو المكثري، وهذا الطلب يجب أن يقع بعد مضي سنتين⁽¹³⁾ على الأقل من تاريخ استغلال المحل. كما أنه لا يمكن أن يقف في وجه التجديد أي اتفاق نظرا لصبغته المرتبطة بالنظام العام⁽¹⁴⁾.

كما أن المادة اشترطت استغلال المحل لمدة سنتين كي يترتب عليه تجديد الكراء الذي لا تقل مدته عن ثلاث سنوات، كما أن المادة ساوت بين التجديد الصريح والضمني، وأعطت للمكثري مدة زمنية قد تكون كافية وهي ستة أشهر من أجل إخطاره بإخلاء المحل في حالة ما إذا كان العقد غير محدد المدة.

ويعتبر أمد ثلاث سنوات بعد سنتين من استغلال المحل⁽¹⁵⁾ أجلا كافيا راعي فيه المشرع الحماية المطلوبة لاستقرار الأصل التجاري، وخاصة بحماية أطرافه، حيث خول لهم الحصول على القيمة الكرائية المناسبة، لأن هذه القيمة تتغير بتغير الزمن، فتصبح مجحفة بأحد الأطراف⁽¹⁶⁾. وأضافت الفقرة الثانية من المادة 109 م.ت. أنه "يبدأ سريان مفعول الكراء الجديد انطلاقا من انقضاء الكراء القديم إذا كان هذا الأخير لمدة معينة أو ابتداء من تاريخ تقديم التنبيه بالإخلاء إذا كان الكراء القديم لمدة غير معينة".

وهناك صورة خاصة من التعديل القانوني تتعلق بالحالة التي تكون عليها الأجرة في الكراء الثاني (الإيجار من الباطن) أرفع من الكراء الأصلي، فيخول للمكثري الأصلي طلب تسوية هذا الفارق⁽¹⁷⁾. وقد يعهد المالك بإدارة المحل إلى شخص يعمل باسم المالك ولحسابه وبصفته وكيلًا مأجورا أو عاملا، وهذا هو عقد الإدارة البسيطة. وقد يؤجر المالك المحل التجاري لشخص يستغله باسمه ولحسابه الخاص مدة معينة لقاء أجر معلوم يدفع للمالك، وهذا هو عقد إيجار المحل التجاري أو عقد الإدارة الحرة⁽¹⁸⁾.

2- تغير الظروف الاقتصادية

يبدو أن المشرع الموريتاني لم ينص على هذا الشرط، وإنما نصت عليه بعض التشريعات المقارنة مثل المشرع التونسي في الفقرة الثانية من الفصل 25 من القانون عدد 37 المؤرخ في 25 مايو 1977 التي نصت على أنه "ولا يمكن علاوة على ذلك قبول المطلب إلا إذا طرأت تغييرات على الأحوال الاقتصادية بلغت حدا من شأنه أن يدخل تغييرات تتجاوز ربع قيمة كراء الأماكن المسوغة المعينة بوجه التعاقد أو بموجب حكم عدلي".

تضمنت الفقرة أعلاه شرطين أساسيين أولهما تغير الظروف الاقتصادية، وثانيهما انعكاس هذا التغيير على الأكرية التجارية، ويحصل هذا بقدر الربع.

وتغير الظروف الاقتصادية من الشروط الغامضة لخلوها عن معيار يمكن الاستناد إليه، ويبقى الرجوع بشأنها موكولا لاجتهاد القضاة ورأي الخبراء⁽¹⁹⁾.

وتغيير الأحوال الاقتصادية يراد به التغيير العام لأحوال البلاد لا إقليم دون إقليم، أو قطاع دون آخر⁽²⁰⁾.

ويمكن الاعتماد على الثمن المنشور من قبل وزير الاقتصاد حتى يتمكن الخبراء من تقييم التغييرات الاقتصادية⁽²¹⁾.

وتوضع في الحسبان عند التقدير العوامل التالية:

- خصائص المكان من مساحة وصيانة، وحالة قدمه ومدى توافقه مع المعايير المفروضة في تشريع العمل، وطبيعة تجهيزاته وحالتها؛

- موضع العقار التجاري، وخصوصا المدينة التي يقع فيها والشارع والحي، كل ذلك مفيد عند التقدير⁽²²⁾. وهذا ما نصت عليه المادة 97 م.ت.⁽²³⁾.

كما أن القضاء يتدخل إذا طرأت ظروف استثنائية غير متوقعة تجعل تنفيذ العقد مرهقا للمدين ومهددا بخسارة فادحة، وتدخله يكون طبقا للظروف ومن أجل الموازنة بين مصلحة الطرفين، لكن بشروط:

- أن نكون بصدد عقد متراخي التنفيذ أو من عقود المدة؛

- أن نكون بصدد حادث استثنائي عام مثل الحروب والزلازل⁽²⁴⁾؛

- أن يكون الحادث غير متوقع وغير ممكن دفعه أو تفاديه⁽²⁵⁾؛

- أن يؤدي الحادث إلى جعل تنفيذ الالتزام مرهقا للمدين بحيث يهدد بخسارة فادحة بالنسبة للمتعاقد العادي.

فإذا توفرت تلك الشروط جاز للقاضي أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، فله سلطة تقرير واختيار الوسيلة التي تحقق هذا الهدف، مراعى الظروف والملايسات، مع الموازنة بين مصلحة الطرفين⁽²⁶⁾.

ب- التعديل عند إحالة وكراء الأصل التجاري

تجدر الإشارة إلى أن بيع المحل التجاري أو إحالته يشمل وجوباً حق الكراء كعنصر من العناصر التي تنتقل بانتقال الأصل التجاري وإن لم يكن من العناصر الوجوبية في الأصل التجاري سواء رضي بذلك المالك أم أبى⁽²⁷⁾.

ومراعاة لضوابط منهجية نتناول التعديل عند إحالة الأصل التجاري في نقطة أولى(1) على أن نثني بالتعديل عند الكراء الثاني للأصل التجاري في نقطة ثانية (2).

1-التعديل عند إحالة الأصل التجاري

يعتبر عقد الكراء من العقود الشخصية في جانب كل من المكري والمكثري. وهو من عقود الإدارة بل هو أهمها⁽²⁸⁾. والنتيجة الطبيعية لعقد الكراء هي أنه يجب على المكثري أن يضع في حسابه أن الكراء مهما طال مدته سينتهي بانتهاء الأجل المحدد له، مما يعني أن تصرفه في المحل المكري إنما هو مؤقت يزول بزوال سببه وهي المدة المحددة بموجب الاتفاق أو القانون⁽²⁹⁾. والسبب في هذا حرص القانون على عدم الفصل بين ملكية المنفعة وملكبة الرقبة بصفة مستمرة أو لمدة طويلة، مما يؤدي إلى إهمال الرقبة، وعدم صيانتها من جهة، وتعطيل تداولها من جهة أخرى⁽³⁰⁾.

فعقد الكراء قابل بطبيعته للإحالة، فقد قررت المادة 206 من ق.ا.ع. أنه "يجوز انتقال الحقوق والديون من الدائن الأصلي إلى شخص آخر، إما بمقتضى القانون وإما بمقتضى اتفاق المتعاقدين". وتضيف المادة 658 ق.ا.ع. أنه "تطبق في التنازل عن الكراء القواعد المقررة في باب حوالة الحقوق، وهذا التنازل يترتب عليه حلول المتنازل له محل المتنازل في الحقوق والالتزامات الناشئة من عقد الكراء".

وأثر هذه الحوالة تضمنته المادة 227 ق.ا.ع. بقولها "في جميع الحالات التي ترد فيها الحوالة على الأصل التجاري أو التركة أو الذمة يجوز لدائني الشيء المحال، أن يباشروا من وقت حصول الحوالة دعاوهم على نحو ما يقرره لهم القانون ضد المدين السابق وضد المحال معاً، وذلك ما لم يرتضوا الحوالة صراحة".

ومن خلال النصوص أعلاه، يظهر جواز الإحالة للأصل التجاري في صورة تعديل الكراء، عندئذ يتصرف المحال له في الأصل التجاري بنفس الحقوق التي كان يملكها المحيل.

2- التعديل عند الكراء الثاني للأصل التجاري

هذه التقنية أجازها المشرع الموريتاني بشرط موافقة المالك الأصلي للمحل التجاري، وذلك في المادة 98 م.ت التي أوجبت "أن يبلغ كل تنازل عن إيجار إلى المؤجر بواسطة إجراء غير قضائي أو بأية وسيلة كتابية أخرى تتضمن:

- هوية المحال له كاملة؛

- عنوانه؛

- رقم تسجيله في سجل التجارة عند الاقتضاء".

ورتبت المادة 99 م.ت. أثرا بالغا عند عدم احترام الشروط أعلاه، يتجلى في كونه "لا يحتج على المكري بالتنازل إذا انعدم التبليغ بشروطه المنصوص عليها في المادة السابقة الذكر".
وأضافت المادة 101 م.ت. أنه "يحظر كل كراء فرعي كلي أو جزئي ما لم يشترط خلاف ذلك. يبلغ عقد الكراء الفرعي المرخص به إلى المكري بأي وسيلة مكتوبة. ولا يحتج عليه بالكراء الفرعي في غياب هذا التبليغ".

يظهر مما سبق، منع الكراء الفرعي إلا بإجازة صريحة من المالك، كما أن دعوة المالك لحضور إنجاز عقد الكراء الثاني له أهمية كبرى بالنسبة للمالك، لأن ذلك يمكنه من معرفة المكري الثاني ومن معرفة ثقته واستعداده للقيام بواجباته تلقاء العقار، فالعقار بالرغم من كرائه وإحالة منفعته للمكثري الأول والثاني، إلا أنه يبقى على ملك صاحبه، وهو أمانة في عنق المكثري من أي درجة كانت⁽³¹⁾، ومن مصلحة المالك أن يحرص على أن يكون المكثري الثاني كالمكثري الأول مهتما بالعقار ومتصرفا نحوه برفق وعناية ومحافظة. زد على ذلك أن معلوم الكراء أصبح في ذمة شخصين متضامين فيما بينهما⁽³²⁾، طبقا لنص المادة 193 م.ت.⁽³³⁾

ومن ناحية أخرى فإن المكثري الثاني كالمكثري الأول يتمتع بما يتمتع به المكثري من حق بما في ذلك حق التعديل، إلا أنه مرتبط بما يملكه المكثري الأول من حق، مما يجعل المالك حريصا على معرفة المكثري الثاني وتقدير اهتمامه بعقاره⁽³⁴⁾.

أما إذا لم يتضمن العقد شرطا يجيز الكراء الثاني، أو لم يرض المالك به عند إبرامه للعقد، فإن الكراء الفرعي يعتبر باطلا، بل وأبعد من ذلك يجسد خطأ يترتب عليه فسخ الكراء وبالضرورة عدم تجديده⁽³⁵⁾.

وإذا رضي المالك بالكراء الثاني، فَمَعِين الكراء لا يخلو من أن يكون مساويا –وهذه حالة نادرة- أو أرفع من الكراء الأول، عندئذ من حق المالك الأصلي بأن يرفع في الكراء إلى حد الكراء الثاني. وإذا امتنع يكون من حقه اللجوء إلى القضاء لإنصافه، طبقا لما هو منصوص عليه في المادة 102 م.ت.⁽³⁶⁾

الفقرة الثانية: الآثار المترتبة على شروط التعديل

يعتبر الغرض من الشروط أعلاه هو الوصول إلى قيمة كرائية عادلة ينشدها المكري والمكثري، حيث تمثل تلك القيمة ضمانة مهمة لبقاء واستمرار الأصل التجاري. فالكراء العادل أو القيمة الكرائية العادلة عنصر في تعيين الكراء الجديد لا استغناء عنه، وهو ما يفسر ويوضح قيمته الكبرى في هذا الموضوع⁽³⁷⁾.

وفي سبيل الحصول على الغاية أعلاه، يبيح عقد الكراء مبدأ التعديل، حيث يحق للمتعاقدين وضع شروط في هذا العقد يكون لهم بمقتضاها الحق في مراجعة الأجرة. ويمكن إطلاق مصطلح التعديل الاتفاقي على هذا النوع من التعديل. أما إذا لم يضمننا في العقد بنودا من هذا القبيل، عندئذ لا مناص من التعديل القانوني مع ضرورة توفر الشروط السابقة (مضي سنتين، وتغير الظروف الاقتصادية بما يجعل الأجرة أكثر من الربح)⁽³⁸⁾.

وعليه، من المفيد لنا تناول القيمة الكرائية عبر عناصرها في حالة الاتفاق (أولا)، وعبر الجهاز القضائي عند عدم الاتفاق على ذلك (ثانيا).

أولا: تقدير القيمة الكرائية بالاتفاق

من الالتزامات الملقاة على عاتق المكثري دفع معلوم الكراء، حيث لم يرد بالنصوص تكريس صريح لكيفية دفعه⁽³⁹⁾، مما يوجب الاحتكام إلى اتفاق الطرفين أو الأحكام العامة⁽⁴⁰⁾.

وفي إطار أخص تعتمد القيمة الكرائية العادلة على عنصرين أحدهما متعلق بالتقرير التشريعي للقيمة الكرائية العادلة وثانيهما يهتم بالتقرير المبدئي للقيمة الكرائية العادلة⁽⁴¹⁾.

إن مفهوم القيمة العادلة للكراء يجد جذوره في القانون الفرنسي المؤرخ في 13 يوليو 1933. والمقصود بها الأخذ بعين الاعتبار لمصالح المؤجر والمستأجر. ويعني مفهوم العدالة أو الإنصاف أن لا يطبق القاضي قواعد القانون، وإنما ينتصب اعتمادا على مفهومه الشخصي للإنصاف حسب

الوقائع المعروضة عليه⁽⁴²⁾. فالإنصاف إذن بهذا المعنى "نقيض للعدل المطلق ونقيض لمقصد القانون"⁽⁴³⁾.

وقد حدد المشرع الموريتاني في المادة 97 م.ت. العناصر التي تؤخذ عند تقدير مقابل الكراء العادل، وكذلك المشرع التونسي⁽⁴⁴⁾، الذي جعلها كالتالي:

- المساحة الجميلة والحقيقية المخصصة لاستقبال العموم؛

- قدم المحل والتجهيزات الموضوعة على ذمة المستأجر؛

- موقع المحل.

فالقانون يأخذ بعين الاعتبار المساحة الجميلة والحقيقية للمحلات الثانوية والتابعة للمحل الأصلي. كما يضع في الحسبان العناصر التجارية والصناعية من قبيل أهمية المدينة أو العي والمقر وطبيعة الاستغلال⁽⁴⁵⁾.

وبالتمعن في العناصر أعلاه، نجد أنها تنقسم إلى عناصر تتعلق بالخصائص المادية للمحل، وأخرى تتعلق بالعناصر التجارية والصناعية، دون أن ننسى عن العناصر المتعلقة بالتكاليف المحمولة على المكثري⁽⁴⁶⁾.

وهذه الأحكام مأخوذة من الفصل 23 من الأمر الفرنسي المؤرخ في 30 سبتمبر 1954 الذي أدخلت عليه تعديلات رفعت عنه الغموض واللبس المحيط بكلمة الكراء العادل، حيث حذف كلمة "العادل" مما أثار جدلا لدى الفقه الفرنسي، وتساءل عن المغزى من حذفها⁽⁴⁷⁾، لأن المشرع الفرنسي "لم يقتصر على القيمة الكرائية العادلة أو غيرها في تعيين معين الكراء الجديد أثناء المراجعة أو التجديد، وإنما ربط هذا المعين عند المراجعة بما يصدره معهد الدراسات الاقتصادية من الأرقام القياسية في كل ثلاثة أشهر، ولم يلتجئ للقيمة الكرائية إلا استثناء، وعند تغيير العناصر الخارجية للتجارة.

أما في التجديد فقد ربط الكراء بمؤشرات يعلنها في أواخر كل سنة"⁽⁴⁸⁾.

وتقدير القيمة الكرائية يفترض مراعاة جميع المعايير الموضوعية الشاملة لكل الأكرية التجارية، مثل بنود السلم المتحرك التي تمكن من التكييف الآلي لمعلوم الكراء مع التغييرات الاقتصادية، غير أن تطبيقها على الحالات الواقعية من اختصاص القضاء.

ثانيا: دور القضاء في تقدير القيمة الكرائية العادلة

يلعب القضاء دورا محوريا في مادة الأكرية التجارية بشكل عام⁽⁴⁹⁾، وبالأخص في تقدير القيمة الكرائية العادلة؛ إذ بإمكانه إلغاء كل البنود التي لا تتماشى مع حق التعديل أو تمس من شروطه⁽⁵⁰⁾، لكن القانون مع ذلك حدد العناصر المرتبطة بتحديد القيمة الكرائية في المادة 97 م.ت. وهي معايير على ما يبدو ليست حصرية⁽⁵¹⁾، بدليل أن الفقرة الثانية من هذه المادة تقضي بأن الجهة القضائية المختصة تأخذ بصورة خاصة موقع المحلات ومساحتها وقدمها وثمان الكراء التجاري المعمول به في الجوار بالنسبة للمحلات المماثلة، لكن التحديد النهائي من اختصاص القضاء التجاري⁽⁵²⁾. وهذا القضاء له كامل السلطة التقديرية في اعتماد أي معيار يراه أنسب مثل تطور الأسعار وظروف المعيشة التي من شأنها أن تجعل التعديل أكثر عدالة. كما يمكنه الاعتماد على رأي الخبراء والتوجه إلى عين المكان، بالإضافة إلى أن له القيام باستدعاء الطرفين لإجراء محاولة صلحية بين الأطراف⁽⁵³⁾. ولا شك أن هذه الأخيرة أكثر نجاعة من غيرها، وتوفر المزيد من الحماية للأصل التجاري، لأنها تقطع النزاع بسبب عدم القابلية للطعن في أحكام الصلح. ومع ذلك، فإن القاضي لا يمكنه أن يحكم بمعين كراء أقل من المعين الذي اقترحه المكثري ولا يزيد على ما حدده المكثري⁽⁵⁴⁾، وهذا شرط من شأنه أن يحمي الأطراف من بعضهما البعض ويصب في مصلحة الأصل التجاري.

وتقدير الثمن يبقى دائما رهين الاجتهاد بالرغم من التنصيص التشريعي على القيمة الكرائية، لذلك عمد الخبراء الفرنسيون إلى استنباط طريقة عملية يحددون من خلالها القيمة الكرائية، وهذه الطريقة هي عبارة عن تقسيم القيمة الكرائية إلى أجزاء ثلاثة؛ يشمل الجزء الأول محل التجارة نفسه؛ في حين يشمل الجزء الثاني المكاتب إن وجدت؛ أما القسم الثالث فيختص بالمحلات التابعة. ثم بعد ذلك تفصل مساحة المغازة بحسب منفعتها التجارية، ويجعل لكل قسم من هذه المساحات رقما قياسيا، وتفعل نفس العملية بالنسبة للمكاتب إن وجد وللمحلات الثانوية إن كانت هناك محلات ثانوية⁽⁵⁵⁾.

والتقدير الكامل للقيمة الكرائية العادلة لا يتحقق إلا بإضافة عناصر أخرى من قبيل التكاليف المفروضة على المستأجروفي تسبقة الضمان ومعلوم العتبة أو الهبوط⁽⁵⁶⁾.

والتعديل لا يتسلط إلا على الأجرة دون بقية غيره من الشروط، لأن قاعدة العقد شريعة المتعاقدين تمنع من ذلك، لأنه بمقتضى هذه القاعدة لا يجوز المساس بمقتضيات العقد إلا باتفاق جديد بين الطرفين⁽⁵⁷⁾، فتعديل أحكام الأجرة استثناء من المبدأ أعلاه، والاستثناء لا يتوسع في تفسيره ولا يقاس عليه⁽⁵⁸⁾.

خاتمة:

يمكن القول إن تعديل الكراء التجاري يمثل ضمانة لبقاء واستمرار الأصل التجاري في ظل القانون الموريتاني، وذلك ما يمكن تلمسه من خلال النظر في مختلف شروط أنماط التعديل الهادفة إلى التوصل إلى قيمة كرائية عادلة إما عن طريق الاتفاق أو بواسطة القضاء تؤدي في كل الأحوال إلى حماية كل الأطراف، وهو ما يعود على مؤسسة الأصل التجاري بالحماية، وهي نتيجة قانونية ومنطقية فليس من المعقول أن يبقى المكثري محروما من نتيجة عمله وجهده اللذين كانا هما السبب في زيادة قيمة العقار!⁽⁵⁹⁾ دون أن نغفل عن التأكيد على أن حماية القانون للطرف الضعيف، لا تعني الإضرار بحقوق الأطراف الأخرى.

وما تمكن ملاحظته في هذا الصدد هو عدم إحكام تنظيم الحق في تعديل الكراء من قبل التشريع الموريتاني، كما أن القضاء هو الآخر لم يحم بسد هذا الفراغ باجتهادات تتماشى وروح القانون في هذا الميدان المرتبط بالنظام العام الاقتصادي بقسميه التوجيهي والحماي.

الهوامش والمراجع:

- ¹ - جريدة رسمية عدد 739 صادر في 25 أكتوبر 1989، ص 634.
- ² - القانون رقم 005 لسنة 2000 المؤرخ في 18 يناير المتضمن مدونة التجارة (جريدة رسمية عدد 970 صادر في 15 مارس 2000، ص 194)، والمعدل بالقانون رقم 22 لسنة 2014 المؤرخ في 30 يوليو 2014 (جريدة رسمية عدد 1316 صادر في 30 يوليو 2014، ص 522)، وبالقانون رقم 032 لسنة 2015 المؤرخ في 10 سبتمبر 2015 (جريدة رسمية عدد 1348 مكرر صادر في 30 نوفمبر 2015، ص 859)، والمعدل بالقانون رقم 008 لسنة 2020 المؤرخ في 19 يونيو 2020 (جريدة رسمية عدد 1467 صادر في 15 أغسطس 2020، ص 317)، وبالقانون رقم 005 لسنة 2021 المؤرخ في 10 فبراير 2021 (جريدة رسمية عدد 1479 صادر في 15 فبراير 2021، ص 55).
- ³ - نصت الفقرة الأولى من المادة 615 ق.ا.ع. على أنه "يتم الكراء بتراضي الطرفين على الشيء وعلى الأجرة وعلى غير ذلك مما عسى أن يتفقا عليه من شروط في العقد".
- ⁴ - أحمد شكري السباعي، الوسيط في الأصل التجاري، دار نشر المعرفة، ط.2، الرباط، 2015، ج.2، ص 12.
- ⁵ - بعض التشريعات المقارنة كالمشرع المصري والجزائري تعبر عن مصطلح الأصل التجاري بمصطلح المحل التجاري، انظر المادة 1-34 من قانون التجارة المصري رقم 17 لسنة 1999، والمادتين 78 و79 من القانون التجاري الجزائري.
- ⁶ - مع ملاحظة أن الكراء في القانون الموريتاني - كأغلب التشريعات المقارنة- من شروطه أن لا يكون على وجه التأييد، وإن كان المشرع التونسي نظّم بابا يتعلق بالأكرية المؤبدة كالإنزال والكردار والخلو، انظر الفصول 954 و980 و983 م.ا.ع. مع أن هذه العقود قد تكون نسخت بشكل ضمنى بموجب المادة 191 م.ح.ع. انظر خليفة الخروبي، العقود المسماة(الوكالة - البيع والمعاوضة- الكراء- الهبة)، مجمع الأطرش لنشر الكتاب المختص وتوزيعه، ط.1، تونس، 2010، ص 245.
- ⁷ - محمد الزين، النظرية العامة للالتزامات، العقد، مطبعة الوفاء، ط.2، تونس، 1997، فقرة 52، ص 53-54.
- ⁸ - الفقرة الثانية من المادة 103 م.ت. التي جاء فيها "لا يمكن لأي شرط تعاقدي أن يلغي الحق في تجديد الكراء". ونصت المادة 114 م.ت. على أن مقتضيات المادة 103 تعتبر من النظام العام.

- ⁹- السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998، ج.6، الإيجار والعارية، ص.143.
- ¹⁰- نادرة الطيب، الحماية القانونية للأصل التجاري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير بحث في العلوم الجنائية، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، السنة الجامعية: 2011-2012، ص.16.
- ¹¹- نادرة الطيب، مرجع سابق، ص.17.
- ¹²- محمد العربي عميرة، التجديد والتعديل في مادة الأكرية التجارية، ق.ت. العدد 6، يونيو 1976، ص.9.
- ¹³- المشرع التونسي جعل هذه المدة ثلاث سنوات، وذلك في الفصل 25 من قانون 25 مايو 1977 الذي جاء فيه "إن مطلب التعديل لا يمكن تقديمه إلا بعد مضي ثلاثة أعوام على الأقل من تاريخ استغلال المتسوغ للمحل أو بعد الشروع في التسويغ المجدد...".
- ¹⁴- القواعد القانونية التي تعتبر من النظام العام، هدفها تحقيق المصالح العامة سواء كانت المصالح سياسية أو اجتماعية أو اقتصادية. ولا توجد قاعدة ثابتة ومجردة تحدد النظام العام تحديدا مطلقا يتماشى مع جميع الأزمنة والأمكنة، والسبب في هذا نسبية النظام العام واختلافه من مكان إلى آخر. وأقصى ما يمكن تحديده بشكل مرن هو أن نعتد على معيار المصلحة العامة.
- ويرى السنهوري أن النظام العام والآداب هما الباب الذي تدخل منه العوامل الاجتماعية والاقتصادية والخلقية. فتؤثر في القانون وروابطه، وتجعله يتماشى مع التطورات الاجتماعية والاقتصادية والخلقية في الجيل والبيئة، السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ج.1، المجلد الأول، ص.434-435 و.473.
- ¹⁵- مدة ثلاث سنوات التي يشترطها المشرع التونسي يبدو أنه أخذها عن نظيره الفرنسي، وخاصة أمر 1953/9/24، الذي أجاز للمكربي والمكترتي طلب تعديل معين الكراء عند تمام ثلاث سنوات أو بعدها، لأن المشرع الفرنسي يشترط مدة تسع سنوات لاكتساب الملكية التجارية.
- ¹⁶- نادرة الطيب، مرجع سابق، ص.22.
- ¹⁷- رشيد صباغ، الملكية التجارية الأحكام الجديدة في القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 25 مايو 1977، ط.2، تونس، 1986، ص.59-60.
- ¹⁸- مصطفى كمال طه، القانون التجاري، دار الجامعة الجديدة للنشر، 1990، ص.571.
- ¹⁹- بلقاسم القروي الشابي، الملكية التجارية، نقوش عربية، ص.173.
- ²⁰- نادرة الطيب، مرجع سابق، ص.23.
- ²¹- نذير بن عمو، دروس في القانون التجاري لطلبة كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، دروس مرقونة، ص.81.
- ²²- ربيير وروبلو، المطول في القانون التجاري، ترجمة منصور القاضي، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، ط.1، بيروت، 2007، ج.1، المجلد 1، ص.532-534.
- ²³- نصت المادة 97 م.ت. على أنه "في حالة عدم التوصل إلى اتفاق مكتوب بين الأطراف بصدد مقابل الكراء الجديد ترفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة من طرف الطرف الأشد حرصا.
- من أجل ضبط مقابل الكراء الجديد، تأخذ الجهة القضائية المختصة بصورة خاصة بعين الاعتبار العناصر التالية:
- موقع المحلات؛
- مساحتها؛
- حالة قدمها؛
- ثمن الكراء التجاري المعمول به في الجوار بالنسبة للمحلات المماثلة".
- ²⁴- نصت المادة 285 ق.ا.ع. على أن "القوة القاهرة هي كل أمر لا يستطيع الإنسان أن يدفعه، كالظواهر الطبيعية لفيضانات والجفاف والعواصف والحرائق والجراد" وغارات العدو وفعل السلطة، ويكون من شأنه أن يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلا..".

- ²⁵ - وهذا الحادث قوة قاهرة تؤدي إلى انتفاء العلاقة السببية وانتفاء المسؤولية المدنية، انظر سامي الجري، شروط المسؤولية المدنية في القانون التونسي والمقارن، التسفير الفتي، ط.1، صفاقس، 2011، فقرة 491، ص 506.
- ²⁶ - محمد حسين منصور، مبادئ القانون، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2006، ص 175-176.
- ²⁷ - محمود شمام، الأصل التجاري، ق.ت. العدد 7، يوليو 1990، ص 20.
- ²⁸ - السنهوري، مرجع سابق، ج.6، المجلد 1، ص 5.
- ²⁹ - محمد الهاشمي ديدح، خواطر حول أحكام تعديل الأكرية التجارية وتجديدها وتبنيها، ق.ت. العدد 5، مايو 1983، ص 7.
- ³⁰ - رشيد صباغ، مرجع سابق، ص 49 (الهامش).
- ³¹ - نصت المادة 648 ق.ا.ع. على أنه "يتحمل المكترى بالتزامين أساسيين:
- أن يدفع الكراء؛
- أن يحافظ على الشيء المكترى وأن يستعمله بدون إفراط أو إساءة وفقا لإعداده الطبيعي أو لما خصص له بمقتضى العقد".
- ³² - يعني التضامن في دلالة الأصلية الحالة التي يكون عليها الأشخاص عندما تربطهم علاقات ناتجة عن وحدة المصالح أو المسؤولية المشتركة، Voir Khalil KALLEL : *La solidarité commerciale, mémoire D.E.A en droit des affaires, faculté de droit de Sfax 1998-1999, p.2.*
- ³³ - نصت المادة 193 م.ت. على أنه "يسأل مكري الأصل على وجه التضامن مع المسير الحر عن الديون المفترضة من طرفه بمناسبة استغلال الأصل وذلك إلى نشر عقد التسيير الحر وخلال مدة ستة أشهر التي تلي تاريخ النشر". بل أبعد من ذلك ذهبت المادة 62 م.ت. إلى أنه "في حالة تفويت أو كراء أصل تجاري، يبقى الشخص المسجل مسؤولا على وجه التضامن عن ديون خلفه أو مكتره ما لم يشطب من سجل التجارة أو لم يعدل تقييده مع البيان الصريح للبيع أو الكراء".
- ³⁴ - بلقاسم القروي الشابي، مرجع سابق، ص 188-189.
- ³⁵ - نفس المرجع، ص 187-188.
- ³⁶ - جاء في المادة 102 م.ت. أنه "يسوغ للمكري عندما يزيد مقابل الكراء الفرعي الكلي أو الجزئي على مقابل الكراء الأصلي أن يطالب بإضافة زيادة مناسبة إلى مقابل الكراء الأصلي على أن تضبط هذه الزيادة فيما لم يتفق عليه الأطراف من طرف الجهة القضائية المختصة مع أخذ العناصر المنصوص عليها في المادة 97 بعين الاعتبار".
- ³⁷ - بلقاسم القروي الشابي، مرجع سابق، ص 191.
- ³⁸ - رشيد صباغ، مرجع سابق، ص 59.
- ³⁹ - جاء في المادة 649 ق.ا.ع. على أنه "يلتزم المكترى بدفع الكراء في الأجل الذي يحدده العقد، فإن لم يحدد العقد لدفعه أجلا، التزم المكترى بدفعه في الأجل الذي يحدده العرف المحلي، فإن لم يحدد العرف المحلي بدوره أجلا، التزم المكترى بدفعه في نهاية الانتفاع.
- ويسوغ اشتراط دفع الكراء مقدما، ويتحمل المكترى مصروفات الوفاء".
- ⁴⁰ - خليفة الخروبي، العقود المسماة (الوكالة - البيع والمعاوضة - الكراء - الهبة)، مجمع الأطرش لنشر الكتاب المختص وتوزيعه، تونس، 2013، ص 276-277.
- ⁴¹ - بلقاسم القروي الشابي، مرجع سابق، ص 193.
- ⁴² - نذير بن عمو، مرجع سابق، ص 82.
- ⁴³ - محمد كمال شرف الدين، قانون مدني، النظرية العامة - الأشخاص - إثبات الحقوق، المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية، ط.1، تونس، 2002، فقرة 9، ص 13.
- ⁴⁴ - نص الفصل 22 من القانون عدد 37 المؤرخ في 25 مايو 1977 التونسي على ما يلي "إن معين الكراء بعقود التسويغ المراد تجديدها أو مراجعتها ينبغي أن يكون مطابقا لقيمة كرائية عادلة وهذه القيمة يمكن تعيينها بالخصوص بناء على ما يلي:

- 1- كامل المساحة الحقيقية المخصصة لاستقبال العموم أو للاستغلال مع اعتبار حالة القدم والتجهيز التي عليها المحلات الموضوعة من طرف المالك تحت تصرف المستغل من جهة ومن جهة أخرى نوع المحلات والغرض المعدة له تلك المحلات وتوابعها وعمامة مراقبتها ويمكن اعتبار مساحة الأبواب والنوافذ على الشارع بالنسبة لكامل مساحة المحل:
- 2- كامل المساحة الحقيقية للمحلات الفرعية المعدة عند الاقتضاء لسكنى المستغل أو لسكنى أعوانه؛
- 3- العناصر التجارية أو الصناعية مع مراعاة أهمية المدينة والحي والنهج والموقع من جهة ومن جهة أخرى نوع الاستغلال والمرافق المعروضة لمباشرة ما ذكر كما يجب اعتبار التكاليف المفروضة على المتسوغ".
- ⁴⁵ - نذير بن عمو، مرجع سابق، ص 82.
- ⁴⁶ - نادرة الطيب، مرجع سابق، ص 36.
- ⁴⁷ - بلقاسم القروي الشابي، مرجع سابق، ص 193.
- ⁴⁸ - بلقاسم القروي الشابي، مرجع سابق، ص 194.
- ⁴⁹ - والسبب في ذلك ارتباط مقتضياتها بالنظام العام، وهو ما يحتم على المحاكم من تلقاء نفسها السهر على تطبيق مقتضياتها وترتيب ما يتعين من الآثار عند مخالفتها، محمد الهادي بن عبد الله، الأكرية التجارية في القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 25 مايو 1977 مثرى بفقته القضاء التونسي، دار إسهامات في أدبيات المؤسسة، تونس، 2012، ص 50.
- ⁵⁰ - Voir : *Jonine Jondan – La Fonge et pierre la Farge = « Baux commerciaux » in Encyclopédie Dalloz p 42.*
- ⁵¹ - محمد الهادي الأخوة، تعديل الكراء التجاري بين المكروالمفر، الأخبار القانونية، العدد 68-69، مايو 2009، ص 18.
- ⁵² - يضم القضاء التجاري عند بعض التشريعات المقارنة-كالتونسي- في تشكيلته أعضاء من التجار، وهو ما يجعل منه قضاء استثنائيا يختص بالنظر في المنازعات التجارية وفق مبادئ مرنة، منصف الكشو، الدعوى التجارية في النظام القضائي التونسي، أعمال ملتقى تحت عنوان "المحاكمة"، جامعة صفاقس كلية الحقوق بصفاقس، منشورات مركز الدراسات الجبائية، ص 24-25.
- ⁵³ - نصت المادة 16 من القانون رقم 99-035 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والتجارية والإدارية والمعدل بالأمر القانوني رقم 2007-035، الصادر بتاريخ 10 إبريل 2007 على ما يلي "يجوز للقاضي أن يقوم بمصالحة الأطراف خلال كافة مراحل سير الدعوى بالنسبة لكل القضايا التي تدخل في اختصاص محكمته".
- ⁵⁴ - يدخل هذا في إطار القاعدة التي تمنع على القضاة الحكم بما لم يطلبه الخصوم.
- ⁵⁵ - بلقاسم القروي الشابي، مرجع سابق، ص 197.
- ⁵⁶ - بلقاسم القروي الشابي، مرجع سابق، ص 201.
- ⁵⁷ - المادة 247 ق.ا.ع. تكرر مبدأ العقد شريعة المتعاقدين.
- ⁵⁸ - رشيد صباغ، المؤجر هل له إنهاء الكراء وعرض التجديد في أكرية المحلات التجارية، ق.ت. العدد 5، مايو 1984، ص 30.
- ⁵⁹ Voir *yves Reinhard, Droit commercial : acte de commerce, commerçants fonds de commerce, 2ème édition. Litec. Paris 1990, p.361 et.s.*