

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة محمد خيضر بسكرة-  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

العنوان:

# التسيير الحر للمحل التجاري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون الأعمال

إشراف الأستاذة الدكتورة:

من إعداد الطالب:

حورية لشهب

مكي حمشة

لجنة المناقشة:

اسم الأستاذ الرتبة الجامعة الصفة

1-د/عزري الزين أستاذ محاضر جامعة بسكرة رئيسا

2-د/لشهب حورية أستاذ محاضر جامعة بسكرة مشرفا ومقررا

3-د/العام رشيدة أستاذ محاضر جامعة بسكرة ممتحنا

4-د/شيتور جول أستاذ محاضر جامعة بسكرة ممتحنا

السنة الجامعية 2009/2008

## شكر وتقدير

أول الشكر وآخره إلى الله العلي القدير.

( قَالَ الَّذِي عِنْدَهُ عِلْمٌ مِّنَ الْكِتَابِ أَنَا آتِيكَ بِهِ قَبْلَ أَنْ يَرْتَدَّ إِلَيْكَ طَرْفُكَ فَلَمَّا رآهُ مُسْتَقِرًّا عِنْدَهُ قَالَ هَذَا مِن فَضْلِ رَبِّي لِيَبْلُوَنِي أَأَشْكُرُ أَمْ أَكْفُرُ وَمَن شَكَرَ فَإِنَّمَا يَشْكُرُ لِنَفْسِهِ وَمَن كَفَرَ فَإِنَّ رَبِّي غَنِيٌّ كَرِيمٌ ) النمل/40

كما أتقدم بوافر الشكر و عظيم التقدير والامتنان للأستاذة الدكتورة:  
حورية لشهب، اعترافا بفضلها، ولما بذلته من توجيه وآراء سديدة،  
ولما غمرتني به من علم غزير وخلق فاضل، وثقة كبيرة في إنهاء هذا

البحث. فجازاها الله خيرا.

والشكر موصول أيضا إلى جميع أساتذتي بكلية الحقوق

والعلوم السياسية بجامعة بسكرة

وإلى كل العاملين بالكلية خاصة في المكتبة،

على ما قدموه من جهد مشكور.

**\*إهداء\***

إلى اللذين قال الله في حقهما:

﴿وَاخْفِضْ لَهُمَا جَنَاحَ الذُّلِّ مِنَ الرَّحْمَةِ وَقُلْ رَبِّ ارْحَمْهُمَا﴾

**كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا ﴿الإسراء/24﴾**

**"أمي وأبي"**

إلى من بهم أشد أزري، وبذلوا قصارى جهودهم في تقديم يد المساعدة  
والاهتمام؛

**"زوجتي، إخوتي وأخواتي"**

إلى بذرة الحب البريء ابنتي "إيناس الملائكة"

إلى أساتذتي الكرام في كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بسكرة

وجميع زملائي الموظفين في مديرية الحفظ العقاري بسكرة

إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل راجيا من المولى عز وجل أن يجعله

لي

مفتاح نجاحي في الدنيا والآخرة.

**حمشة مكي**

## ملخص

تقوم التجارة أيا كان نوعها أو حجمها على مجموعة من العناصر التي تتحدد بحسب طبيعة المشروع التجاري الذي يجري تنفيذه، فإذا اتحدت هذه العناصر معا وانضم إليها تبعا لذلك ما يعرف بعنصر العملاء نشأ ما يسمى بـ: "المتجر" ويتولد عن الاعتراف بملكية هذا الأخير الاعتراف بقدرة مالكة على التصرف فيه بيعا أو رهنا أو تأجيرا؛ سواء كان تأجيرا عاديا أو تأجيرا حرا.

وعقد التأجير أو الإدارة الحرة هو العقد الذي بموجبه يستأجر شخص ما المؤسسة لأجل استثمارها لحسابه الخاص ويتحمل وحده أعباء هذا الاستثمار، ولا يكون صاحب المؤسسة خلال مدة الإيجار ملزما بأيّة تعهدات أجراها المستأجر فيها.

وقد سمي بعقد الإدارة نظرا للحرية التي يتمتع بها المستأجر، إذ لا رقابة ولا إشراف عليه من قبل صاحبها، ويجب التمييز هنا بين عقد الإدارة الحرة وبين التأجير التجاري (، وبينه وبين الإدارة المأجورة وبينه وبين المشاركة في الأرباح، وكذا بينه وبين حق التمتع في المؤسسة. إن لانعقاد التسيير الحر يجب توافر شروط موضوعية و أخرى شكلية منها:

- يجب أن يكون عقد الإدارة الحرة خطيا من أجل إثباته.
- يجب الإعلان عن عقد الإدارة الحرة في الجريدة الرسمية وفي جريدة محلية في موقع المؤسسة خلال 15 يوما التي تلي تاريخ انعقاده.
- يجب قيد عقد الإدارة الحرة في السجل التجاري باسم المستأجر تحت طائلة توقيع الجزاء على عدم احترام الشرط.
- كذلك يجب الإعلان عن انتهاء العقد بالوسيلة ذاتها أي النشر في السجل التجاري وبالجريدة الرسمية.
- باكتمال إجراءات القيد والتسجيل تبدأ آثار الانعقاد بالظهور حيث:
- يصبح المستأجر تاجرا لأنه يمارس التجارة لحسابه وباسمه الخاص، ويخضع بالتالي لكافة التزامات التجار، أما المؤجر فيفقد صفة التاجر التي كانت ناتجة عن استثماره لمؤسسته، إلا إذا كان يمارس تجارة أخرى في محل آخر.
- ولأجل الاستمرار في الاستثمار وتطوير المحل، يلتزم المؤجر بالامتناع عن القيام بأي عمل يحول دون انتفاع المستأجر بالمؤسسة التجارية أو بعدم منافسة المستأجر.
- أما بالنسبة لدائني المؤجر السابقون لعقد الإيجار فقد أحاطهم القانون بحماية تخولهم الطلب من المحكمة اعتبار دين المؤجر مستحق الأداء فورا في مهلة 15 يوما التي تلي الإعلان، وللمحكمة السلطة التقديرية في الإجابة عن الطلب أم لا.

- وفيما يخص دائني المستأجر، عند فوات مهلة ستة أشهر الأولى، فإن المسير الحر، يبقى مسؤولاً شخصياً عن الديون التي تنشأ عن استثمار المؤسسة، وعند انتهاء العقد تصبح ديونه حالة الأداء فوراً وبقوة القانون.

وعلى غرار العقود الأخرى فإن لعقد تأجير المحل التجاري أهمية اقتصادية كبيرة حيث يترك أثراً واضحاً في اقتصاد الدول، فيزيد استثمار المحل التجاري انتعاشاً و يحميه، وعلى العكس عدم استثمار هذا الأخير يؤدي إلى كساده وجموده.

## Résumé

Les échanges de toute nature ou la taille sur un ensemble d'éléments qui sont déterminés par la nature de l'entreprise, qui est en cours d'exécution, devrait unir ces éléments ensemble et se sont joints à eux en conséquence, ce qui est connu sous le nom de l'élément de clients a augmenté ce qu'on appelle: "Store" généré par la reconnaissance de propriété de ce dernier de reconnaître la capacité Le propriétaire d'agir quand une vente ou de location ou de l'objet, si le crédit-bail ou la location d'un libre normale.

Un bail ou contrat de gestion est libre en vertu duquel une personne loue Fondation pour investir sur son propre et supporter seul la charge de cet investissement, ce qui n'est pas l'institution pendant la durée du bail liés par de telles promesses par le locataire.

L'administration appelés à convoquer en raison de la liberté dont jouissent les locataires, pas de censure ou le contrôle par le propriétaire, une distinction doit être faite ici entre le contrat de gestion entre la liberté commerciale et de crédit-bail (Bail commercial), et entre lui et l'administration payés (Gérance salariée) et entre lui et de participer aux bénéfiques, Ainsi que entre lui et le droit de bénéficier dans l'entreprise (apport en jouissance).

Que l'opération doit être libre de disponibilité des conditions objectives et des libertés, notamment:

Il doit s'agir d'un contrat écrit de gestion libre à prouver.

- Doit être l'annonce d'une administration libre dans le Journal officiel et dans un journal local sur le site de l'institution pendant les 15 jours suivant la date de la conférence.
- Doit être sous contrat de gestion dans le registre de libre-échange le nom du locataire en vertu de la sanction du non-respect de cette obligation.
- Doit également déclarer la fin du contrat lui-même, toute publication au registre du commerce, le journal officiel.

L'achèvement des procédures d'enregistrement et l'enregistrement commence effets nouveau fonctionnement où:

- Devient un marchand locataires, car ils font le commerce pour lui et son nom privé, et donc soumis à toutes les obligations des opérateurs, que ce soit le bailleur, perdre opérateur décrit le résultat de ce qui a été investi pour son institution, à moins que celui-ci exerce le commerce dans un autre lieu.
- Pour continuer à investir et à développer le centre, est commis au bailleur de s'abstenir de toute action qui empêche l'utilisation de la location d'entreprises ou de non compétitive locataire.

- En ce qui concerne l'ancien créanciers du bailleur du bail il leur a fallu à la demande de protection de la loi du tribunal comme une dette envers le bailleur immédiatement la performance dans les 15 jours après l'annonce, et le tribunal le pouvoir discrétionnaire pour répondre à la demande ou non.

- En ce qui concerne les créanciers du locataire, lorsque manqué le premier délai de six mois, la promenade libre, reste personnellement responsable des dettes découlant de l'investissement institution, et à la fin de la décennie devenir le statut de sa dette et immédiatement force de loi.

Comme sur d'autres contrats, le contrat de gérance libre d'affaires d'une grande importance économique depuis le départ un impact évident sur l'économie, l'entreprise a dépassé l'investissement et l'analphabétisme, le manque d'investissement au contraire, celle-ci conduisant à la corruption et la rigidité.