

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة محمد خيضر بسكرة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

النظام القانوني لبيع المحل التجاري

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق

تخصص قانون اعمال

تحت إشراف الدكتور:

حورية لشهب

إعداد الطالب :

قادري لطفي محمد الصالح

أعضاء اللجنة المناقشة

رئيسا	جامعة بسكرة	أستاذ محاضر - أ -	د. عزري الزين
مشرفا و مقررا	جامعة بسكرة	أستاذ محاضر - أ -	د. حورية لشهب
عضوا ممتحنا	جامعة بسكرة	أستاذ محاضر - أ -	د. جلول شيتور
عضوا ممتحنا	جامعة بسكرة	أستاذ محاضر - أ -	د. عمر فرحاتي

المخلص

يعتبر المحل التجاري من الأموال المعنوية المنقولة التي تكتسي أهمية بالغة على الصعيدين القانوني والاقتصادي وهذا ما دفع بالمشروع نحو تنظيمه وتأييره قانونيا وفق قواعد خاصة في القانون التجاري وقواعد أخرى عامة واردة في القانون المدني ، ويعتبر عقد البيع الوارد على المتجر من العقود الشائعة والجد هامة في بيئة الأعمال التجارية لذا خص المشروع التجاري هذا التصرف بجملة من القاعد التي تنظم إجراءات نقل ملكية المتجر ، ولما كان المحل التجاري يشتمل من ضمن ما يشتمل عناصر معنوية غاية في الأهمية فإن هذه العناصر تبقى محافظة على ذاتيتها ونظامها القانوني ذلك أن اتحادها مع العناصر المادية وتآلفها مع بعضها البعض قصد اجتذاب العملاء لا يفقدها خصائصها ومميزاتها بل يبقى لها فلكها ونظامها القانوني الذي تنطوي فيه.

وقد حرص المشروع أيضا حرص على ضرورة إفراغ عقد بيع المتجر في قالب رسمي تحت طائلة البطلان وهذا ما ذهبت إليه أحكام التشريع والقضاء على حد سواء إضافة إلى ضرورة شهره في نشرة رسمية مختصة بالإعلانات القانونية كما سهل القضاء ابطال البيع للتدليس بمختلف أنواعه وأشكاله عندما يكون موضوع التصرف نقل ملكية المتجر نظرا لما يكتنف المحل التجاري من غموض وكذا الصعوبة التي تعترض أي كان عند الرغبة في تقويمه ومعرفة عدد العملاء فيه ، والمبتغى من وراء ذلك كله هو تحقيق العلنية والوضوح في المجتمع التجاري حتى تترسخ دعائم الثقة والائتمان هذا الأخير الذي يعد وجوده في المناخ التجاري أكثر من مهم ناهيك عن رغبة المشروع في حماية التجار ناقصي الخبرة وتوطين الشفافية والنزاهة في البيئة التجارية خصوصا عندما يتعلق الأمر بأموال معتبرة.

واوجب المشروع التجاري تحت طائلة البطلان عند رغبة التاجر بائع المتجر قيد امتياز ، أن يبين هذا القيد في العقد ولدى المعهد الوطني الجزائري للملكية الصناعية إذا ما تعلق الأمر بعلامة تجارية أو رسم أو نموذج صناعي ... الخ وقصد المشروع من ذلك هو حماية الغير الذين يريدون الدخول في علاقات قانونية مع المشتري حتى يكونوا على علم مسبق بما يتعلق بالمحل التجاري من حقوق لدى الغير وهو ما يجعلهم لا يتفاجؤون عند ممارسة البائع دائن المشتري لامتياز عند عدول المشتري عن دفع الثمن كما اوجب المشروع أن تكون البضائع آخر ما ينفذ عيها الامتياز وأول عنصر يتحرر منه تمكيننا للمشتري من الوفاء بما عليه من ديون في مواجهة البائع.

وبخصوص الفسخ اوجب المشروع كذلك ضرورة قيده وإعلام الدائنين قبل مباشرته من قبل البائع وهذا حتى تتحقق العلانية في البيئة التجارية وكل هذا لأجل حماية الائتمان التجاري وتعزيز استتبابه في ارض الواقع كما ألزم المعارضين على دفع الثمن لمصلحة البائع أن يبينوا في معارضاتهم سبب الدين ومقداره والسند المثبت له وكل ذلك حتى يتمكن القاضي من الوقوف على جدية الدين خصوصا وان التجار قد يتواطون مع بعضهم البعض فتضيع حقوق مالية جديرة بالحماية ويختل توازن الائتمان التجاري.

Le résumer

La fond de commerce est considéré en tant que partie de fond mobile important sur les deux plans juridique et économique en effet c'est ce qui a poussé le législateur vers son organisation juridiquement selon des règles particulières relatives a la jurisprudence commerciale et d'autres règles conformes au droit civile .

Aunis l'acte de vente du fond de commerce est l'un des actes les plus réponsus et les plus important dans les activités commerciales c'est pour cela qu'il est daufé d'ensemble ment de règles qui organisent les procédures du transfère du fond de commerce.

Il est obligatoire dans la législation l'importance de notarié l'acte de vente du fond de commerce et de plus l'obligation de le publication juridique .

Ainsi la jurisprudence a aussi faciliter la rupture du fraude commerciale quel que soit sa nature car ceci contre dit le publication dans la société commerciale .

Si le vendeur vente vendre son fond de commerce eu enregistré son privilège dans l'acte et chez l'institut nationale de la possession industrielle si cela concerne une marque industrielle ou un modèle commerciale.

Il faut savoir que la résiliation et ce privilège est une garantie fondamentale pour le vendeur du fond de commerce.

الفهرس

الإهداء

الشكر والتقدير

- المقدمة.....(أ-ب-ج).....5
- الفصل التمهيدي : المحل التجاري في ذاته.....5
- المبحث الأول: تاريخ المحل التجاري في التشريع المقارن.....6
- المطلب الأول: تطوره في التشريع الفرنسي.....6
- المطلب الثاني: تطوره في التشريع الألماني.....7
- المطلب الثالث: تطوره في التشريع المصري.....9
- المبحث الثاني: مكونات المحل التجاري.....10
- المطلب الأول: العناصر المعنوية الإلزامية.....10
- الفرع الأول : الاتصال بالعملاء.....11
- الفرع الثاني: الشهرة التجارية.....12
- المطلب الثاني: العناصر المعنوية العادية.....13
- الفرع الأول: الاسم التجاري.....14
- الفرع الثاني: العنوان التجاري.....15
- الفرع الثالث: الحق في الإيجار.....16
- المطلب الثالث: العناصر المعنوية الغير العادية.....17
- الفرع الأول: الرخص و الإجازات.....18
- الفرع الثاني: حقوق الملكية الصناعية.....19
- الفرع الثالث: حقوق الملكية الأدبية والفنية.....21
- المطلب الرابع: العناصر المادية.....22
- الفرع الأول: البضائع.....22
- الفرع الثاني: العدد والمهمات.....23
- الفرع الثالث: العناصر المستبعدة.....25
- المبحث الثالث: خصائص المحل وطبيعته القانونية.....26
- المطلب الأول: خصائص المحل التجاري.....27
- الفرع الأول: الصفة التجارية.....27
- الفرع الثاني: الصفة المنقولة.....28
- الفرع الثالث: الصفة المعنوية.....29
- المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للمحل التجاري.....29
- الفرع الأول: نظرية المجموع القانوني.....30
- الفرع الثاني: نظرية المجموع الواقعي.....30
- الفرع الثالث: نظرية الملكية المعنوية.....30
- الفصل الأول: انعقاد البيع وآثاره.....33
- المبحث الأول: أركان بيع المحل التجاري.....34
- المطلب الأول: التراضي.....34
- الفرع الأول: الأهلية.....35
- الفرع الثاني: سلامة الرضا.....36
- المطلب الثاني: المحل.....38
- الفرع الأول: شروطه.....39
- الفرع الثاني: المبيع.....40
- الفرع الثالث: الثمن.....41
- المطلب الثالث: الشكلية.....43
- الفرع الأول: ضرورة العقد الرسمي.....44
- الفرع الثاني: ميدان تطبيق النص القانوني.....47
- الفرع الثالث: البيانات الإجبارية.....51
- المبحث الثاني: التزامات المشتري.....56
- المطلب الأول: تسلم المبيع.....57
- الفرع الأول: مضمون التزام التسلم.....58
- الفرع الثاني: زمان ومكان التسلم.....59
- الفرع الثالث: جزاء الإخلال بهذا الالتزام.....60
- المطلب الثاني: دفع الثمن.....61
- الفرع الأول: دفع الثمن بصفة معجلة.....62

64.....	الفرع الثاني: دفع الثمن بصفة مؤجلة.....
67.....	الفرع الثالث: جزاء عدم الوفاء بالثمن.....
70.....	المطلب الثالث: الالتزامات الأخرى للمشتري.....
70.....	الفرع الأول: دفع نفقات العقد وتكاليف المبيع.....
71.....	الفرع الثاني: التزام المشتري إزاء صاحب العقار.....
72.....	المبحث الثالث: التزامات البائع.....
72.....	المطلب الأول: التسليم.....
74.....	الفرع الأول: تسليم العناصر المادية.....
76.....	الفرع الثاني: نقل ملكية العناصر المعنوية.....
86.....	الفرع الثالث: جزاء عدم الوفاء بالتزام التسليم.....
87.....	المطلب الثاني: ضمان العيوب الخفية.....
88.....	الفرع الأول: كيفية إعمال هذا الضمان.....
90.....	الفرع الثاني: نطاق تطبيقه.....
91.....	المطلب الثالث: ضمان الاستحقاق والأفعال الشخصية.....
91.....	الفرع الأول: ضمان الاستحقاق.....
94.....	الفرع الثاني: ضمان الأفعال الشخصية.....
96.....	المبحث الرابع: حماية حقوق دائني بائع المحل التجاري.....
97.....	المطلب الأول: أهمية حماية دائني بائع المحل التجاري.....
97.....	المطلب الثاني: وسائل حماية حقوق الدائنين.....
98.....	الفرع الأول: حق الاعتراض على دفع الثمن.....
100.....	الفرع الثاني: إيداع الثمن في مصلحة الودائع والأمانات.....
102.....	الفرع الثالث: حق المزايدة بالسدس.....
106.....	الفصل الثاني: ضمانات بائع المحل التجاري.....
107.....	المبحث الأول: الأحكام الخاصة بالمنظمة للامتياز.....
107.....	المطلب الأول: شروط تقرير حق الامتياز.....
108.....	الفرع الأول: الشروط الموضوعية.....
114.....	الفرع الثاني: الشروط الشكلية.....
119.....	المطلب الثاني: الحقوق المضمونة بالامتياز.....
119.....	الفرع الأول: كل الثمن أو بعضه.....
120.....	الفرع الثاني: مصاريف العقد.....
121.....	المبحث الثاني: آثار الامتياز وانقضاؤه.....
121.....	المطلب الأول: آثار الامتياز.....
122.....	الفرع الأول: حق الأولوية.....
123.....	الفرع الثاني: حق التتبع.....
125.....	المطلب الثاني: انقضاء الامتياز.....
125.....	الفرع الأول: الطريق التبعية.....
126.....	الفرع الثاني: الطريق الأصلي.....
127.....	المبحث الثالث: القيود المنظمة لحق الفسخ.....
127.....	المطلب الأول: الشروط الموضوعية.....
128.....	الفرع الأول: ورود البيع على محل تجاري.....
128.....	الفرع الثاني: امتناع المشتري عن الوفاء بالثمن.....
129.....	المطلب الثاني: الشروط الشكلية.....
129.....	الفرع الأول: ضرورة قيد الفسخ.....
130.....	الفرع الثاني: وجوب إبلاغ الدائنين المقيدين.....
132.....	المبحث الرابع: آثار الفسخ.....
132.....	المطلب الأول: آثار الفسخ فيما بين المتعاقدين.....
133.....	المطلب الثاني: آثار الفسخ بالنسبة للغير.....
134.....	الخاتمة.....
137.....	الملخص بالعربية.....
138.....	الملخص بالفرنسية.....
139.....	قائمة المراجع.....
145.....	الفهرس.....