

.

.

.

(1) 1975

26

59/75

()

()

.1

(2)

(3)

²- تنص المادة 78 من القانون التجاري على أنه: "تعد جزء من المحل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري. ويشمل المحل التجاري إلزاميا عملائه و شهرته. كما يشمل أيضا سائر الأموال الأخرى اللازمة لاستغلال المحل التجاري كعنوان المحل و الاسم التجاري و الحق في الإيجار و المعدات و الآلات والبضائع و حق الملكية الصناعية و التجارية كل ذلك ما لم ينص على خلاف ذلك"

³- 79 إلى 214 من القانون التجاري.

(4)

78

()

200

(5)

⁴- د/ أحمد محرز – القانون التجاري الجزائري- الجزء الأول – الطبعة الثانية 1980- الصفحة 175 .

(6)

(7)

⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 93-237 المؤرخ في 10 أكتوبر 1993 يتعلق بممارسة النشاطات التجارية و الحرفية و المهنية غير القارة- الجريد الرسمية رقم 66 لسنة 1993 الذي ينص في المادة 2 منه على أنه: "يعد عملا تجاريا غير قار، كل نشاط تجاري أو حرفي أو متعلق بالخدمات يمارس خارج كل مخزن أو دكان أو محل. يمارس هذا النشاط على الطريق العمومي أو الأسواق أو ساحات المعارض و الحفلات أو أي مساحة أخرى مهيأة لهذا الغرض..."

⁷ - Pierre GARBIT- Collection Lamy droit commercial 1996- baux-commerciaux . page 382

483

..

" (8)

"

" (9)

"

492

494

503 502

193 190

(10)

⁹ - 36972 1985/06/29 المجلة القضائية- العدد III 1989. الصفحة 105 و ما بعدها.
¹⁰ - تنص المادة 494 من القانون المدني على أنه: " يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار و الجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك".

(11)

495

503

1926

30

1953/09/30

960/53

(12)

1-145

":

502

-11

12 - الأمر رقم 912-2000 المؤرخ في 18 سبتمبر 2000 - الجريدة الرسمية الصادرة في 21 سبتمبر 2000 .

1975

26

59/75

1975

": /
(14) "

() ": (15)

": (16)

- 11 -

14 -
2001

¹⁵-Jacques LASSIER-toutes les questions pratiques sur les baux commerciaux, industriels et artisanaux p-A1 et Anne d'ANDIGNE MORAND- page 11 Baux commerciaux, industriels et artisanaux dixième édition - DELMAS 1998.
«- Le bail, appelé aussi location, est une convention (un contrat) par laquelle le bailleur, qui est en général le propriétaire de l'immeuble, mais peut être également le locataire principal ou l'usufruitier met tout ou partie de cet immeuble à la disposition d'un tiers appelé locataire ou preneur, pour une certaine durée, moyennant un certain prix et selon certaines conditions ».

¹⁶- قرار رقم 136789 المؤرخ في 1995/07/11 - المجلة القضائية - الاجتهاد القضائي للغرفة التجارية و البحرية - عدد خاص 1999 الصفحة 108 و ما بعدها.

"

.(17)

.(18)

"

169

و

172

. 191. 1980 - - / -¹⁷

.21

-

-¹⁸

.21 - 1993 -

„(19)

”

(20)

فلقد جاء في قرار للمحكمة العليا: " في المجال التجاري فإن المستأجر و بعد انقضاء سنتين من استغلال المحل المؤجر له في إطار عقد إيجار كتابي ينشئ ملكيته الخاصة التي تعرف بالملكية التجارية أو بالمحل التجاري".⁽²¹⁾

ويتضح من هذا القرار أن المحكمة العليا قد عرفت الملكية التجارية بالمحل التجاري.

”:

„ (22)

(23)

¹⁹ - Laurent SOMBRET- droit pour tous – 2001 - منشور في الانترنت.
²⁰ - القرار رقم 128338 المؤرخ في 14/02/1995 – الاجتهاد القضائي للغرفة

التجارية و البحرية – عدد خاص للمجلة القضائية – 1999 صفحة 83 و ما بعدها .
²¹ - القرار رقم 147110 المؤرخ في 17/12/1996 المجلة القضائية العدد 1 لسنة 1997 - الصفحة 90 و ما بعدها.

- ²² - GEORGES RIPPERT et René REBLOT – Traité de Droit commercial -Tome I -16 ème édition Edition Delta -1996 page 274 .

²³ - Yves GOUYOU -Droit des affaires Tome I - Droit commercial général et sociétés Edition Economica 1992 page 656- 7 ème Edition.

"
(24) "

1926 30

(25)

(26)

(27)

²⁴ - Georges RIPPERT et René REBLOT – Traité de Droit commercial -Tome I -16 ème édition Edition Delta - 1996 page 274 et suivants. « Le droit de la propriété commerciale n'est donc qu'un droit à être indemnisé, dans certaines conditions, du préjudice causé par le défaut de renouvellement du bail ».

²⁵ - Pierre GARBIT- Lamy-droit commercial 1996 - baux commerciaux 1996 page 382.

²⁶ -Yves GOUYOU -Droit des affaires Tome I - Droit commercial général et sociétés Edition Economica 1992 page 655- 7 ème Edition

²⁷ - Pierre GARBIT- Lamy droit commercial 1996 baux commerciaux 1996 page 382.

1953/09/30

960/53

(28)

1962

960-53

1975

1975

(29) 2000

(30)

7 -²⁸

(2000 21) 2000 18 912-2000 -²⁹

³⁰ -Yves GUYOU -Droit des affaires Tome I - Droit commercial général et sociétés Edition Economica- 1992- page 656 - 7eme Edition.

:

:

-1

(31)

199

:

أ- القرار⁽³²⁾ الذي جاء فيه: "...

³¹- تنص المادة 199 من القانون التجاري على أنه: " تلغى و تصبح عديمة الأثر مهما كان شكلها، البنود و الشروط والتسويات التي يكون من شأنها إسقاط الحق في تجديد الإيجار الذي أنشأ بموجب هذا الباب..."

³²- القرار رقم 35397 المؤرخ في 1985/3/9 - حمدي باشا عمر - القضاء التجاري - صفحة 126.

199

106

" ...

(33)

106

176 173

"

³³- القرار رقم 147110 المؤرخ في 1996/12/17 - حمدي باشا عمر - القضاء التجاري - صفحة 126.

-2

:

"

"(34)

510

(35)

201

":

200

:

-3

"

200

³⁵- تنص هذه المادة على أنه: "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 و المخصصة لسكانه أو لإسكان أسرته، ويعتبر لاغيا كل شرط يخالف ذلك".

(36) .

200

."

:

-4

(37) .

111-75

(38) 1975

26

38-97

(39) 1997 .

18

³⁶ - القرار رقم 182893 المؤرخ في 09/02/1999 - المجلة القضائية العدد 1 لسنة 1999 الصفحة 161.

³⁷ - المادة 189 من القانون التجاري.

³⁸ - الجريدة الرسمية رقم 82 لسنة 1975.

30

38

1953

23-145

"(41) ما يلي:"

(40)

203

60

-

-

-40

- 1996/02/27

139696

- 41

118 - 1997

173 و 176

."

172

": (42)

."

(43)

المطلب الثالث

:

:

-1

. 133 - 1995 II -1995/05/14 135946 -⁴²

.2000 - 136 -⁴³

":

"

()

(44)

(45)

1 324

3

14/88

"

"

(46) 1988

()

⁴⁴-Cass- Troisième civ 29 juin 1992 - Anne d'ANDIGNE MORAND- page 11 Baux commerciaux, industriels et artisanaux dixième édition - DELMAS 1998.

⁴⁵- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 - الجريدة الرسمية رقم 78 لسنة 1975

⁴⁶-- الجريدة الرسمية رقم 18 لسنة 1988

:(47)

172 30

(48)

1 324

25-91

(49)

63

1992

1991/12/16

:(50)

1970/12/15

1962

-1

()

.1953/09/23

960-53

⁴⁷ - حمدي باشا عمر - القضاء التجاري - صفحة 51 .

⁴⁸ - تنص المادة 30 من القانون التجاري على أن كل عقد تجاري يثبت بسندات رسمية و سندات عرفية و تنص المادة 172 من القانون التجاري على أنه للمستأجر حق التمسك بتجديد الإيجار التجاري إذا كان قد استغل الأمكنة لمدة أربع سنوات بموجب إيجار شفوي.

⁴⁹ - الجريدة الرسمية رقم 61 لسنة 1991.

⁵⁰ - الأستاذ محرز محند - مستشار بالمحكمة العليا- المحاضرات التي ألقيت في المعهد الوطني للقضاء - الدفعة الخامسة.

1975/09/26 12 1970/12/15 -2
: (51) 1970/12/26 91-70
. 14/88 -3
172 : 1988 3
. 1 324 14/88 -4
. : : -

⁵¹ - الجريدة الرسمية رقم 107 لسنة 1970 .

„(52)

173

12

172

”

„(53)

”

„(54)

”

⁵² - 68121 المؤرخ في 21/10/1990 - 1 1992 81 و ما بعدها.

⁵³ - القرار رقم 107969 المؤرخ في 10/05/1993 - الاجتهاد القضائي للغرفة التجارية و البحرية الصفحة 80 و ما بعدها- عدد خاص للمجلة القضائية 1999.

⁵⁴ - القرار رقم 128338 المؤرخ في 14/03/1995 - الاجتهاد القضائي للغرفة التجارية و البحرية الصفحة 83 و ما بعدها- عدد خاص للمجلة القضائية 1999.

169 : 1 324 (55) 1997 18 41-97 (56) -2

⁵⁵- القرار رقم 138806 المؤرخ في 1996/07/07 المجلة القضائية لسنة 1997 العدد الأول الصفحة 87 و ما بعدها.

⁵⁶- الجريدة الرسمية رقم 5 لسنة 1997

” ”

” ” ” ”

(un bien clos)

169

.(57)

.(58)

.(59)

169

⁵⁷Yves GOUYOU -Droit des affaires Tome I - Droit commercial général et sociétés Edition Economica 1992 page 659-- 7 ème Edition. « Un bien clos et couvert de dimension suffisante pour y faire le commerce » et Collection Lamy droit commercial page 425. » un local est un espace clos et couvert à l'intérieure duquel l'homme peut avoir accès

⁵⁸ - Yves GOUYOU -Droit des affaires Tome I - Droit commercial général et sociétés Edition Economica 1992 page 659-- 7 ème Edition.

” ”:

⁵⁹- تطبيقا لأحكام المادة 2/169

”

Locaux principaux et locaux)

":

(accessoires

(60) "

"

(61) "

(62)

⁶⁰ - Pierre GARBIT – Lamy droit commercial 1996 baux commerciaux : « Le local principal et celui dans lequel l'activité commerciale est exercée, soit parce que la clientèle accède pour la réalisation d'opérations commerciales, soit parce qu'il est le bien principal de la fabrication » page-427.

⁶¹ - « Jacques FERBOS et Guy LACROIX troisième édition 1968 Evaluation des fonds de commerce page 38. « C'est le local où sont situés les éléments essentiels du fonds de commerce, et notamment celui où se trouve attachée la clientèle » -

⁶² - Pierre GARBIT – Lamy droit commercial 1996- baux commerciaux – page 428.

(63)

1/169

(64)

(65)

(66)

⁶³ - المادة 169 من القانون التجاري.

⁶⁴ - Pierre GARBIT – Lamy droit commercial 1996- baux commerciaux -page 428.

⁶⁵ - Pierre GARBIT – Lamy droit commercial 1996- baux commerciaux –page 429

⁶⁶ - Pierre GARBIT – Lamy droit commercial 1996- baux commerciaux –page 429

:

-1

..(67)

-2

-3

(68)

.. (69)

..

⁶⁷- القرار رقم 102052 المؤرخ في 1993/06/07 - حمدي باشا عمر - القضاء التجاري - صفحة 45 و ما بعدها.

⁶⁸ - Janine JOURDAN-LAFARGE et Pierre LAFARGE Encyclopédie Dalloz 1993 – page 30

(.)

1953/09/30

5

"

173

169

(70)

(71)

:

-3

169

⁷⁰- و هذا ما أكدته محكمة النقض الفرنسية في قرارها . cass 3 eme civil, 22 avril 1971 bull. civ III n° 248 – page 178.

⁷¹ - GEORGES RIPPERT et René REBLOT – Traité de Droit commercial -Tome I -16 ème édition Edition Delta - 1996- page 275 et YVES GUYON- Droit des affaires -Droit commercial général et sociétés Tome I page 278

(72)

:

491

"

⁷² - محند محرز - التنبيه بالإخلاء في المادة التجارية-الندوة الوطنية للقضاء التجاري- وزارة العدل-1995 الصفحة 27

()

169

169

:

:

.

-

(73)

22

(74)

"

1

⁷³ - السجل التجاري يحكمه القانون رقم 90-22 المؤرخ في 18-أوت 1990 المعدل و المتمم .

⁷⁴ -تنص المادة 22 من القانون التجاري على أنه : " لا يمكن للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للتسجيل في السجل التجاري و الذين لم يبادروا بتسجيل أنفسهم عند انقضاء مهلة شهرين أن يتمسكوا بصفتهم كتجار لدى الغير أو لدى الإدارات العمومية إلا بعد تسجيلهم.

غير أنه لا يمكن لهم الاستناد بعدم تسجيلهم في السجل التجاري بقصد تهربهم من المسؤوليات و الواجبات الملازمة لهذه الصفة"

" (75)

"

21

"

1990

18

22/90

1997

18

41/97

169

			169	
01/96	23		(76) 1996	10
		()		
	1996.01.10	01/96		
			∴	
				-1
				-2
				-3
			(77)	
"	"			
	01/96		"	"

169

172

177

172

:

96

":

."

177

:

-4

:

:

ب-

:

148 497

18 1997⁽⁷⁸⁾ : " ... قدر قضاة المجلس في إطار سلطتهم التقديرية بأن العلاقة هي علاقة تسيير حر ملك للمستأنفة و ليست علاقة إيجار وبهذا التكييف استبعدوا تطبيق نص المادة 173 من القانون التجاري و اعتبروا نتيجة لذلك طلب إخلاء المحل لا يستوجب توجيه تنبيه بالإخلاء ف جاء القرار مسببا و مؤسسا قانونا لهذا فالوجهين غير مؤسسين و يتعين رفض الطعن." 139 696 27 1996⁽⁷⁹⁾ و جاء في هذا القرار الأخير :

203

"

ج- : 09-96⁽⁸⁰⁾ 10 1996
 " : 2/43
 " .
 -5 : (81)

172

:

-6

... (82) " .

"

199

199

(83)

(84)

198

⁸³ - Pierre GARBIT – Lamy droit commercial 1996- baux commerciaux –page 558.

⁸⁴ - Pierre GARBIT – Lamy droit commercial 1996- baux commerciaux –page 559

(85)

.

:

-

193 191 (199)

:

191 -

. (192) -

(193) -

:

193 " (86)

⁸⁵- Pierre GARBIT – Lamy droit commercial 1996- baux commerciaux –page 559.

⁸⁶- القرار رقم 62367 المؤرخ في 14/01/1990 – المجلة القضائية العدد الثاني 1992 الصفحة 91

»

(200 من القانون التجاري).)

174 173

:

(87)

(88)

(89)

⁸⁷ - - Janine JOURDAN-LAFARGE et Pierre LAFARGE- les baux commerciaux Encyclopédie DALLOZ
1993 page 33

⁸⁸ - د/ أحمد محرز - القانون التجاري الجزائري - الجزء الرابع - العقود التجارية - الصفحة 126.

⁸⁹ - د/ أحمد محرز - القانون التجاري الجزائري - الجزء الرابع - العقود التجارية - الصفحة 128.

":

173

"....

::

(90)

174

:

-

(91)

⁹⁰- د/ أحمد محرز - القانون التجاري الجزائري -- الجزء الرابع - العقود التجارية صفحة 127.

⁹¹- المادة 174 من القانون التجاري.

174

173

(92)

174

194

(93)

":

198

."

197 196

:

-

(94)

⁹² -GEORGES RIPPERT et René REBLOT – Traité de Droit commercial -Tome I -16 ème édition Edition Delta - 1996 – page 282.

⁹³ – Pierre LAFARGE - Encyclopédie Dalloz - les baux commerciaux1973 page 21.

⁹⁴- Pierre GARBIT – Lamy droit commercial 1996- baux commerciaux –page 562.

175

197

197 و 175

:

197

-5

175

(95)

195

⁹⁵- المادة 196 من القانون التجاري

" :

196

2

."

1/175

(96).

(97)

(98)

إلا أن هذه القاعدة تتضمن عدة إستثناءات :

- يمكن المؤجر أن يسترجع الجزء الخاص بالمحلات السكنية الملحقة بالمحلات التجارية ليسكن فيها بنفسه أو ليسكن فيها زوجه أو أصوله أو فروعه أو أصول أو فروع زوجه بشرط ألا يكون المستفيد حائزا لسكن يفى بحاجاته و ذلك طبقا لأحكام المادة 182 من القانون التجاري و يؤخذ ذلك بعين الاعتبار في تحديد مقابل الإيجار.

⁹⁷ - Pierre LAFARGE Encyclopédie Dalloz 1973- page 23

⁹⁸ -Georges RIPERT et René REBLOT - Traité de Droit commercial – page 282.

187

176

.

.

"

178

"

."

":

189

169

-

-

2

.. (99)

"

(100)

⁹⁹- القرار رقم 144927 المؤرخ في 18/11/1997 - نشرة القضاة عدد 54 صفحة 72 وما بعدها.
¹⁰⁰ - الصفحات من 45 إلى 49 أعلاه.

173

:

-

194

173

(101) " : ...

" 06 .

173

"

"(102)"

(103) .

¹⁰¹ - القرار رقم 143630 المؤرخ في 16/12/1997 - نشرة القضاة العدد 55 لسنة 1999 - الصفحة 224.

¹⁰² - 1995 - ص 19

¹⁰³ - 71 - دار العلوم للنشر و التوزيع طبعة 2000

-
-
-
-

(104)

و لقد قررت المحكمة العليا⁽¹⁰⁵⁾: "... فإنه بمجرد تبليغها التنبيه، فإن المستأجرة لم يعد لها حق التصرف في المحل التجاري و أن عقد الإيجار غير مجدد..."

و توجد في الميدان التطبيقي بعض المسائل التي لم يحسم فيها الأمر حول ضرورة توجيه تنبيهها بالإخلاء للمستأجر من عدمه و هي:

: :

:

-1

":

119

¹⁰⁴- حمدي باشا عمر - دراسات قانونية مختلفة - الصفحة 132.

¹⁰⁵- القرار رقم 139417 المؤرخ في 1996/02/07 . المجلة القضائية عدد 2 لسنة 1996 - الصفحة 113.

" ..

" (106)

" ...

" (107)

1991/05/15

"

177 173

177 -2

":

" (108)

¹⁰⁶ - القرار رقم 65916 المؤرخ في 1990/02/24 - المجلة القضائية رقم 3 لسنة 1993 صفحة 144 و ما بعدها.

¹⁰⁷ -القرار رقم 143630 المؤرخ في 1997/12/16 - نشرة القضاة رقم 55 - الصفحة 224 و ما بعدها.

¹⁰⁸ -حمدي باشا عمر - القضاء التجاري - الصفحة 71.

:

:

173

(109)

106

107

(110)

„(111)

1996

19

¹⁰⁹- السيد / حسان بوعروج – رئيس الغرفة التجارية و البحرية بالمحكمة العليا – تعليق على القرار رقم 177670 الصادر في 1998/12/08 – المجلة القضائية العدد 2 لسنة 1999- الصفحة 19 و ما بعدها.

¹¹⁰- القرار رقم 177670 الصادر في 1998/12/08 – المجلة القضائية العدد 2 لسنة 1999- الصفحة 24 و ما بعدها.

¹¹¹- السيد / حسان بوعروج – رئيس الغرفة التجارية و البحرية بالمحكمة العليا – تعليق على القرار رقم 177670 الصادر في 1998/12/08 – المجلة القضائية العدد 2 لسنة 1999- الصفحة 21 و ما بعدها.

176 173

"

:

":

(116)

-1

173

173

"

"

(117)

-2

"

(118)

-3

173

... ":

¹¹⁶- 47217 1988/05/22 الندوة الوطنية للقضاء التجاري- وزارة العدل 1995 .- الصفحة 112 و ما بعدها.

¹¹⁷- 48511 1988/05/08 الندوة الوطنية للقضاء التجاري- وزارة العدل 1995 .- الصفحة 118 و ما بعدها.

¹¹⁸- 49043 1988/08/08 - 1995 125

" (119)

"

177

176

(120)

(121)

¹¹⁹ - القرار 140926 1996/03/26 اجتهاد الغرفة التجارية - عدد خاص للمجلة القضائية 1999 - الصفحة 96 وما بعدها.

¹²⁰ - أ/ محرز محند - محاضرة حول التنبيه في الإخلاء في المادة التجارية - الندوة الوطنية للقضاء التجاري - وزارة العدل 1995 - الصفحة

¹²¹ - أ/ محرز محند - محاضرة حول التنبيه في الإخلاء في المادة التجارية - الندوة الوطنية للقضاء التجاري - وزارة العدل 1995 - الصفحة

(122)

475 :
.(...) :

-1
-2
-3
-4

¹²² - السيد/ حسان بوعر وج- تعويض الاستحقاق- الندوة الوطنية للقضاء التجاري - وزارة العدل 1995- الصفحة 48 .

":

(123)u

475

194

-5

.()

-6

-7

173)

(

(124)

":

(125)

. 1992/03/11

1991/05/15

. 64 - - - 1990/10/21 68495 -123

. 19 -1995 - - / -124

1997/12/16 نشرة القضاة - وزارة العدل - الديوان الوطني للأشغال التربوية - العدد 55 سنة 1999 143630 -125
الصفحة 224 .

173

177

177 173

1991/05/15

"

(126)

(127)"

176

¹²⁶ - جنادي جيلالي- المرجع السابق - الصفحة 77 .

81 - - - ¹²⁷ -

.
 ..
 :
 176
 "
 (128)u

 - / - 128
 . :
 .30 1999-
 -

" (129)

.. (130)

..

..

(131)

176

(132)

(133)

() ()

(134)

()

-- ¹³² GEORGES RIPPERT et René REBLOT – Traité de Droit commercial -Tome I -16 ème édition Edition Delta -1996 Tome I - page 287

¹³³ - GEORGES RIPPERT et René REBLOT – Traité de Droit commercial -Tome I -16 ème édition Edition Delta -1996 Tome I - page 275

)

(

176

:

176

(135)

176

„(136)

“

85 و 84،83

¹³⁵ - السيد/ حسان بوعروج- تعويض الاستحقاق في المادة التجارية- الاجتهاد القضائي للغرفة التجارية و البحرية- الصفحة 35 و ما بعدها.

¹³⁶ - الاجتهاد القضائي للغرفة التجارية البحرية – صفحة 91 140798 1996/02/27

176

2/176

(137)

176

(138)

(139)

¹³⁷- René RODIERE et Roger HOUIN -Précis dalloz-droit commercial. Tome I sixième édition 1969 page 245.

¹³⁸- حسان بوعروج- الاجتهاد القضائي للغرفة التجارية و البحرية- عدد خاص للمجلة القضائية -الصفحة 35.

¹³⁹- Pierre GARBIT – Lamy droit commercial 1996- baux commerciaux –. page 578.

(140)

176

les frais de déménagement et de

-

:réinstallation

176

Le pas-de porte

(141) "

" : (142)

"

221 (143)

5

2002

(144)

Frais)

: (et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur

221

" : (145)

10

43 -1995

141

¹⁴² - Pierre GARBIT – Lamy droit commercial 1996- baux commerciaux –page 603.

¹⁴³ - الأمر رقم 105-76 المؤرخ في 1976/12/9 – الجريدة الرسمية رقم 81 لسنة 1977.

¹⁴⁴ - حمدي باشا – دراسات قانونية مختلفة صفحة 21

¹⁴⁵ - 96658 9 1993 المجلة القضائية عدد 1 1994 صفحة 209.

" : (146) : (147) :
 : : -1 :
 : : -2 :

¹⁴⁶ - Pierre GARBIT – Lamy droit commercial 1996- baux commerciaux - page579.

¹⁴⁷ - Pierre GARBIT – Lamy droit commercial 1996- baux commerciaux – page579

148)."

54

(149)

176

":

(150)

3.000.00

45.360.00

1990 صفحة 91 وما بعدها.

-

-1988/10/02

50558

- 148

149- السيد/ حسان بوعروج- تعويض الاستحقاق في المادة التجارية- الاجتهاد القضائي للغرفة التجارية و البحرية- عدد خاص للمجلة القضائية -
الصفحة 38

1989 صفحة 144 و ما بعدها.

-

- 1984/02/01

30612

150

... "

"

()

31.000.000

44.000.000

(151)

()

49

(152)

:			
:Méthode empirique	- 1		
		(153)	
		80	50
		3	
			(154)
:méthode déductive	- 2		
			(155)
: méthode de la valeur locative	- 3		
			(156)
			:

¹⁵² - السيد/ حسان بوعروج- تعويض الاستحقاق في المادة التجارية- الاجتهاد القضائي للغرفة التجارية و البحرية- عدد خاص للمجلة القضائية - الصفحة 39

¹⁵³ -جنادي جيلالي-
¹⁵⁴ - جنادي جيلالي
¹⁵⁵ - جنادي جيلالي
¹⁵⁶ - حمدي باشا عمر - دراسات قانونية مختلفة - الصفحة 24

2000 - الصفحة 95
2000 - الصفحة 95 و 96
2000 - الصفحة 97

-1 :

(157)

-2 :

(...)

إلا أن القيمة المسجلة لا تعكس القيمة الفعلية و ذلك تهربا من ضريبة التسجيل (158)

:

187

197

197

187 2 (159)

178

¹⁵⁹ - تنص المادة 187 الفقرة 2 من القانون التجاري على أنه: "غير أنه و خلافا 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..."

2/187

2/178

187

2/187 2/178

30

960-53

1953

2

187

20

.

178

10

178

2

187

187

":

1

3

(160)

187

187

:

-

-

(161)

(162)

¹⁶⁰ - Pierre GARBIT – Lamy droit commercial 1996- baux commerciaux – page 584.

¹⁶¹ - Pierre GARBIT – Lamy droit commercial 1996- baux commerciaux – page 585.

¹⁶² - Pierre GARBIT – Lamy droit commercial 1996- baux commerciaux - page 585.

187

193 190

1 187

(163)

:

1/194

(164)

:

: 2 194

¹⁶³ --Lamy droit commercial 1996 – page 585.

¹⁶⁴ - السيد/ حسان بوعروج- محاضرة تعويض الاستحقاق في المادة التجارية- الاجتهاد القضائي غرفة التجارية و البحرية – 1999 –الصفحة 34

194 (165) "... أن المشرع نص

1/194) (166)

194 173

1990 -الصفحة 114 و ما بعدها.

165 55119 5 1981 -
166 - حمدي باشا عمر - دراسات قانونية مختلفة- صفحة 26.

		173	*
		194	*
	6		"
3			
1986	15		"(167)"
	":	3	
			"
	:		-
		1	194
			(168)

و تهدف هذه الدعوى إلى (169):

- تثبيت صحة التنبيه بالإخلاء.

- الحكم بخروج المستأجر و كل شاغل بإذنه من المحل التجاري، مقابل التعويض

الإستحقاق الذي يحدد من طرف خبير معين في إطار دعوى إستعجالية موازية.

¹⁶⁷ - حمدي باشا - دراسات قانونية مختلفة. صفحة 27 و ما بعدها.

¹⁶⁸ - القرار رقم 55119 1989 /03/05 المجلة القضائية - العدد الرابع 1990 . الصفحة 114 و ما بعدها.

¹⁶⁹ - حمدي باشا - دراسات قانونية مختلفة. صفحة 27 و ما بعدها.

194

2 1

178

185 183·181

186

(170)

(Reprise pour construire ou reconstruire un immeuble existant)

178

¹⁷⁰ -Georges RIPERT et René REBLOT - Traité de Droit commercial – page 286.

178 (171)

3

197

176

178

3

"

(172)

181

(173)

¹⁷¹ - تنص هذه الفقرة على أنه: "غير أنه يجوز للمؤجر أن يتخلص من دفع هذا التعويض بعرضه على المستأجر المحلي محلاً موافقاً لحاجاته و
إمكانيته و موجود بمكان مماثل".

¹⁷² - Pierre GARBIT- Collection Lamy droit commercial 1996- baux-commerciaux - page 587

¹⁷³ - Pierre GARBIT- Collection Lamy droit commercial 1996- baux-commerciaux page 587

178

(174)

195

- 1

- 2

- 3

197

(175)

:

181

¹⁷⁴ - Pierre GARBIT- Collection Lamy droit commercial 1996- baux commerciaux page 587

¹⁷⁵ - محند محرز – التنبيه بالإخلاء في المادة التجارية- الندوة الوطنية للقضاء التجاري- الصفحة 31.

(176)

::

183

(177)

178

(178)

::

¹⁷⁶ - Pierre GARBIT- Collection Lamy droit commercial 1996- baux-commerciaux - page 595

¹⁷⁷ - Pierre GARBIT- Collection Lamy droit commercial 1996- baux-commerciaux - page 595

¹⁷⁸ -Georges RIPERT et René REBLOT - Traité de Droit commercial – page 286.

(179)

185

176

" :

177

.

172

"

.

.

":

185

_179

".

176

"

(180) "

"

"

(181)

(182)

:

الفرع الأول:

¹⁸⁰ -- Pierre GARBIT- Collection Lamy droit commercial 1996- baux-commerciaux – page 587

¹⁸¹ - Pierre GARBIT- Collection Lamy droit commercial 1996- baux-commerciaux - page 587

¹⁸² - حمدي باشا – دراسات قانونية - الصفحة 30

(183) "...

"

"

(184)

1990 صفحة 132 و ما بعدها.

-

85/12/07

38190

-¹⁸³

¹⁸⁴ - Pierre GARBIT- Collection Lamy droit commercial 1996- baux-commerciaux - page 588.

)

.(

:

:

-

(185)

"(186)

"

يبين هذا القرار أن الاجتهاد القضائي يعتبر أن مجرد تغيير النشاط لا يعد سببا خطيرا
وجديا يبزر رفض التجديد بل لابد لاعتباره كذلك أن يلحق بالمستأجر ضررا.

¹⁸⁵ -حمدي باشا عمر- دراسات قانونية مختلفة. الصفحة 31.

و جاء في قرار آخر⁽¹⁸⁷⁾ : "...

177

(188)

491	18	41/97
1997		19

:

-

ج- توقف المستأجر عن ممارسة النشاط التجاري:

1990 الصفحة 102 و ما بعدها.

-

- 88/11/13

52538

- 187

¹⁸⁸ - تنص هذه المادة على أنه: " يلزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسب ما وقع الإتفاق عليه، فإن لم يكن هناك إتفاق وجب أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له".

(189)

(190)

¹⁸⁹ - حمدي باشا عمر- دراسات قانونية مختلفة – الصفحة 31.

¹⁹⁰ - Pierre GARBIT- Collection Lamy droit commercial 1996- baux-commerciaux page 588.

(191)

•
•

•

•

•

•

•

-1

-2

-3

172

(192): " إن إجراء الإعذار الذي فرضته المادة 177 من

القانون التجاري هو إجراء من النظام العام و البطلان بإغفال الإعذار هو بطلانا مطلقا عملا

بعبارة (تحت طائلة البطلان) التي جاءت في تلك المادة"

176

(193)

¹⁹²- القرار رقم 32113 المؤرخ في 1985/06/01 – المجلة القضائية - العدد 2 لسنة 1990.

¹⁹³- السيد/ محرز محند – الندوة الوطنية للقضاء التجاري – وزارة العدل 1995 – الصفحة 29.

2

« (194)

3 177

177

3

177 .
179 .
43 .
(195) .
" " .
: 180
-1

195- حمدي باشا عمر – دراسات قانونية مختلفة- الصفحة 36.

-2

∴

-3

-4

-5

-6

.(196)

177

179

."

179

.(197)

"

:

182

¹⁹⁶- القرار رقم 142824 المؤرخ في 1996/03/26 المجلة القضائية العدد الأول 1996.
¹⁹⁷- القرار رقم 136083 المؤرخ في 1996/03/26 المجلة القضائية العدد الأول 1997

:

-1

182

(198)

- 2

6

(199)

-3

... (200)

¹⁹⁸ - Janine JOURDAN-LAFARGE et Pierre LAFARGE Encyclopédie Dalloz 1993 – page 56.

¹⁹⁹ - Janine JOURDAN-LAFARGE et Pierre LAFARGE Encyclopédie Dalloz 1993 – page 56.

-

-

"
.

- 4

-5

"
.

"

-6

.

- 7

182

(201)

²⁰¹ - Janine JOURDAN-LAFARGE et Pierre LAFARGE Encyclopédie Dalloz 1993 – page 57.

::

202

169

		:	:	
	:			- 1
	.1989			-
		.1990	4 1	-
			.1991	-
		.1992		-
			.1993	-
			.1994	-
			.1995	-
		.1996		-
			.1997	-
		.1998		-
		1999		-
.1999				-
			. 2000	-
	:			-2
			. 56 55,54,45	
1995-	-			- 3

				:	:
		1975	26	58-75	-1
		1975	26	59-75	-2
			1976/12/9	105-76	-3
1990	18			22-90	-4
		1996	10	01/96	-5
			1996/01/10	09- 96	-6
	1975	26		111-75	-7
		18		38-97	-8
				:	
		1953/09/30		960/53	-1

2- الأمر رقم 912-2000 المؤرخ في 18 سبتمبر 2000 – الجريدة الرسمية الصادرة

في 21 سبتمبر 2000.

:

- 1- Jacques FERBOS
et Guy LACROIX Evaluation des fonds de commerce troisième
Edition 1968
- 2- Yves GUYOU Collection droit des affaires et de l'Entreprise -
Droit commercial général et sociétés
5^{ème} édition 1988
- 3- Yves GUYOU Droit des affaires Tome I - Droit commercial
général et sociétés Edition Economica- 1992
7^{ème} Edition.
- 4- Jacques LASSIER Toutes les questions pratiques sur les baux
commerciaux, industriels et artisanaux 2^{ème} Edition
Editions « Jacques et Cie » Paris 1965
- 5- Anne d'ANDIGNE MORAND Baux commerciaux, industriels et artisanaux dixième
édition - DELMAS 1998.
- 6- René RODIERE Précis Dalloz - Droit commercial -16^{ème} édition
Roger ROUIN 1969
- 7 - Roger ROUIN Droit commercial- Tome 18^{ème} édition
René RODIERE
Dominique LEGEAIS Editions Sirey 1988
- 8- Georges RIPERT Droit commercial
René REBLOT Tome 1 -
16^{ème} Edition par Michel GERMAIN
Editions DELTA 1996

:

1- LAMY Droit commercial 1993,1996 et 1997.

Fonds de commerce

Baux commerciaux

Edité par LAMY SA PARIS Imprimerie Maury

2- Répertoire du droit commercial - Encyclopédie DALLOZ.

:

1- Pierre GARBIT – Lamy droit commercial 1996- baux commerciaux.

2- Pierre LAFARGE- les Baux commerciaux -Encyclopédie Dalloz 1973

3- Janine JOURDAN-LAFARGE et Pierre LAFARGE Encyclopédie Dalloz 1993.

2

(203)

177

.....

.

.....

.

:

.....

.

.....

.

:

.

.....

1995/06/28

177

2001/03/16

2001/04/11

.

. 2001/05/14

177 173

(06)

:

194

205 4

2005 6 02-05

1975

172

"

2

187

1

"
187

* * * * *

* * * * *

الصفحة	العنوان	
1	:	
10	:	
11.....	:	
11.....	:	
17.....	:	
17.....	:	-1
19.....	:	-2
19.....	:	-3
20.....	:	-4
22.....	:	
22.....	:	-1
26.....	:	-
28.....	:	-
28.....	:	-2
33.....	:	-3
35.....	:	-
38.....	:	-
39.....	:	-4
39.....	:	-
39.....	:	-
40.....	:	-
40.....	:	-5
40.....	:	-6
41.....	:	

		:	
	43	:	
44.....		:	
44.....		:	
45.....		:	
45.....		:	-
47.....		:	-
47.....		:	
49.....		:	
53.....		:	
55.....		:	
55.....		:	
57.....		:	
59.....		:	
60.....		:	
61.....		:	
65.....		:	
66.....		:	
67.....		:	
68.....		:	
68.....		:	
70.....		:	
72.....		:	
		:	
72.....		:	

		-
74		
75.....		-
76		-
76.....		-
77.....		-1
77.....		-2
77.....	:	
81.....	:	
81.....	:	
86.....	:	
87.....		-
88.....		-
89.....	::	
		-
90.....		
92.....		-
92.....		-
		-
93.....		
93.....	:	
94... ..	:	
95.....	:	
96.....		-
98.....		-
98.....		-

		:	
99.....			
103.....		:	
			-
103.....			
		:	
107.....			
109.....			
112.....			
118.....		1	
177		2	
119.....			
		3	
121.....			176
122.....		:4	
124.....			