جامعة قاصدي مرباح ورقلة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

امتحان مادة المحل التجاري

المستوى: أولى ماستر | **التاريخ: 22 جانفي2024**
التخصص: قانون الأعمال | **التوقيت: 10:30-12:00**
الدورة: العادية | **المدة: ساعة ونصف**

نص السؤال

جامعة قاصدي مرباح ورقلة
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

ورقلة في: 22 جانفي 2024
المستوى: أولى ماستر
تخصص: قانون الأعمال
إمتحان الدورة العادية في مقياس المحل التجاري

السؤال الأول:02.5ن

علي يمتلك محل لبيع العطور " عطر الفخامة " قام بتأجيره ل حسام بموجب عقد مؤرخ في 2023/10/10 و تم نشره في 2023/10/14. فريد بصفته دائن ل علي بمبلغ 60.000 دج إثر معاملات تجارية بينهما، و إن أجل استحقاقه للدين في 2024/05/06، إن إبرام هذا العقد يجعل دين فريد في خطر.

- ما هو أثر هذا العقد بالنسبة ل فريد ؟

السؤال الثاني:04.5ن

1 - على ضوء ما درست، ما عي الحالات التي لا يستفي منها المستأجر من التعويض الاستحقاقي ؟
2 - في حالة ما إذا لم يدفع المشتري ثمن المحل التجاري أو ما تبقى منه، و لم يوجد شرط صريح في عقد البيع. متى تنتج دعوى الفسخ آثارها؟

السؤال الثالث:02ن

- لقد خول المشرع للمؤجر الحق في رفض تجديد الإيجار على الجزء الخاص بالمحلات السكنية الملحقة بالمحلات التجارية، إلا في حالات معينة. أذكرها ؟

السؤال الرابع: أجب ب صحيح أو خطأ مع تعليل الخطأ

1 - إن مجرد توقف المستأجر عن استغلال المحل التجاري يؤدي إلى إنهاء عقد الإيجار، و في هذه الحالة أجاز المشرع للمؤجر أن يوجه إنذار لمستأجره.
2 - يترتب على تخلف أو إهمال أحد البيانات المذكورة في عقد البيع و المقررة في المادة 79 ق.ت البطلان بقوة القانون لغرض حماية المشتري.
3 - عند إبرام عقد البيع و تأجيل دفع ثمن المحل التجاري، يجب خصم ما دفع من ثمن المعدات ثم من ثمن البضائع إلا إذا تم الإتفاق على خلاف ذلك.
4 - يقع على المشتري إلتزام بتسليم المحل التجاري إما في الأجل المتفق عليه في عقد البيع، و إن لم يوجد وجب الرجوع إلى العرف المعمول به.
5 - يبقى للمستأجر الحق في التمسك بحق تجديد الإيجار عند انتهاء مدة الإيجار المتفق عليها و المحددة في العقد (العقد من 15-01-2006 إلى 15-01-2008).
6 - تعتبر البضائع مجموع السلع الموجودة في المحل التجاري و التي يجري التعامل بها، سواء كانت بضائع تامة، نصف مصنعة أو مواد أولية فهي مهيئة للبيع من طرف التاجر.
7 - يجوز أن يشمل رهن المحل التجاري وأحد أو جميع فروعه شرط أن يتم الاتفاق على ذلك في العقد، كما يجوز أن يشمل المخازن و الأماكن التي يضع فيها التاجر البضاعة مع شرط ذكره في عقد الرهن.

أستاذ المادة:صفية سنوسي

الإجابة النموذجية

السؤال الأول: الأصل أنه إذا خاف الدائن على دينه بسبب عقد تأجير التسيير الحر المبرم، يمكنه رفع دعوى قضائية خلال 3 أشهر من تاريخ نشر العقد، و للقاضي السلطة في النظر إذا كانت ديون المدين (علي) المتعلقة باستغلاله التجاري أصبحت حالة الأداء فورا إذا كان تأجير التسيير يعرض تحصيل الديون للخطر.

غير أنه في قضية الحال، فقد مرت مدة 3 أشهر من تاريخ نشر العقد في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية و بذلك سقط حق فريد في المطالبة باستحقاق دينه بموجب عقد التسيير، و عليه انتظار تاريخ استحقاق دينه المتفق عليه.

السؤال الثاني:

3 - الحالات هي: عدم استغلال المحل التجاري – التأجير من الباطن دون إذن – القيام بعمل خطير ...

4 - تنتج دعوى الفسخ آثارها عند التأشير عليها و حفظها في قيد الإمتياز في خلال 30 يوم من تاريخ العقد و تشمل الدعوى عناصر المحل التجاري التي شملها العقد. و للبائع الحق في رفع دعوى الفسخ أثناء قيام الإمتياز و الذي مدته 10 سنوات ما لم يجدد.

السؤال الثالث:

- م 182 ق ت نصت على الحالات الآتية: المحلات المعدة لاستعمالها كفندق / الأماكن المفروشة / المحلات الاستشفائية أو المدرسية.

السؤال الرابع: أجب ب صحيح أو خطأ مع تعليل الخطأ

1 - خطأ: يستوجب على المستأجر مباشرة نشاطه التجاري و إلا أدى ذلك إلى فقدان عنصر جوهري ألا و هو الإتصال بالعملاء. فيقع على المستأجر القيام باستغلال المحل التجاري في الأماكن المؤجرة و إلا أدى ذلك لإنهاء العقد. غير أن مجرد التوقف لا يؤدي إلى إنهاء العقد بل اشترط المشرع استمرار التوقف عن الاستغلال او تكراره لمدة تتجاوز شهر و ألزم المؤجر بتوجيه إنذار لمستأجره.

2 - خطأ: لقد فرض المشرع مجموعة من البيانات التي يتضمنها عقد بيع المحل التجاري، و إن الإخلال بأحدها يمكن أن يترتب عليه هذا الأثر، و على المشتري المطالبة به أمام القضاء خلال سنة من العقد.

3 - خطأ: إن البائع يمارس امتيازه و يتم خصم ما دفع من ثمن البضائع ثم المعدات ثم العناصر المعنوية للمحل التجاري، و هي قاعدة من النظام العام لا يمكن الاتفاق على مخالفتها.

4 - خطأ: التسلم من الالتزامات التي تقع على المشتري، و الذي يتم إما في الأجل المتفق عليه في عقد البيع، و إن لم يوجد وجب الرجوع إلى العرف المعمول به أو بموجب إبرام العقد.

5 - خطأ: بما أن عقد الإيجار أبرم بهد تعديل القانون التجاري 05-02 و بذلك فبموجب المادة 187 مكرر ق.ت لم يصبح للمستأجر حق البقاء و إنما عليه مغادرة الأماكن المؤجرة بانتهاء الأجل المحدد في العقد.

6 - صحيح.

7 - خطأ: عن المخازن و الأماكن التي يضع فيها التاجر بضاعته تعتبر من قبيل ملحقاته فهي تتبع بطبيعتها المحل التجاري، و من ثمة لا يشترط أن يتضمنها عقد الرهن.