

جامعة الحسن الثاني
كلية العلوم القانونية
والاقتصادية والاجتماعية
-عين الشق-الدار البيضاء

مادة القانون التجاري آثار اكتساب صفة التاجر الجزء الثاني: حق التاجر في اكتساب الأصل التجاري

من إعداد :

ذة/ أمينة سميع

ذ/ اليوسفي

ذة/ نمر وال نورة

الجزء الثاني: حق التاجر في اكتساب الأصل التجاري

ماهية الأصل التجاري: المادة **79** من مدونة التجارة:

« الأصل التجاري مال منقول معنوي يشمل جميع الأموال المنقولة المخصصة

لممارسة نشاط تجاري أو عدة أنشطة تجارية».

محاوّر الجزء الثاني:

المحور الأول: تركيبة الأصل التجاري

المحور الثاني: العمليات المنصبة على الأصل التجاري

المحور الأول: تركيبة الأصل التجاري

المادة 79 من مدونة التجارة: منقولات مادية / منقولات معنوية



البند الثاني:
المعنوية للأصل التجاري

البند الأول:
العناصر المادية للأصل التجاري

البند الأول: العناصر المادية للأصل التجاري

البضائع/ المعدات و الأثاث والأدوات

البضائع

الأشياء المادية التي يَنْصَبُّ عليها النشاط التجاري أي المواد والسلع

المعدة للبيع.

المعدات و الأثاث
والأدوات

كل ما يستعمل لممارسة النشاط التجاري **مثل**: السيارات الآلات

الحواسيب الهواتف رفوف المكاتب.

العناصر المعنوية للأصل التجاري

✓ الزبناء	✓ الحق في الكراء
✓ السمعة التجارية	✓ الرخص
✓ حقوق الملكية الصناعية الملحقه بالأصل التجاري	✓ حقوق الملكية الأدبية أو الفنية الملحقه بالأصل التجاري
✓ الشعار التجاري	

أولاً: الزبناء

مجموع الأشخاص الذين يترددون على المحل التجاري من أجل التزود ببضائعه بصفة دائمة.

ثانياً: السمعة التجارية

مجموع الأشخاص الذين يتسوقون من محل تجاري نظرا لموقعه بصفة عرضية كوجوده مثلاً بمحطة طرقية.

ثالثا : الشعار

← **يكون إما :** تسمية أو رمزا أو رسما خارجيا موضوعا في واجهة المحل التجاري تميزا له عن كل المحلات الأخرى.

← **حماية الشعار:** الأسبقية في الاستعمال وليس الأسبقية في التقييد.

رابعاً: الحق في الكراء

للمكثري الحق في الكراء من جديد بعد نهاية المدة الأولى، أو الحق في تعويض عادل عن الإخلاء في حالة رفض المؤجر تجديد عقد الكراء عند انتهاء مدته.

◀ شروط اكتساب الحق في الكراء.

◀ إنهاء العلاقة الكرائية.

1) شروط اكتساب الحق في الكراء (القانون رقم 16-49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي)

ينظر إليه من خلال :

- العقارات التي يستغل فيها الأصل التجاري
- النشاط الممارس
- عقد الكراء
- مدة مزاولة النشاط

أ- من حيث العقارات التي يستغل فيها الأصل التجاري: يطبق على:

- عقود كراء العقارات أو المحلات التي يستغل فيها أصل تجاري في ملكية تاجر أو حرفي أو صانع.
- عقود كراء العقارات أو المحلات الملحقة بالمحل الذي يستغل فيه الأصل التجاري.
- عقود كراء الأراضي العارية التي شيدت عليها إما قبل الكراء أو بعده بنايات لاستغلال أصل تجاري شرط الموافقة الكتابية للمالك.

أ- من حيث العقارات التي يستغل فيها الأصل التجاري: يطبق على:

- عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الملك الخاص للدولة أو الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية.
- العقارات أو المحلات التي تمارس فيها مؤسسات التعليم الخصوصي نشاطها.
- العقارات أو المحلات التي تمارس فيها التعاونيات نشاطا تجاريا.

أ- من حيث العقارات التي يستغل فيها الأصل التجاري:
يطبق على:

➤ العقارات أو المحلات التي تمارس فيها المصحات أو المؤسسات
المماثلة لها نشاطها.

➤ العقارات أو المحلات التي يمارس فيها النشاط الصيدلي و المختبرات
الخاصة للتحاليل البيولوجية الطبية وعيادات الفحص بالأشعة.

ب) من حيث النشاط الممارس:

كل الأنشطة المقررة في المواد 6 و 7 و 8 من مدونة التجارة.

ج- من حيث عقد الكراء:

وجوب كتابة عقد الكراء مع ثبوت تاريخه.

د- من حيث مدة مزاولة النشاط:

➤ وجوب استمرار مزاولة النشاط التجاري لمدة سنتين على الأقل.

➤ يعفى المكثري من شرط المدة متى قدم مبلغا ماليا مقابل الحق في الكراء.

(2) إنهاء العلاقة الكرائية

- إجراءات إنهاء العلاقة الكرائية.
- آثار إنهاء عقد الكراء.

أ - إجراءات إنهاء العلاقة الكرائية

- إنذار المكثري وفق مساطر التبليغ.
- تسبيب الإنذار.
- منح المكثري أجلا:

الأجل :

- خمسة عشر يوما إذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء أو المحل آيلا للسقوط.
- ثلاثة أشهر إذا كان الطلب مبنيا على الرغبة في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي أو لهدمه أو لإعادة بنائه أو توسعته أو تعليته أو على وجود سبب جدي.

ب: آثار إنهاء عقد الكراء

◀◀ التعويض

أحكام التعويض: عدم استحقاق التعويض/ استحقاق التعويض جزئيا/ استحقاق التعويض كليا.

❖ حالات عدم استحقاق التعويض:

- عدم أداء المكثري للوجبة الكرائية داخل أجل خمسة عشر يوما من تاريخ التوصل بالإندار بعد توقفه عن أداء هذه الوجبة مدة ثلاث أشهر
- إحداث المكثري تغييرا بالمحل دون موافقة المكثري بشكل يضر بسلامة البناء
- تغيير النشاط التجاري دون موافقة المالك

-إذا أصبح المحل آيلا للسقوط

-هلاك المحل بفعل المكثري أو بقوة قاهرة أو حادث فجائي

-إذا عمد المكثري إلى كراء المحل من الباطن

-إذا فقد الأصل التجاري عنصر الزبناء والسمعة التجارية

❖ استحقاق التعويض جزئيا

- إذا كان الإفراغ بسبب الهدم أو إعادة البناء

❖ استحقاق التعويض كليا

- عدم وجود المكثري في حالة للتعويض الجزئي

- عدم وجود المكثري في حالة من حالات عدم استحقاق التعويض.

خامسا: حقوق الملكية الصناعية الملحقه بالأصل التجاري

تشمل حقوق الملكية الصناعية:

❑ الاسم التجاري

❑ براءة الاختراع

❑ الرسوم والنماذج الصناعية

❑ علامة الصنع والتجارة والخدمة

❑ تصاميم (طبوغرافية) تشكل الدوائر المندمجة

أ: الاسم التجاري:

✓ يختاره التاجر لممارسة نشاطه التجاري أو الشركة التجارية لممارسة مشروعها الاقتصادي

✓ عبارة عن : اسم عائلي- اسم شخصي - اسم مبتكر

✓ يسجل في السجل التجاري

✓ يفوت مع الأصل التجاري

ب- براءة الاختراع:

الشهادة التي تسلمها الدولة لكل شخص قام بإيداع وفق الشروط القانونية المرعية لاختراع قابل للاستغلال الصناعي أو التجاري

ج- الرسوم والنماذج الصناعية:

رسوم تهتم بشكل السلعة أي الرسوم والنقوش على السلعة.

د- علامة الصنع والتجارة والخدمة:

كل شارة قابلة للتجسيد الخطي تمكن من تمييز منتجات أو خدمات بما قد يختلط بها فيوقع الزبناء في غلط في المنتج أو الخدمة.

هـ- تصاميم (طبوغرافية) تشكل الدوائر المندمجة:

هي ابتكارات تتعلق بالميدان الإلكتروني.

سادسا: حقوق الملكية الأدبية أو الفنية الملحقة بالأصل التجاري

حقوق استغلال المصنفات والمبتكرات الأدبية أو الفنية عندما يتم تفويتها للغير فهي تنتقل مع الأصل التجاري عند تفويته باعتبارها عنصرا من عناصره.

سابعا: الرخص

هي الرخص الإدارية التي تراعى في منحها المصلحة العامة، كرخص استغلال المقاهي، أو قاعات الألعاب،...

المحور الثاني: العمليات المنصبة على الأصل التجاري

أولاً: تفويت الأصل التجاري

ثانياً: تقديم الأصل التجاري حصة في شركة

ثالثاً: عقد التسيير الحر للأصل التجاري

رابعاً: رهن الأصل التجاري

تتمثل في

الضوابط القانونية لبيع الأصل التجاري / آثار بيعه

أ- الضوابط القانونية لبيع الأصل التجاري

- 1) وجوب كتابة عقد بيع الأصل التجاري: كتابة للإثبات وليس لانعقاد العقد.
- 2) تضمين عقد بيع الأصل التجاري مجموعة من البيانات تحت طائلة إبطال العقد، وهي:
 - اسم البائع
 - تاريخ البيع
 - ثمن التفويت
 - حالة تقييد الامتيازات والرهن على الأصل
 - عند الاقتضاء الكراء وتاريخه و مدته و مبلغ الكراء الحالي واسم وعنوان المكري
 - مصدر ملكية الأصل التجاري

(3) نشر عقد بيع الأصل التجاري

- * بعدما يتم تسجيل عقد بيع الأصل التجاري يجب إيداع نسخة من العقد الرسمي أو نظير من العقد العرفي لدى كتابة ضبط المحكمة التي يستغل في دائرتها الأصل التجاري .
- * إذا كان البيع يشمل فروعاً يجب أن يتم الإيداع لدى كتابة ضبط المحكمة التي تستغل في دائرتها المؤسسة الرئيسية للأصل داخل أجل 15 يوماً من تاريخه.

(4) شهر عقد بيع الأصل التجاري

- الإشهار المزدوج

- شهر عقد بيع الأصل التجاري من قبل البائع

- تجديد عملية الشهر الثانية من قبل المشتري

(5) الأحكام الخاصة بـ ثمن بيع الأصل التجاري

- إيداع ثمن البيع لدى جهة مؤهلة قانوناً للاحتفاظ بالودائع من قبل

صندوق المحكمة أو الموثق أو من في مقامهما.

ب- آثار بيع الأصل التجاري

بالنسبة: للبائع/ آثار البيع بالنسبة للمشتري / آثار البيع بالنسبة لدائني الأصل التجاري

1) آثار البيع بالنسبة للبائع

حقوق البائع/ التزامات البائع

1.1. حقوق البائع

حق الامتياز على الثمن/ حق فسخ عقد البيع

*** حق الامتياز على الثمن:**

- حماية للبائع من إعسار المشتري وعجزه عن دفع ثمن الأصل التجاري أو جزء منه

- على البائع تسجيل امتيازهِ في السجل التجاري داخل أجل 15 يوما من تاريخ عقد البيع تحت طائلة البطلان

- الامتياز يمنح البائع حق تتبع الأصل التجاري وحق الأولوية في استيفاء الثمن على جميع دائني المشتري

*** حق فسخ عقد البيع**

- يكون هذا الفسخ في حالة عدم تنفيذ المشتري التزامه بدفع الثمن

2.1. التزامات البائع

- الالتزام بتسليم الأصل التجاري وضمان الاستحقاق
- الالتزام بضمان العيوب الخفية: وهي العيوب التي تنقص من قيمة الأصل أو نفعه
- الالتزام بعدم المنافسة: امتناع البائع عن ممارسة تجارة مماثلة لتلك التي كان يمارسها في الأصل التجاري المبيع

(2) آثار البيع بالنسبة لمشتري الأصل التجاري

- الالتزام بدفع الثمن المتفق عليه
- التأكد من أداء البائع للضرائب والرسوم برسوم النشاط المزاول في تاريخ التفويت

(3) آثار البيع بالنسبة لدائني بائع الأصل التجاري

حق التعرض / حق زيادة السدس

*** حق التعرض:**

لدائني بائع الأصل التجاري الحق في التعرض على قبض البائع لثمن الأصل التجاري

*** حق زيادة السدس:**

متى كان الثمن المعلن عنه يقل عن القيمة الحقيقية للأصل التجاري للدائنين زيادة السدس على الثمن الرئيسي للأصل التجاري والمطالبة ببيعه بالمزاد العلني

ثانياً: تقديم الأصل التجاري حصة في شركة

- التقديم يتم مقابل حصص أو أسهم
- مقدم الأصل التجاري يصبح مساهماً أو شريكاً في الشركة
- تقديم الأصل التجاري حصة في شركة يخضع لنفس إجراءات بيعه من حيث الكتابة والشهر

ثالثاً: عقد التسيير الحر للأصل التجاري

المادة 152 من مدونة التجارة: "عقد يوافق بمقتضاه مالك الأصل التجاري أو مستغله على إكرائه كلاً أو بعضاً لمسير يستغله تحت مسؤوليته المسير يتمتع بالحرية في استغلال الأصل التجاري باسمه ولحسابه الخاص وتحت مسؤوليته

أ- الشروط الشكلية لعقد التسيير الحر

- ضرورة نشر عقد التسيير الحر في أجل 15 يوماً من تاريخه على شكل مستخرج في الجريدة الرسمية و في جريدة مخول لها نشر الإعلانات القانونية

ب- آثار عقد التسيير الحر للأصل التجاري

بالنسبة : للطرفين/ للغير

(1) آثار عقد التسيير الحر بالنسبة للطرفين بالنسبة: لمكري الأصل التجاري/ لمسير الأصل التجاري

1.1. آثار العقد بالنسبة لمكري الأصل التجاري

- التزام المكري بتسليم الأصل التجاري
- ضمان المكري للمسير الحر الاستغلال الهادئ للأصل التجاري طوال مدة سريان العقد
- الالتزام بضمان العيوب الخفية في الأصل التجاري
- ضمان عدم تعرض الغير للمسير الحر في انتفاعه بالأصل التجاري
- الالتزام بعدم منافسة المسير الحر للأصل التجاري بإقامة نشاط مماثل

2.1. آثار العقد بالنسبة للمسير الحر للأصل التجاري

- الحق في استغلال الأصل التجاري باستقلال عن المالك
- الالتزام بعدم التصرف في الأصل التجاري بأي شكل
- أداء الأجرة المتفق عليها
- المحافظة على الأصل التجاري
- تحمل التكاليف المترتبة على الأصل التجاري كالضرائب....
- الالتزام بالتزامات التاجر :التسجيل في السجل التجاري، مسك المحاسبة....

**(2) آثار عقد التسيير الحر بالنسبة للغير
بالنسبة: لدائني المكري / لدائني المسير**

1.2. آثار العقد بالنسبة لدائني المكري

- مسؤولية المسير بصفة شخصية تجاه دائنيه عن الديون المترتبة عن استغلال الأصل التجاري إلى تاريخ وضعه في إطار التسيير الحر

2.2. آثار العقد بالنسبة لدائني المسير

- ضمانا لديون دائني المسير الحر، فإن المكري يبقى مسؤولا على وجه التضامن مع المسير الحر عن الديون المقترضة منه بمناسبة استغلاله الأصل التجاري، خلال الستة أشهر التالية لنشر عقد التسيير الحر

ج- انقضاء عقد التسيير الحر

- انقضاء المدة المتفق عليها
- الفسخ بسبب عدم تنفيذ أحد الطرفين لالتزاماته
- وفاة المسير
- اندثار الأصل التجاري كحالة إغلاقه بناء على قرار إداري

رابعاً: رهن الأصل التجاري

الخاصية الأساسية : رهن دون حيازة
شروط الرهن / آثاره

الشروط الأساسية لرهن الأصل التجاري

- (1) ضرورة إبرام عقد مكتوب بالرهن
- (2) تضمين العقد :

- الأسماء العائلية والشخصية للأطراف، وموطنهم، وعناصر الأصل التجاري المشمولة بالرهن

- مبلغ الدين ، الشروط المتعلقة بالفوائد و الاستحقاق
- تاريخ العقد

(3) تسجيل العقد لدى مصلحة التسجيل

(4) تسجيل العقد في السجل التجاري

ب- آثار رهن الأصل التجاري

بالنسبة: للمدين الراهن / للدائن المرتهن

(1) آثار الرهن بالنسبة للمدين الراهن:

عدم حرمان المدين الراهن من حيازة أصله التجاري لاستمرار استغلاله

(2) آثار الرهن بالنسبة للدائن المرتهن:

حق التتبع / حق طلب البيع الجبري / حق الأولوية

1.2 حق التتبع: للدائن المرتهن حق تتبع الأصل التجاري في أي يد يوجد سواء في يد المدين الراهن أو في يد غيره

2.2. حق البيع الجبري: للدائن الذي لم يستوف دينه الحق في طلب بيع الأصل التجاري جبرا بعد توجيه إنذار للمدين دون أداء داخل أجل ثمانية أيام

3.2. حق الأولوية: للدائن المرتهن الحق في استيفاء دينه بالأولوية من ثمن بيع الأصل التجاري على الدائنين العاديين والدائنين المرتهنين الذين يأتون بعده في الترتيب.