

تعزير مدة إيجار مكان المتجر دراسة قانونية تحليلية ومقارنة^(١)

الأستاذ الدكتور/ نادر محمد محمد إبراهيم*

المخلص:

تعاني المشاريع الصغيرة والمتوسطة من عدم كفاية قوتها التفاوضية لأجل تأمين مُدد طويلة لإيجار أماكن أنشطتها التجارية؛ لذا يتدخل المشرعون -في العادة- بموجب آليات تشريعية أمرّة، لأجل تعزير مدة معقولة لتلك الإيجارات، فضلاً عن توفير الضمانات التي تكفل استمرار تلك الإيجارات على الرغم من فتح إجراءات الإفلاس ضد تلك المشاريع. يقوم هذا البحث بالتحليل النقدي المقارن بين الحلول التشريعية المتبناه في كل من: فرنسا، ومصر، وعمان، وقطر في هذا الشأن. وينتهي البحث إلى حقيقة أنه على الرغم من اختلاف التشريعات -محل البحث- بين بعضها البحث من حيث مدى ما توفره من دعم، إلا أنها تتفق جميعها حول الحاجة لموازنة المستأجرين، وبخاصة عندما تخضع مشاريعهم للإفلاس. ويتتبع البحث القواعد التفصيلية للدعم في القانون الفرنسي، وبخاصة في قوانين الإيجار التجاري وصعوبات المشاريع، وذلك لأجل إدخالها في الإصلاحات التشريعية في كل من مصر وعمان وقطر.

الكلمات المفتاحية: مكان المتجر - إيجار مكان المتجر - إنهاء إيجار مكان المتجر - الإفلاس وإيجار مكان المتجر - الإيجار التجاري.

(١) هذا هو الجزء الأول من بحث حول: «تعزير حق إيجار مكان المتجر - دراسة تحليلية ومقارنة»، والذي تمّ عرض خلاصته وتوصياته في: المؤتمر العلمي السادس لكلية الحقوق بجامعة السلطان قابوس «نحو منظومة تشريعية متجددة لتحقيق رؤية عمان ٢٠٤٠»، سلطة عمان، مسقط، ٢٦ أكتوبر ٢٠٢٢.

*أستاذ القانون التجاري، كلية القانون، جامعة قطر.



Supporting Rental Duration of Places of Business Analytical and Comparative Legal Study

Prof. Nader Mohamed Mohamed Ibrahim*

Abstract:

Small and Medium businesses usually lack enough powers to negotiate long periods of rent for their places of commercial activity, therefore legislators usually interfere with mandatory legislative mechanisms to support a reasonable duration of such rents, in addition to providing safeguards for the continuation of such rents notwithstanding the opening of bankruptcy procedures against these businesses. This research analytically and critically compares the legislative solutions adopted by France, Egypt, Oman, and Qatar in this regard. The study concludes that though legislations subject to this research are different from one to another regarding their extent of support, they all agree on the need to back the lessors, especially when their businesses go bankrupt. The research tracks detailed rules of support under the French laws, namely in commercial rent and difficulties of enterprises, and argues for their inclusion in the future improvement of Egyptian, Omani, and Qatari laws.

Keywords: Place of Business – Rental of Place of Business – Termination of Place of Business Rent – Bankruptcy and Rental of Place of Business – Commercial Rent.

*Professor of Commercial Law, College of Law, Qatar University.

المقدمة

- ١- غلبة استئجار مكان نشاط المتجر: يحرصُ التجار على عدم إهدار أجزاء من رؤوس أموالهم في تملك مقرّات عند إنشاء متاجرهم^(٢). فهذا رأس مالٍ معطلٍ، فضلًا عن أن شراء المقر قد يُعيق تحرُّك التاجر بنشاطه من مكان إلى آخر، فالمتجر منقولٌ معنوي^(٣)، لذا يغلب أن يكون مالك المتجر مستأجرًا لمكان نشاط متجره^(٤)، وذلك لآجال طويلة تضمن استقرار نشاط المتجر، وتيسّر انتقال الحقوق الشخصية (كما في الإيجار) والعينية (كما في البيع والرهن) الواردة على المتجر إلى الغير، عند الاقتضاء.
- ٢- ماهية الحق في إيجار مكان المتجر: عندما يستأجر شخصٌ ما مكانًا يُخصّص لمباشرة نشاط متجره^(٥)، يصبح متمتعًا بما يُطلق عليه: «الحق في إيجار المكان»

(٢) نظرية المتجر ذات نشأة فرنسية، وتُعرف في القانون الفرنسي بموجب اصطلاح: «الأصل التجاري» "fonds de commerce"، وهو الاصطلاح المستخدم في المملكة المغربية، وعنها انتقل إلى دولة قطر، من خلال تأثر قانون محكمة الاستثمار والتجارة، والصادر بموجب القانون رقم (٢١) لسنة ٢٠٢١ (الجريدة الرسمية، العدد "١٥"، ٤ نوفمبر ٢٠٢١)، بالقانون المغربي للمحكمة التجارية لعام ١٩٩٥ (المادة ٥). كما يُعبّر عن المتجر باصطلاح: المحل التجاري، وكذلك المنشأة التجارية.

(٣) انظر «إكزافييه دولبش» "Xavier Delpech":

Xavier Delpech, *Fonds de commerce*, 19^e éd., Delmas, Paris, 2021, n° 011.81, p. 93.

(٤) فلا يلزم لنشأة المتجر، أن يكون مالكه في ذات الوقت مالكًا للعقار، الذي يجري فيه نشاطه. بل أنه، وإن تملك مالك المتجر العقار الذي يجري فيه نشاط المتجر؛ فإن هذا العقار لا يُعدُّ عنصرًا من عناصر المتجر؛ وهو ما يسمح بالفصل بين بيع المتجر، وبيع المكان الذي يجري فيه النشاط التجاري لهذا المتجر. وبذلك؛ فإن الأصل هو أن بيع المتجر لا يشمل بيع العقار الذي يتواجد فيه؛ حيث يستطيع مشتري المتجر أن يظهر ممارسًا لذات النشاط في مكان آخر، يجاور الأصلي، أو يبتعد عنه، وبالطبع، يلتزم بائع المتجر بالألا يستمر المكان الأصلي في ذات النشاط التجاري؛ وإلا اعتُبر متعرضًا للمشتري بمنافسة غير مشروعة.

(٥) غني عن البيان أنه ليس كل مكان يُبأشر فيه نشاط تجاري يصبح متجرًا، فصحيح أن كل مكان لنشاط متجر هو نشاط تجاري، ولكن العكس غير صحيح. فقد ينوي التاجر من ممارسة النشاط

”droit au bail de local“، أو اختصارًا «الحق في الإيجار»^(٦)؛ وعقب نجاح المستأجر في كسب العملاء، يصبح هذا الحق من العناصر المعنوية لمتجره، وبذلك يشتمل انتقال ملكية المتجر (بيعاً أو هبةً أو إرثاً أو وصيةً)، أو رهنه، أو تأجيريه، على حق إيجار مكانه، ولم تُعرّف التشريعات التي تبنت نظرية المتجر الحق في إيجار مكان هذا المتجر، على أن الفقه يُعرفه بأنه: «حق المستأجر في الانتفاع بالمكان المؤجر»^(٧)، والأصل أن هذا الحق يترتب على مجرد الإيجار، وبغض النظر عن غرضه؛ أي وإن لم يكن لممارسة النشاط التجاري.

٣- مدى الارتباط بين المتجر والحق في الإيجار: لسنا بحاجة إلى الدخول في تفاصيل العلاقة بين المتجر والحق في إيجار مكانه، ولكن يكفي أن نُذكر أنفسنا، بأن

التجاري إنشاء متجر، إلا أنه لا يفلح في ذلك، إذا لم يستوف النشاط اتصالاً بالعملاء بمفهومه في نظرية المتجر، والذي يختصره بعض الفقه التجاري باصطلاح «التزئِن». انظر في استخدام اصطلاح «التزئِن» وشروطه (مؤكد أو حقيقي - شخصي أو ذاتي - مشروع): علي سيد قاسم، قانون الأعمال، الجزء الأول، نظرية المشروع - المشروع التجاري الفردي - أموال المشروع، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٧، ص ٢٨٣ إلى ٢٨٥.

(٦) انظر في استخدام اصطلاح «الحق في الإيجار»: المادة (١/٣٤) من قانون التجارة المصري، والصادر بالقانون رقم (١٧) لسنة ١٩٩٩ (الجريدة الرسمية، العدد "١٩" مكرر، ١٧ مايو ١٩٩٩)؛ والمادة (٢/٣٦) من قانون التجارة القطري، والصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٦ (الجريدة الرسمية، العدد "١٠"، ١٣ نوفمبر ٢٠٠٦)؛ والمادة (٣٧) من قانون التجارة العماني، والصادر بالقانون رقم (٥٥) لسنة ١٩٩٠. علماً بأن الفقه المصري يستخدم - أيضاً - اصطلاح «الحق في الإجارة»، تأثراً بالقانون رقم (١١) لسنة ١٩٤٠ الخاص ببيع المحال التجارية ورهنها (الجريدة الرسمية، العدد ٢٤، ٧ مارس ١٩٤٠). انظر على سبيل المثال: سميحة القليوبي، الوسيط في شرح قانون التجارة المصري، الجزء الأول، دار النهضة العربية، ٢٠٠٧، بند ١٩٤، ص ٣٠٨. وبعض التشريعات العربية تستخدم اصطلاح: «الحق في الكراء»، كما في التشريع المغربي. انظر: جواد الرفاعي، الكراء التجاري الثابت والمُتغيّر في ضوء القانون رقم ١٦-٤٩، مكتبة الرشد سطات، الرباط، ٢٠١٨.

(٧) نقلاً عن: علي حسن يونس، المحل التجاري، دار الفكر الجامعي، القاهرة، ١٩٧٤، بند ١٤، ص ٢٢.

الحق في إيجار المكان ليس من العناصر الجوهرية لقيام المتجر^(٨)، كما هو حال المتجر الإلكتروني^(٩)، بل يبقى المتجر على الرغم من زوال الحق في إيجار مكانه^(١٠)، وقد يكون مالك المتجر، هو ذاته مالك مكانه، وهذا لا يجعل العقار جزءاً من المتجر^(١١).

٤- فكرة التركيز المكاني لنشاط المتجر: كل ما سبق لا يمنع من أن حق إيجار مكان المتجر، قد يكون عنصراً «بارزاً» من بين عناصر هذا المتجر كما في أغلب أنشطة التغذية^(١٢)، ومثالها المطاعم المحلية، بحيث يؤدي تغيير المكان إلى فقد العملاء، أو على الأقل انخفاض المبيعات. هنا، يقوم المكان بوظيفة «التركيز المكاني لنشاط المتجر»^(١٣)، أو بعبارة أخرى «حشد العملاء»^(١٤)، وقد تصل أهمية الحق في إيجار مكان المتجر إلى اعتماد التصرف في هذا المتجر على مدى إمكانية التصرف في الحق في إيجار مكانه^(١٥).

على أنه ليس كل تنازل عن المتجر، يتضمن - بالضرورة - تنازلاً عن حق إيجار مكانه، فقد لا يكون هذا الحق جوهرياً في وجوده^(١٦).

⁸ Cass. com., 27 avril 1993, n° 91-10.819

^(٩) دوليش، بند ٠١١-٩١، ص ٩٥.

^(١٠) كما في حال نزاع ملكية العقار الذي يوجد فيه المتجر للمنفعة العامة. دوليش، بند ٠١١-٩٥، ص ٩٧.

^(١١) Cass. com., 31 mars 2009, n° 08-14.180. كذلك لا يصح الخلط بين المكان والمتجر، فحق إيجار المكان هو من عناصر المتجر. ولكن المكان ليس بعنصر. قارن في عدم مراعاة ذلك: سعيد المعمري، المبادئ العامة لقانون التجارة العماني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٢٣، ص ١٨١.

^(١٢) "prépondérant". دوليش، بند ٠١١-٨٢، ص ٩٣.

^(١٣) "localisation du fonds de commerce". المرجع السابق، بند ٠١١-٨٣، ص ٩٤.

^(١٤) "ralliement de la clientèle". المرجع السابق، بند ٠١١-٩٥، ص ٩٧.

^(١٥) Cass. com., 14 novembre 1995, n° 92-18.140

^(١٦) Cass. com., 17 déc. 1996, n° 94-18.981, et Cass. com., 9 mai 2007, n° 05-

وسواءً تمتّع مكان المتجر بدور بسيط، أو هام، أو جوهري، أو لم يكن له أي دور في الاتصال بالعملاء؛ فإن هذا الأمر مسألة واقعة - تخضع مثل غيرها من الوقائع - لسلطة تقدير محكمة الموضوع، تحت رقابة التسبيب السائغ من قبل محكمة النقض (أو التمييز)^(١٧).

وتمتّع مكان المتجر بوظيفة اقتصادية جوهريّة لا يؤدي إلى تحوّل ملكية العقار، بدوره، إلى عنصر جوهري في المتجر^(١٨)، فالدقة أن الانتقال من هذا المكان، في هذه الحالة، هو العنصر الجوهري، وليس العقار ذاته. لذا؛ فإنّ العقار لا يُصبح -أبداً- عنصراً من عناصر المتجر، وإن كان حق إيجار المكان عنصراً جوهرياً فيه، هذا ولو كان مالك المتجر هو ذاته مالك العقار.

٥- العلاقة الطردية بين مدة حق إيجار المكان وقيّمته المالية: الأصل أن مدة الإيجار اتفاقية، على أن بعض التشريعات تُلزم مالك المكان المُخصّص للاستغلال التجاري أن يمنح مستأجر المكان حداً أدنى من مُدة الإيجار، مع إلزامه بالاستجابة لطلب المستأجر بتجديد تلك المُدة، مع وضع حدٍ أقصى لذلك. فذلك هو الوضع في القانون الفرنسي من خلال نظام «الإيجار التجاري»^(١٩)، وقريب من ذلك ما عليه التشريع العُماني (دون إلزام المؤجر بالتجديد)، بخلاف التشريعات القطرية والمصرية؛ حيث مبدأ حرية التعاقد. إنها التشريعات التي نتناولها بالتحليل النقدي في هذا البحث. وعلى كل حال؛ فإنّ القيمة المالية لحق الإيجار في أغلب الأحيان تعتمد على القوة التفاوضية للمستأجر، وبذلك؛ إذا نجح مستأجر المكان المُخصّص للاستغلال التجاري،

(١٧) علي حسن يونس، المحل، بند ٢٧، ص ٤٦.

(١٨) المرجع السابق، بند ٢١، ص ٣٢.

(١٩) "bail commercial". انظر بصفة عامة، الفقيه «ماري-بيير ديمونت-ليفيران»:

Marie-Pierre Dumont-Lefrand, « Bail commercial », in Répertoire de droit civil, Dalloz, septembre 2009.

وبصفة خاصة، المؤلف الجماعي، بقيادة الفقيه «إيف دولاڤليغرين»:

Yves de La Villeguérin, « Bail commercial », Revue Fiduciaire, 10^e éd., Paris, 2022.

في الحصول على مدة إيجار طويلة، فإن حقه في إيجار المكان تزداد قيمةً ماليةً، وبالطبع كلما قصُرَت هذه المدة انخفضت تلك القيمة، وتعود القيمة المالية لحق إيجار مكان المتجر - أيضاً - مما يكون قد دفعه المستأجر من مبالغ إضافية بخلاف الأجرة المتفق عليها، في سبيل الفوز بالإيجار، وهو ما يُطلق عليه في بعض الدول: «خلو الرجل»^(٢٠)، فالرأي مستقر على جواز الاتفاق على هذه المبالغ في مجال تأجير الأماكن المخصصة للأنشطة التجارية^(٢١)، وإن كان الخلاف حول طبيعتها^(٢٢)، ويتردّد الفقه الفرنسي في الاعتراف للنشاط التجاري الذي يجري في أماكن مستأجرة لفترات قصيرة، أو بشكل موسمي، بصفة المتجر. فتلك الفترات القصيرة، والمتقطّعة، تنعكس سلّياً على مدى إمكانية اكتساب اتصال بعملاء، بشكل حقيقي وذاتي، وهو العنصر الجوهرى لقيام المتجر^(٢٣).

مشكلة البحث:

يعود الفضل في نشأة نظرية المتجر إلى القانون الفرنسي، وبخاصة قانون «كورداليه» «Cordelet»، والصادر في ١٧ مارس ١٩٠٩، بشأن بيع ورهن الأصول التجارية^(٢٤)، ولم يتوقّف المشرع الفرنسي عن تطوير تفاصيل نظرية المتجر، وبخاصة

(٢٠) ويطلق عليه في فرنسا: «بدل الخلو» «pas-de-porte»، أو «حق الدخول» «droit d'entrée». دولافيلغرين، بند ٤٧، ص ٤٥.

(٢١) علي حسن يونس، المحل، بند ٦٤، ص ٩٣.

(٢٢) فالراجح في تحديد طبيعة هذه المبالغ هو إرادة الأطراف، وهي تدور بين: كونها جزءاً مكملًا للأجرة «supplément de loyer»، وهو الغالب، على أنه قد يكون الهدف منها تعويض المؤجر جزافاً «indemnité fordaitaire» عن انخفاض قيمة العقار بعد تأجير وحداته. دولافيلغرين، بند ٤٧، ص ٤٥.

(٢٣) دولبش، بند ١١-٨٤، ص ٩٤.

(٢٤) إنجولد، ص ٨. وإن كان قد سبقه قانون صدر في ٢٨ فبراير ١٨٧٢، يفرض ضريبة تمغة على بيع الأصول التجارية، أي أنه اعترف بها كقيمة مالية مستقلة. فقبل ذلك الفقهاء لم يتصوروا الأصول التجارية إلا بوصفها مجموعة من العناصر المادية (سلع ومهمات) المتواجدة في محل التاجر. علي حسن يونس، المحل، ص ٦، هامش ١.

في شأن تعزيز حق مالك المتجر (المستأجر لمكان نشاطه)، سواءً في شأن إطالة مدة هذا الحق، وهو ما نركز عليه في هذا البحث، أو تيسير انتقاله وفق حق يُقرّر على المتجر، وهو الشق الذي يزال قيد البحث لدينا، حيث نُخصّص له دراسة مستقلة تخرج عن نطاق هذا البحث، ولقد نقلت كل من عُمان وقطر ومصر نظرية المتجر، مع تباين في التفاصيل، عن المشرع الفرنسي. وهذه الدول بحاجة إلى أن تُقارن بين حين وآخر، ما هي عليه، بما وصلت إليه النظرية من تطوير، وذلك في سبيل تخيير ما يناسبها من مواطن التحديث، وبذلك؛ فإن هدف هذا البحث هو المقارنة بين التشريعات محل الدراسة من حيث موقفها من تعزيز مدة إيجار مكان المتجر، ومن ثمّ تعزيز حق إيجار هذا المكان. وذلك في سبيل الوصول إلى التطبيقات الفضلى في هذا الشأن.

أهمية البحث:

على الرغم من عدم وجود دراسة دقيقة، إلا أن الانطباع هو غلبة المركز الاقتصادي الضعيف للمستأجرين، ومن ثمّ عدم قدرة أغلبهم على الحصول على عقود إيجار لمُدّة طويلة، ولا يغيب ذلك عن مستأجري الأماكن لأجل الاستغلال التجاري، باستثناء كبار التجار، كأصحاب سلاسل تجارة التجزئة، ولا يخفى أن هذا الوضع يخلق بيئة استثمارية غير مواتية لنشأة المتاجر، والتي تحتاج إلى الوقت والجهد؛ لاكتساب العملاء، ومن ثمّ اكتساب صفة المتجر عن اقتدار^(٢٥). فضلاً عن أن قصر مدة الإيجار لا يُسهم في استقرار المتجر، فهو عرضة لزيادة الأجر بمناسبة التجديد.

ولا يخفى أن المتجر يظل القالب القانوني المنتشر للمشروعات الصغيرة والمتوسطة، ذات النشأة المحلية، لصغار المستثمرين، وبخاصة رواد الأعمال منهم. لهذه المشروعات دور جوهري في استيعاب العمالة الوطنية، والنمو الاقتصادي المحلي. هذه المشروعات تواجه تحديات تشغيل، تتعاضد كلّ يوم، في ظل المنافسة الشرسة من

^(٢٥) فلا يغيب عن الذهن أن نظرية المتجر تقوم على نجاح تناغم عناصر النشاط التجاري في تحقيق قدرٍ من العملاء المنتظمين، وهذا أمرٌ يتطلّب بعضاً من الوقت والجهد عقب التشغيل الفعلي. على أن بعض الفقه يرى كفاية أن تكون هناك قدرة للنشاط على جذب العملاء حتى يقوم المتجر. قارن: علي حسن يونس، المحل، بند ٥٦، ص ٨٦.

المشاريع الكبيرة، وبخاصة تلك التي تحمل علامات تجارية عالمية. وهي تحديات تضاف إليها صعوبات التعطّل الطارئ للتشغيل بسبب الأوبئة، في عصر ما بعد كورونا. تلك المشروعات ترتفع لديها مخاطر تعثر التشغيل، ومن المصلحة تيسير انتقالها إلى مشغلين جُدد يكملون حياة المشروع. وبذلك، يندرج هذا البحث في إطار ما يعرف بإدارة مخاطر ريادة الأعمال، ودعم هذه الريادة.

نطاق البحث:

ينحصر نطاق هذا البحث على القانون في فرنسا، فهو صاحب ميلاد نظرية المتجر، والذي لم يتوقف عن تطويرها، وأهم التشريعات العربية التي نقلت عن القانون الفرنسي نظرية المتجر، وهي: عُمان وقطر ومصر، ويقتصر على الآليات القانونية لإطالة أجل إيجار الأماكن المخصصة للأنشطة التجارية.

منهج البحث:

يقوم منهج البحث على تحليل النصوص وأهم الاجتهادات القضائية والفقهية، في الدول محل البحث، وذلك بهدف المقارنة بينها، بحثاً عن مقترحات للتطوير. وبذلك فإن منهج البحث، يقوم على التحليل المُعزّز بالمقارنة النقدية.

تقسيم البحث:

تنقسم محاور هذا البحث والذي يستهدف تناول الآليات القانونية المعززة لمدة إيجار مكان المتجر إلى: تعزيز مدة إيجار مكان المتجر بصفة عامة (المبحث الأول)، وتعزيز هذه المدة عند إفلاس المستأجر (المبحث الثاني).

المبحث الأول

تعزيز مدة إيجار مكان المتجر بصفة عامة

تقديم وتقسيم: تقوم آليات القانون في تعزيز مدة إيجار مكان المتجر بصفة عامة على فرض حدٍ أدنى لمدة إيجار مكان المتجر (المطلب الأول)، أو مد المدة الاتفاقية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الحد الأدنى التشريعي لمدة إيجار مكان المتجر

تقديم وتنظيم: يُعزّز كلّ من القانونين الفرنسي والعُماني من مدة إيجار مكان المتجر، بما يُعرف بالنص الأمر على الحد الأدنى لإيجار مكان المتجر. وهو ما نتعرّف على موجزه أولاً في القانون الفرنسي (الفرع الأول)، ثم القانون العُماني (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الحد الأدنى لمدة إيجار مكان المتجر في القانون الفرنسي

تقديم وتنظيم: يتميز النظام القانوني الفرنسي بتضمنه تشريعاً حمائياً آمراً لصالح مستأجر^(٢٦) المكان المُخصّص لاستخدام تجاري أو صناعي أو حرفي، يُطلق عليه «الإيجار التجاري» «bail commercial». وهو التشريع الذي نشأ بموجب المرسوم رقم (٩٦٠) لسنة ١٩٥٣، بتاريخ ٣٠ سبتمبر ١٩٥٣، وتعديلاته، والذي أصبح جزءاً من التقنين التجاري، منذ تحديث هذا الأخير في العام ٢٠٠٠ (المادة ق. ١٤٥-١ إلى ق. ١٤٥-٦٠)^(٢٧).

ونتعرّف على موقف المشرع الفرنسي من مدة إيجار مكان المتجر من خلال استعراض موجز حول: النظم الفرنسية لإيجار الأماكن المُخصّصة للنشاط التجاري، ثم آليات الإيجار التجاري الفرنسي في تعزيز إطالة مدة إيجار مكان المتجر. أولاً - النظم الفرنسية لإيجار الأماكن المُخصّصة للنشاط التجاري: تتعدّد النظم القانونية التي يخضع لها إيجار الأماكن المُخصّصة للنشاط التجاري في القانون الفرنسي، والتي يبرز من بينها ما يُعرف بالإيجار التجاري، وبذلك، قد يكون من

(٢٦) بدأت التشريعات الآمرة لحماية المستأجرين في فرنسا بموجب قانون ٣٠ يونيو ١٩٢٦. ديمونت-

ليفيران، بند ١.

(٢٧) المرجع السابق، بند ٢.

المناسب قبل معرفة آليات الإيجار التجاري الفرنسي في تعزيز مدة إيجار أماكن المتاجر، أن نبدأ بالتعرّف على شروط الإيجار التجاري، ثم شروط غيره من نظم الإيجار.

(١) **شروط قيام الإيجار التجاري:** لا ينبغي أن يفهم الإيجار التجاري - في القانون الفرنسي - لغةً؛ فهو نظامٌ خاصٌ له معنى اصطلاحى، فهذا الإيجار ليس الوحيد المتاح للأنشطة التجارية، فضلاً عن أنه ينصرف إلى بعض الأنشطة غير التجارية، فالمفهوم الاصطلاحي لهذا الإيجار لا يطابق مفهومه اللغوي.

ويلزم للخضوع للإيجار التجاري بقوة القانون^(٢٨) استيفاء شروط^(٢٩) تتعلّق بمحل الإيجار وأطراف الإيجار وظروف النشاط المُخصّص للإيجار ومدة هذا الإيجار^(٣٠). إنها الشروط التي يقع عبء إثبات استيفائها على من يدعي الخضوع للمركز القانون للإيجار التجاري، وهو غالباً المستأجر^(٣١).

(أ) **شروط محل الإيجار:** يقتصر تطبيق الإيجار التجاري الفرنسي على: عقار "immeuble" أو مكان "local"، مخصص لاستخدام تجاري أو صناعي أو حرفي^(٣٢). واستقر القضاء الفرنسي على تفسير العقار، بالأماكن المبنية، ومن ثمّ فإن إيجار

^(٢٨) المرجع السابق، بند ١٠.

^(٢٩) انظر «فرنسواز دوكونفر-ديفوسيه» و«إيديت بلاري-كلمونت»:

Françoise Dekeuwer-Défossez et Edith Blary-Clément, Droit commercial, 12 éd., LGDJ, Paris, 2019, pp. 376-387.

^(٣٠) هذا من حيث المبدأ، علماً بأنه هناك حالات لمد نطاق تطبيق هذا القانون، سواءً بموجب نصوص قانونية خاصة، فهذا هو: «المد القانوني» "extension légale". وذلك فضلاً عن «المد الاتفاقي» "extension conventionnelle"، أي أن يكون المد بفضل اتفاق الأطراف بضوابط: أولاً، عدم مخالفة النظام العام لمركز قانوني آخر واجب التطبيق؛ وثانياً، أن يكون اتفاق الأطراف صريحاً؛ وثالثاً، أن يتم الخضوع الكلي لنظام الإيجار التجاري، وليس لبعض من أحكامه دون الأخرى. انظر الفقيه «بارتليمي موركدال»:

Barthélemy Mercadal, Droit commercial, Memento Pratique, Francis Lefebvre, Paris. 2022, n^{os} 4000-4013, pp. 142-143.

^(٣١) Cass. civ., 29 nov. 1995.

^(٣٢) ق. ١٥٤-١ من التقنين الفرنسي. ديمونت-ليفيران، بند ٣٩.

الأراضي الجرداء "terrain nus" مُستبعد، ما لم يكن هناك اتفاقٌ على قيام المستأجر ببناء أماكن لمزاولة النشاط التجاري بموافقة المؤجر^(٣٣)، أو كان إيجار الأرض الجرداء مُتفرعاً من إيجارٍ لمكان ذي نشاط تجاري، مثل تأجير جراج يخدم سوقاً تجارياً^(٣٤). كذلك استقر القضاء الفرنسي على تفسير المكان بأنه: المبنى، أو الجزء منه، وبذلك، تُستبعد «المنشآت المتحركة» "les constructions mobiles"، و«المسطحات غير المغلقة» "surfaces non closes"؛ و«مواقع الدعاية» "emplacement publicitaire" مثل واجهات العرض^(٣٥)، على أنه ليس بالضرورة لأننا بصدد متجر، أن يخضع سند إشغاله للإيجار التجاري، فعلى سبيل المثال قد يقع المتجر على دومين عام^(٣٦)، وسند الإشغال فيه هو: «ترخيص إشغال»^(٣٧).

ولا يكفي للخضوع للإيجار التجاري، أن يكون المستأجر مُمارساً لنشاط اقتصادي، بل ينبغي أن نكون بصدد متجر أو مصنع أو على الأقل مكان لنشاط «حرفي» "artisanal". وبذلك يخرج من الإيجار التجاري الأنشطة المهنية والزراعية^(٣٨). ومن المعلوم أن الشخص قد يكتسب صفة التاجر، ولا ينجح في أن يحمل نشاطه التجاري وصف المتجر. فهذا هو -على سبيل المثال- وضع «الدكاكين المشتركة للتجار المستقلين» "magasins collectifs de commerçants indépendants". فهؤلاء التجّار لا يخضعون للإيجار التجاري؛ لأنهم لا يمتلكون متاجرًا، بمعناها القانوني الدقيق في نظرية المتجر، نتيجة شيوع الاتصال بالعملاء فيما بينهم، في ظل

(٣٣) Cass. civ., 9 avr. 2014, n° 13-10.725. دوكوفر-ديفوسيه وبلاري-كلمونت، بند ٤٨٦، ص ٣٧٦.

(٣٤) دوكوفر-ديفوسيه وبلاري-كلمونت، بند ٤٨٦، ص ٣٧٦، وذات الصفحة هامش ٥.

(٣٥) المرجع السابق، بند ٤٨٦، ص ٣٧٦.

(٣٦) بالطبع بسبب المبدأ العام في المال العام وهو «عدم القابلية للتصرف» "inaliénabilité". دوليش، بند ٩٢-٠١١، ص ٩٦. انظر كذلك: Cass. civ., 34, 13 mars 2002, n° 00-18.218.

(٣٧) "autorisation d'occupation". موركدال، بند ٤٠١٨، ص ١٣٥.

(٣٨) Cass. civ., 6 sept. 2018, n° 16-20.092.

عملهم جماعة تحت اسم تجاري واحد، حيث يجمع هؤلاء التجار كيان واحد من تجمع ذو هدف اقتصادي أو جمعية تعاونية^(٣٩).

(ب) شروط أطراف الإيجار: يلزم لانطباق الإيجار التجاري استيفاء شروط تتعلق بالمستأجر، وكذلك بالمؤجر^(٤٠)، فمن جهة المستأجر، ينبغي أن يكون نشاطه مستوفياً التسجيل، سواءً في «سجل التجارة والشركات» «Le registre du commerce et des sociétés» بالنسبة إلى التاجر، أم «سجل الحرف» «répertoire des métiers» بالنسبة إلى الحرفيين^(٤١)، وهو شرط ينصرف - أيضاً - إلى الخلف العام للتاجر وللحرفي. على أنه يستثنى من ذلك حالة مُستأجر المكان، الذي يقوم بتأجير النشاط، بموجب «إيجار متجر»^(٤٢). فلا يلزم في هذا المستأجر أن يكون مُسجلاً في سجل تجاري أو حرفي، لكي يستمر خضوع المستأجر الجديد للإيجار التجاري في علاقته بمؤجر مكان النشاط، وبناءً على استلزام التسجيل التجاري أو الحرفي؛ فإن «الجمعية»، لا تخضع للإيجار التجاري، ولو كانت تستأجر مكاناً لنشاط تجاري؛ لأنها غير مُسجلة في أي من السجلات المشار إليها^(٤٣)، ومن المعلوم أن قانون الإيجار التجاري يستلزم أيضاً

^(٣٩) من المعلوم أن هذا الأسلوب من النشاط التجاري التعاوني منظم بنصوص خاصة في النقتين التجاري الفرنسي (المواد ق. ١٢٥-١ إلى ق. ١٢٥-١١)، ويُعرف باختصار "MCCI". ويقول موركدال، في شأنه: بأن الشخص المعنوي الذي يمتلك تلك الدكاكين لا يمتلك متاجراً أو مشاريعاً مهنية تجري في تلك الدكاكين. انظر: بند ٤٠١٨، ص ١٣٥. فكما سبق وذكرنا، لا يكفي أن يكون هناك قدر «حقيقي» أو «فعلي» من العملاء المنتظمين، بل يلزم فوق ذلك أن يكون اتصالهم بالتاجر نابع عن رضا شخصي من طرفهم تجاه نشاط هذا التاجر، ومن هنا ينبغي أن يكون الاتصال بالعملاء «شخصياً» أو «ذاتياً»، وعندما يشاع العملاء بين مجموعة الدكاكين، لا يمكن لأي منهم أن يدعي أنه يتمتع باتصال شخصي أو ذاتي بعددٍ من العملاء.

^(٤٠) ديمونت-ليفان، بند ٧١.

^(٤١) دوكوفر-ديفوسيه وبلاري-كلمونت، بند ٤٨٨، ص ٣٧٧، و ٣٧٨.

^(٤٢) "location-gérance". المرجع السابق، بند ٤٨٩، ص ٣٧٩.

^(٤٣) المرجع السابق، بند ٤٨٨، ص ٣٧٧، و ٣٧٨. علماً بأنه لا يوجد، في القانون الفرنسي، ما يمنع من أن تكون الجمعية طرفاً في عمل تجاري (Cass. com., 9 decembre 1965 : Bull. Civ.).

شروطاً تخص المؤجر، فإذا كان المكان أو العقار محل الإيجار يخضع للنظام المالي المشترك للزوجين، وجب موافقة كلا الزوجين^(٤٤)، وإذا كان محل الإيجار مملوكاً لقاصر، أو لمحجورٍ عليه؛ فإن الإيجار لا يخضع لمبدأ التجديد عقب وصول القاصر لسن الرشد، أو إلغاء قرار الحجر^(٤٥)، وإذا كان العقار - محل الإيجار - يخضع لحق انتفاع؛ وجب موافقة مالك الرقبة على إبرام الإيجار^(٤٦).

(ج) حالة النشاط: لقد نشأ الإيجار التجاري؛ لأجل تعزيز نشاط الأصول التجارية (المتاجر) أو الحرفية، من خلال منح المستأجر رخصة تجديد، يستحق عنها التعويض عند رفض التجديد من المؤجر. ومن ثم، لا يكفي قصد الاستئجار بهدف إنشاء أصل تجاري أو حرفي، للخضوع للإيجار التجاري، بل يلزم أن يكون الأصل التجاري أو الحرفي، «مستغلاً» *«est exploité»* بالفعل، عند طلب التجديد^(٤٧)، ومن المعلوم أن الأصل التجاري (المتجر) لا يتحقق لكل من يباشر نشاطاً تجارياً، حيث يلزم فوق ذلك أن يستوفي المتجر عنصر الاتصال بالعملاء، بمفهومه في نظرية المتجر، وبخاصة

635 n° (III)، بل أنها إذا احترفت العمل التجاري واقعاً، يرى فيها القضاء الفرنسي تاجراً فعلياً (Cass. com., 17 mars 1981 : Bull. Civ. IV n° 149). انظر في ذلك: انجولد، ص ٦١. لكن كل هذا لا علاقة له بنطاق تطبيق الإيجار التجاري، فلا تخضع له الجمعية؛ لأنها غير مقيدة في السجل التجاري (CA Paris, 25 mai 1997, 16e ch. B, no 95-12.146). إنجولد، ص ٦٤. ومع ذلك حكمت الدائرة الثالثة المدنية من محكمة النقض الفرنسية في ٢٠١١ بأنه إذا كانت الجمعية تستأجر من الباطن من مستأجر تجاري؛ فإنها تتمتع برخصة التجديد، والمعروفة في الإيجار التجاري، في مواجهة المؤجر. إنجولد، ص ٦٤. وفي رأينا موقف النقض الفرنسية في الإيجار من الباطن صحيح؛ لأن الجمعية تُمارس حقاً تملكته من شخص يتمتع بالإيجار التجاري. (Cass. civ. 3e, 4 mai 2011, n° 09-72.550) .

^(٤٤) المادة (١٤٢٥) من التقنين المدني. المرجع السابق، بند ٤٩١، ص ٣٨٠.

^(٤٥) المادة (٥٠٤) من التقنين المدني. المرجع السابق، بند ٤٩١، ص ٣٨٠.

^(٤٦) المادة (٥٩٥) من التقنين المدني. المرجع السابق، بند ٤٩١، ص ٣٨٠.

^(٤٧) ديمونت-ليفيران، بند ٥٨.

من حيث: «التأكيد»^(٤٨) و«الذاتية»^(٤٩)، فإذا لم يتحقق هذا العنصر، لن يخضع المستأجر لنظام الإيجار التجاري^(٥٠).

ولم يكتفِ المشرع بأن يكون المستأجر مستغلاً لأصل تجاري أو حرفي بالفعل، بل استلزم فوق ذلك أن يكون الاستغلال قد تحقق لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات، وذلك ما لم تتوفر أسباب مشروعة تُبرّر عدم ذلك^(٥١)، وهو ما يطلق عليه: «الاستغلال الفعّال للأماكن»^(٥٢)، وما لم يتم الاتفاق على خلافه؛ فإنه -منذ تعديل وقع في عام ١٩٧١^(٥٣)- لم يعد يلزم أن يستغل المستأجر المتجر بنفسه، لإمكان طلب التجديد، وأصبح من الجائز لمالك رقبة المتجر أن يطلب تجديد إيجاره التجاري، وإن كان المُستغل، الفعلي، هو صاحب حق الانتفاع على المتجر^(٥٤).

(٢) شروط الخضوع لنظم الإيجار المختلفة عن الإيجار التجاري: لا يلزم بالضرورة أن تخضع كل الأصول التجارية والحرفية في فرنسا للإيجار التجاري، فأتطراف إيجار أماكن الأنشطة التجارية والحرفية يتمتعون بحرية الاتفاق على عدم الخضوع للإيجار التجاري، بضوابط معينة؛ فهم يتمتعون بنظم إيجار أخرى بعضها قصير المدة، وبعضها الآخر طويل المدة.

(أ) نظم الإيجار قصير المدة: لقد بدأ الإيجار قصير المدة، بذلك الذي لا تتجاوز

^(٤٨) "certain". دوكونفر-ديفوسيه وبلاري-كلمونت، بند ٤١٤، ص ٣٠٨. Cass. com., 27 avril 1976, D. 1976. IR.208.

^(٤٩) "autonomie". دولا فيليغرين، بند ٣٤٤، ص ٢٢٣، وإنجولد، ص ٥٤. Cass. ass. Plen., 24 avril 1970, n° 68-10.914

^(٥٠) نلاحظ أن معظم الاجتهاد القضائي الفرنسي حول شروط عنصر الاتصال بالعملاء - وهو عماد نظرية المتجر - قد نشأ بمناسبة الإيجار التجاري.

^(٥١) المادة (٨-١٤٥) من التقنين التجاري. دوكونفر-ديفوسيه وبلاري-كلمونت، بند ٥٣٧، ص ٤١٣.

^(٥٢) "exploitation effective dans le lieux". دولا فيليغرين، بند ٣٤٥، ص ٢٢٥.

^(٥٣) القانون رقم (٥٨٥) لسنة ١٩٧١، بتاريخ ١٦ يوليو ١٩٧١.

^(٥٤) دوكونفر-ديفوسيه وبلاري-كلمونت، بند ٤٩٢، ص ٣٨١.

مدته السنتين، وكذلك الإيجار «الموسمي» خلال فترات قصيرة لمواسم قابلة للتكرار على فترات متباعدة. ولقد أضاف إليهما القضاء: «اتفاق الإشغال المؤقت»^(٥٥)، ولقد جاء قانون «بينل» «Pinel»، والصادر بالقانون رقم (٦٢٦) لعام ٢٠١٤، بتاريخ ١٨ يونيو ٢٠١٤، حول: «الحرفي، والمشروعات متناهية الصغر»، فقنَّ اجتهد القضاء بشأن اتفاق الإشغال المؤقت^(٥٦)، ومدَّ من الحد الأقصى للإيجار قصير المدة، فجعله ثلاث سنوات، وهو الإيجار الذي يُطلق عليه المشرع: «الإيجار المُستبعد» «bail dérogatoire»^(٥٧).

كل هذه الأنواع من الإيجار يُطلق عليها الفقه: «اتفاقيات المُدد القصيرة»^(٥٨)، والتي يبرز من بينها الإيجار المستبعد؛ لأنه مُستبعدٌ من الخضوع للنظام الآمر للإيجار التجاري.

ويلزم للخضوع للإيجار المستبعد استيفاء الآتي:

الشرط الأول: ألا تزيد المدة الكلية المُتفق عليها للإيجار على ثلاث سنوات^(٥٩). فيُعد الاتفاق «احتيالي» «frauduleuse»، ويبطل، عندما تتوالى مُدد إيجار متتابعة كل منها لأقل من ثلاث سنوات، ولكنها تفوق في مجموعها مدة الثلاث سنوات^(٦٠)، ومن باب أولى لا يتم استيفاء الشرط في الإيجار لمدة غير محدَّدة^(٦١).

الشرط الثاني: أن يقع الاتفاق على إيجار مُستبعد، بعد أن يكون المستأجر بالفعل قد

(٥٥) «la convention d'occupation précaire». دوليش، بند ٠١١-٨٥، ص ٩٥.

(٥٦) المادة ق. ١٤٥-٥-١ من التقنين التجاري.

(٥٧) المادة ق. ١٤٥-٥ من التقنين التجاري. دوليش، بند ٠١١-٨٤، ص ٩٤؛ وموركдал، بند ٤١٥٣، ص ١٤٤.

(٥٨) «Les conventions de brève durée». دوكوفر-ديفوسيه وبلاي-كلمونت، بند ٤٩٣، ص ٣٨٢.

(٥٩) ولقد كانت قبل قانون «بينل» سنتان. دوليش، بند ٠١١-٨٤، ص ٩٤.

(٦٠) Cass. civ., 8 avril 2010, n° 08-70.338 et Cass. civ., 13 juin 2012, n° 11-16.182

(٦١) موركдал، بند ٤٠٠٣، ص ١٣٤.

دخل في المكان، محل الإيجار^(٦٢)، ومثاله أن ينعقد الإيجار المستبعد لمدة عام غير قابلة للتجديد من قبل المستأجر من الباطن، الموجود في المكان، وذلك بموجب تعاقد مع مؤجره الأصلي^(٦٣).

الشرط الثالث: ينبغي أن تكون إرادة الأطراف في الخروج من نطاق الإيجار التجاري: «واضحة» «claire»، «لا لبس فيها» «non équivoque»^(٦٤).

الشرط الرابع: يجب إعداد «تقرير حالة الأماكن» «un état des lieux» عند بدء حيازة المستأجر للمبنى وعند إعادته، سواءً على نحو متبادل وودي من جانب الأطراف، أم من خلال شخص مفوض من الغير، أم من خلال محضر المحكمة. ويتشكك الفقيه الفرنسي «دوليش» في أن إنشاء الأنشطة التجارية بموجب الإيجار المستبعد، تمنح المستأجر حقاً في إيجار المكان؛ لأن قصر مدة هذا الإيجار لا تسعف المستأجر في اكتساب عملاء منتظمين بمفهومه في نظرية المتجر^(٦٥).

(ب) نظم الإيجار طويل المدة: لا يخضع للإيجار التجاري أيضاً نظم الإيجار الذي تفوق مدته مدة الإيجار التجاري، إنها الإيجارات التي يجمعها الفقه الفرنسي تحت اصطلاح: «الإيجار الطويل»^(٦٦)، ويندرج في ذلك^(٦٧): «الإيجار بالحكر» «les baux emphytéotiques» (ومدته من ١٨ إلى ٩٩ سنة)؛ و«الإيجار للبناء» «le bail à construction» (ومدته من ١٨ سنة إلى ٩٩ سنة)؛ و«الامتياز العقاري» «La concession immobilière» و«الإيجار التمويلي العقاري» «Le crédit-bail immobilier».

ثانياً - آليات الإيجار التجاري في تعزيز مدة الإيجار: تتمثل، في رأينا، أهم آليات الإيجار التجاري في تعزيز الحق في إيجار مكان المتجر في ثلاث آليات قانونية: الحد

⁶² Cass. civ., 15 mai 1992

⁶³ Cass. civ., 30 mars 2017, n° 16-10.786

⁶⁴ Cass. civ., 8 avril 2021, n° 19-24.672

^(٦٥) دوليش، بند ٨٤-٠١١، ص ٩٤.

^(٦٦) «Bail de longue durée». المرجع السابق، بند ٨٦-٠١١، ص ٩٥.

^(٦٧) دوكوفر-ديفوسيه وبلازي-كلمونت، البنود ٤٩٧ إلى ٥٠١، ص ٣٨٥ إلى ٣٨٧.

الأدنى المُقترن برخصة التجديد، التعويض عند رفض التجديد، ورخصة تغيير النشاط. ويغلب على قواعد الإيجار التجاري تعلُّقها بالنظام العام، ومن ثمَّ فإنَّ الاتفاق على مخالفتها يؤدي إلى البطلان، وهو ما أصبح بعد تعديلات عام ٢٠١٤، موصوفاً بأنه «غير مكتوب» “non écrite”^(٦٨).

(١) إطالة المدة مع منح فرصتين للإنهاء (نظام «٣-٦-٩»): يلتزم مؤجر المكان الذي ينشأ فيه أصل تجاري أو حرفي، بأن يمنح المستأجر -مالك الأصل- مدة إيجار لا تقل عن تسع سنوات، مقسمة على ثلاث مراحل متساوية؛ حيث يتمنَّع المستأجر قبل نهاية المرحلة الأولى والثانية بالحق في «التجديد» “renouvellement”، بشرط إخطار المؤجِّر قبل بدء المرحلة التالية بستة أشهر^(٦٩)، ويجوز أن يتفق الأطراف على أن تكون المدة منذ البداية أكثر من تسع سنوات، بشرط ألا تزيد على اثنتي عشرة سنة، مع شهر الإيجار عقارياً؛ لأجل الاحتجاج بهذه المدة في مواجهة الغير^(٧٠).

وببطل الاتفاق على أن يكون الإيجار «مؤبداً» “perpétuelle”، وقُضي أن ذلك يتحقَّق -كذلك- عندما يكون إنهاء الإيجار رهن إرادة أحد أطرافه منفرداً^(٧١).

(٢) رخصة رفض المؤجر للتجديد مع التزامه بالتعويض: يتمنَّع المؤجِّر -بموجب الإيجار التجاري- في مقابل حق المستأجر في التجديد، بحق مقابل هو رفض التجديد، وطلب الإخلاء، بشرط أن يدفع للمستأجر تعويضاً هو: «تعويض إخلاء» “indemnité d'éviction”، ولقد قُضي باستحقاق هذا التعويض -أيضاً- عند الاتفاق على الخروج من الإيجار التجاري إلى نظام «الإشغال المؤقت» “occupation précaire”^(٧٢).

^(٦٨) وذلك بموجب القانون رقم (٦٢٦) للعام ٢٠١٤. موركдал، بند ٤٠٠٣، ص ١٣٤.

^(٦٩) المادة (ق. ١٤٥-٤) من التقنين التجاري الفرنسي. مع العلم بأن هناك منع لهذا الإنهاء الثلاثي في المجال السياحي. المادة (ق. ٣٢١-١) من التقنين السياحي. وهناك اختلاف قضائي حول مدى هذا المنع. موركдал، بند ٤٥٠٠، ص ١٤٩.

^(٧٠) موركдал، بند ٤٥٠٣، ص ١٥٠.

⁷¹ Cass. civ., 13 mars 2002 .

⁷² Cass. civ., 3^e ch. 28 janvier 2021, n° 19-25.036 F-D : RJDA 4/21 n° 216.

ويُقال عملاً أن سبب التعويض هو حرمان المستأجر من حقه في التجديد^(٧٣)، وأن هذا حق «ملكية تجارية» “propriété commerciale”^(٧٤)، ويتفق الفقه على أن هذا الوصف غير دقيق^(٧٥)، فالحق في التجديد حق شخصي^(٧٦).

(٣) رخصة المستأجر في تعديل أو تغيير التخصُّص («عدم التخصُّص»): يتميز الإيجار التجاري في فرنسا بأنه يسمح باستمرار الحق في الإيجار، مع تعديل أو تغيير تخصص النشاط، وهو ما عالجه هذا القانون تحت اصطلاح «عدم التخصُّص» “La déspecialisation”^(٧٧)؛ أي جواز تغيير التخصُّص على الرغم من النص عليه في عقد

^(٧٣) وفي رأينا التعويض مستحق وإن لم يكن النشاط تجارياً، كأن كان حرفياً. بل ونرى أن مبدأ التعويض موجود ولو لم تكن هناك رخصة تجديد، طالما هناك انتهاك لحق مالي، هو الحق في الإيجار، في أي نشاط كان، وفي أي إيجار وإن لم يكن يخضع للإيجار التجاري. وهذا محض تطبيق للقواعد العامة.

^(٧٤) وجدير بالإشارة أن اصطلاح الملكية التجارية يستخدم أيضاً في الفقه التجاري لوصف الحق العيني لمالك المتجر على متجره، وهذا استخدام آخر للاصطلاح. انظر على سبيل المثال: عبد الفضيل محمد أحمد، نظرية الأعمال التجارية والتجار، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٣، ص ٢٢٥؛ وهاني دويدار، القانون التجاري، التنظيم القانوني للتجارة، الأعمال التجارية والتجار والملكية التجارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٥، ص ٢٤٣.

^(٧٥) موركدال، بند ٤٠٠٣، ص ١٣٤. وانظر في انتقاد ذلك في الفقه العربي: سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٨، بند ١٦١، ص ٢٦٣.

^(٧٦) ومن المعلوم أن العلامة عبد الرزاق السنهوري نادى برأي يمنح المستأجر على الشيء محل الإيجار حقاً مزدوجاً شخصياً وعينياً، عندما يكون حقه لمدة طويلة، كذلك التي تزيد مدته على ثلاث سنوات. وكان سيادته يستشهد بالملكية التجارية في الفقه الفرنسي والتي تصف حق مستأجر مكان المتجر. انظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، تنقيح أحمد المراغي، الجزء السادس، الإيجار والعارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٤، خاصةً بند ٤٤٩، ص ٦٥٤.

^(٧٧) المواد (ق. ١٤٥-٤٧ إلى ق. ١٤٥-٥٥) من التقنين التجاري. ولقد بدأت هذه الرخصة بموجب القانون رقم (٣٥٦) لسنة ١٩٦٥، الصادر بتاريخ ١٢ مايو ١٩٦٥، وتم التوسع فيه بموجب القانون رقم (٥٨٥) لسنة ١٩٧١، والصادر بتاريخ ١٦ يوليو ١٩٧١. دوكوفر-ديفوسيه وبلاري-كلمونت، بند ٥٠٤، ص ٣٨٩.

الإيجار التجاري، وذلك: كلياً أو جزئياً، ودون استلزام وجود تفويض مُسبق بذلك من المؤجر، أي ولو لم يكن هناك شرط مباشرة «كل أنشطة التجارة» «tous commerce»^(٧٨)، وإن كان ذلك على خلاف «شرط المقصد» «clause de destination».

ويُفرق القانون الفرنسي بين نوعين من عدم التخصص، أولاً «البسيط» أو «الجزئي» منه، وهو الصورة الغالبة والأقل شروطاً، وثانياً عدم التخصص «المُعزّز» أو «الكلي»، وهو الاستثنائي والأشدُّ شروطاً لإعماله.

(أ) **عدم التخصص «الجزئي»:** الأصل أن المستأجر يتمتع في الإيجار التجاري، برخصة تعديل تخصص المكان المستأجر بإضافة «أنشطة مُلحقة أو مُكملة»^(٧٩)، إلى الأنشطة الأصلية والمنصوص عليها في عقد الإيجار التجاري. هذا «حق» للمستأجر، وإن كان يمارسه بإخطار المؤجر بكتاب بعلم الوصول، أو عن طريق المحضرين، محدداً النشاط المُضاف^(٨٠)، فلمؤجر الاعتراض على كون النشاط الجديد مُلحقاً أو مُكملاً، لكن ليس له الاعتراض على الحق مجرداً^(٨١).

وتحديد ما يُعدُّ من الأنشطة المُلحقة أو المُكملة مسألة موضوع تختلف من حالة إلى أخرى، وهي تتغير مع الزمن^(٨٢)، على أنه يُستبعد منها ما يستلزم منشآت جديدة، أو استهداف عملاء جُدد^(٨٣)، ولقد حُكِمَ بأن نشاط بيع بطاقات الدفع المسبقة للهاتف يمكن

^(٧٨) موركدال، ص ١٦٩ إلى ١٧٣.

^(٧٩) «des activités connexes ou complémentaires». المادة (ق. ١٤٥-٤٧) من التقنين التجاري.

^(٨٠) المادة (ق. ١٤٥-٤٧) من التقنين التجاري. دوكوفر-ديفوسيه وبلاري-كلمونت، بند ٥٠٥، ص ٣٩٠.

^(٨١) المرجع السابق، المكان ذاته.

^(٨٢) دولايلغرين، بند ٤٥٤، ص ٢٦٤.

^(٨٣) دوكوفر-ديفوسيه وبلاري-كلمونت، بند ٥٠٥، ص ٣٩٠.

أن تُعدُّ ملحقّة أو مُكملة لنشاط بيع السجائر^(٨٤)، وبذلك يبطل شرط منع التعديل الجزئي للنشاط، ولا يُعدُّ ذلك من قبيل الشروط المشروعة لأجل تنظيم المنافسة^(٨٥)، وبناءً عليه، حكم القضاء الفرنسي ببطان شرط تعاقد في إيجار تجاري يربط تخصيص الإيجار باستمرار نشاط المستأجر تحت علامة تجارية معينة^(٨٦).

مع ملاحظة أن قانون «بينل» «Pinel» لعام ٢٠١٤ قد أنشأ حالة عدم تخصّص خاصة بإجراءات فتح «التصفية القضائية» «liquidation judiciaire»، بموجبها يجوز للقضاء عند تعدّد المواقع موضوع إيجار تجاري واحد خاضع لخطة تصفية بموجب التنازل عن المشروع، إضافة أنشطة إلى الإيجار المتنازل عنه، بعد سماع رأي المؤجّر^(٨٧)، بالطبع، ذلك تيسيراً لانتقال ملكية المشروع - مع المحافظة على عناصره البشرية والمادية - إلى مستثمر جديد.

(ب) عدم التخصّص «الكلي»: أجاز المشرع الفرنسي تغيير التخصّص بشكل كلي، وهو أمر لم يكن ممكناً جمعه مع فكرة المتجر حيث إن التغيير الكلي لا يجتمع مع فكرة المحافظة على الاتصال مع العملاء، والحال أن النشاط سوف يتغيّر كليّةً مستهدفاً عملاء جدد. لذا فإن إجازة التغيير الكلي للتخصّص، ليس بحق المستأجر، ولكنه «إجراء استثنائي»^(٨٨) يتوقّف على حكم القضاء، وبشرط استيفاء ضوابط قانونية مُتشدّدة، ويُعدُّ الاتفاق على حرمان المستأجر من هذا الإجراء الاستثنائي مقدّماً، وكأنه غير مكتوب^(٨٩).

^(٨٤) Cass. civ., 3^e ch., 6 janvier 2009, n° 07-21.057. المرجع السابق، بند ٥٠٥، ص ٣٩٠.

^(٨٥) Cass. civ., 3^e ch., 15 février 2021, n° 11-17.213.

^(٨٦) Cass. civ., 3^e ch., 12 juillet 2000, n° 98-21.671.

^(٨٧) المادة (ق. ٤٨٢-٤) من التقنين التجاري. دوكوفر-ديفوسيه وبلاي-كلمونت، بند ٥٠٦، ص ٣٩١.

^(٨٨) «mesure exceptionnelle». المرجع السابق، بند ٥٠٧، ص ٣٩٢.

^(٨٩) المادة (ق. ٤٨٠-٤٨١)، (وق. ١٤٥-١٥٠) من التقنين التجاري. دولاڤليغرين، بند ٤٦١، ص ٢٧٣.

مع وجود حالات استثنائية^(٩٠).

فلا يوجد ما يمنع من أن يوافق المؤجر على التغيير الكلي لتخصُّص الإيجار التجاري، عقب إخطاره ومنحه فرصة تدبُّر لمدة ثلاثة أشهر^(٩١)، فإذا لم يستجب المؤجر، جاز للمستأجر أن يطلب تغيير النشاط بموجب طلب للقضاء يستوفي شرطين: الأول، تحقُّق «حالة اقتصادية وحاجة إلى التوزيع الرشيد» «conjoncture économique et les nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution» وثانيًا، توافق «compatibles» الأنشطة الجديدة مع مقصد «destination» وخصائص حالة المبنى، أو المُجمع المعماري^(٩٢).

فعلى سبيل المثال حكمت محكمة النقض الفرنسية بأنه يُعدُّ مبررًا مقبولًا السماح للمستأجر بأن يضيف إلى نشاطه في بيع الحيوانات الأليفة ومستلزماتها، المنصوص عليها في عقد الإيجار، أي بيع للهدايا والأشياء الصغيرة، بعد مراعاة الحالة الاقتصادية، مشيرة إلى أن مهنة بيع الحيوانات الأليفة لم تكن مربحة في سوق شبه مُشبعة^(٩٣).

ويُعدُّ من تطبيقات الحالة الاقتصادية المُبرِّرة لتغيير النشاط: خروج المستأجر إلى المعاش^(٩٤)، مع رغبته في تيسير التصرف في الإيجار التجاري إلى مستغلٍ جديد.

خلاصة الفرع الأول: نخُص من الفرع الأول، والذي خصَّصناه لتعزيز القانون الفرنسي لمدة إيجار المتجر إلى أن هذا القانون يَعْرِفُ نظامًا حمائيًا هو الإيجار التجاري، والذي يضمن إيجار أماكن الأنشطة التجارية والحرفية أطول مدة للإيجار،

^(٩٠) فلا يجوز إعمال التغيير خلال ٩ سنوات في المراكز التجارية. المادة (ق. ١٤٥-٤٨) من التقنين التجاري. دولا فيلغرين، المرجع السابق، المكان ذاته.

^(٩١) دوكوفر-ديفوسيه وبلاري-كلمونت، بند ٥٠٧، ص ٣٩٢.

^(٩٢) دولا فيلغرين، بند ٤٦٢، ص ٢٧٣.

^{٩٣} Cass. civ., 3^e ch. 4 mars 1992, n° 90-20.323

^(٩٤) «depart en retraite». المادة (ق. ١٤٥-٥١) من التقنين التجاري. دولا فيلغرين، بند ٣١٤، ص ٢٠٣.

سواءً من حيث نصوصه التي تضمن حداً أدنى لمدة الإيجار هو تسع سنوات، مع ربط حق المؤجر في رفض التجديد كل ثلاث سنوات بالتزامه بتعويض المستأجر، وأخيراً إمكانية تعديل أو تغيير غرض الإيجار، وبذلك يحين الوقت للتعرف على نظام قريب من ذلك، حيث يندرج في اتجاه تبني الحد الأدنى لمدة إيجار مكان المتجر، ألا وهو القانون العماني، والذي تُخصص له الفرع الثاني.

الفرع الثاني

الحد الأدنى لمدة إيجار مكان المتجر في القانون العماني

تقديم وتقسيم: المبدأ في شأن تحديد مدة إيجار المحال التي تُخصّص للنشاط التجاري في القانون العماني هو تركها للحرية التعاقدية لأطراف الإيجار، وذلك على الرغم من خضوع إيجار هذه العقارات لقانون أمر هو المرسوم السلطاني رقم (٦) لسنة ١٩٨٩ في شأن: «تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاصة بها»^(٩٥)، والذي يتضمن العديد من القواعد الآمرة التي تُعيد التوازن بين أطراف العلاقة الإيجارية، خروجاً على القواعد العامة للإيجار، والتي يتضمنها قانون المعاملات المدنية، والصادر بالمرسوم السلطاني رقم (٢٩) لسنة ٢٠١٣ (المواد من ٥١٦ إلى ٦٠٥)^(٩٦)، فمن المعلوم أن مرسوم عام ١٩٨٩ يتضمن نموذجاً لعقد إيجار عقار، يُفسح البند الثاني منه لأطراف الإيجار تحديد مدته.

ومع ذلك، فقد تدخّل المشرع العماني بتعديلات مُتعدّدة على مرسوم عام ١٩٨٩^(٩٧)،

^(٩٥) الجريدة الرسمية، العدد (٣٩٩).

^(٩٦) الجريدة الرسمية، العدد (١٠١٢). انظر: بصفة عامة حول الإيجار في عمان: مصطفى مندور موسى، الوسيط في العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية العماني، الجزء الأول، عقدي البيع والإيجار، دار الكتاب الجامعي، العين، ٢٠١٥، ص ٢٥٤.

^(٩٧) وهي: المراسيم السلطانية أرقام: (٦٠) لسنة ١٩٩٣ (تعديل المادة "٤" حول غرامة تأخير التسجيل)؛ و(٨٥) لسنة ١٩٩٣ (إضافة المادة "٧" مكرر حول أثر تعديل البناء)؛ و(٧٢) لسنة

يُهمنا منها ما أسَّس لما يُمكن تسميته: «الحد الأدنى للمدة»، و«التجديد التلقائي للإيجار»، وبخاصة في المرسوم السلطاني رقم (٧٢) لسنة ٢٠٠٨^(٩٨)، والمعدَّل بموجب المرسوم السلطاني رقم (١٠٧) لسنة ٢٠١٠^(٩٩)، وذلك بمضمون خاص في أحوال المحال ذات الغرض التجاري والصناعي والمهني.

أولاً - ما المقصود من الغرض التجاري والصناعي والمهني؟

دعم الأنشطة الاقتصادية: اعترف المشرع العماني بحاجة النشاط التجاري والصناعي لدعم إيجار أماكن أنشطته، وذلك منذ المرسوم السلطاني لعام ١٩٨٩، والذي وضع أحكام استثنائية للمحال التجارية والصناعية (المادة ٧-ج)، إنها المحال التي توسَّع المشرع بشأنها، منذ تعديلات ٢٠٠٨، لتصبح المحال ذات الغرض التجاري والصناعي والمهني (المادة ٦).

فمن المعلوم أن بحثنا هو حول مكان نشاط المتجر، ولكي نكون بصدد متجر ينبغي أن يكون موضوع نشاطه تجاريًا، وذلك بمفهومه في نظرية العمل التجاري في قانون التجارة العماني^(١٠٠)، ولسنا بحاجة إلى التذكير بأن التريح من تداول السلع، ومن إنشاء المصانع، هو نشاط تجاري في قانون التجارة العماني^(١٠١)؛ أي أنه وفقًا لنظرية العمل التجاري العُماني، لسنا بحاجة إلى التفرقة بين الغرض التجاري، والغرض

٢٠٠٨ (الحد من حرية المؤجر: عدم زيادة الأجرة "م ٦"؛ والحد الأدنى "م ٦ مكرر"؛ والتجديد التلقائي "م ٦ مكرر")؛ و(١٠٧) لسنة ٢٠١٠ (التخفيف من الحد حرية المؤجر: العدول عن الصفة الآمرة في عدم زيادة الأجرة "م ٦-١"؛ والحد الأدنى "م ٦ مكرر"؛ الإخلاء الوجوبي "م ٧-أ"؛ وتوسعة حالات الإخلاء للحاجة "٧-ب"؛ وإيضاح عبارة بدء العلاقة الإيجارية). انظر بوجه خاص: مصطفى مندور، ص ٢٥٦ إلى ٢٥٩.

^(٩٨) الجريدة الرسمية، العدد (٨٦٤).

^(٩٩) الجريدة الرسمية، رقم (٩٢٢).

^(١٠٠) المرسوم السلطاني رقم (٥٥) لسنة ١٩٩٠ بإصدار قانون التجارة. الجريدة الرسمية، العدد (٤٣٥). علمًا بأن قانون التجارة العماني لعام رقم (٥٥) لسنة ١٩٩٠، ينتمي إلى التشريعات التجارية التي تتوسَّع في مفهوم العمل التجاري.

^(١٠١) المادة (١٩ العمل رقم ١٩) من قانون التجارة.

الصناعي^(١٠٢). ومع ذلك؛ يتمتع النص على الغرض الصناعي في مراسيم الإيجار بأهمية، إذا ما فُسر تفسيراً واسعاً، بما يجعله يشتمل على النشاط الحرفي، فهو ليس بنشاط تجاري^(١٠٣)، وإن أمكن إدراجه في وصف الغرض الصناعي. ومما يُعزّز من تفسيرنا أن المرسوم السلطان رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٨، يكاد يغطي كل الأغراض المتصورة للإيجار، عدا هذه الصورة، ولا شك أن الحرفي طرفٌ ضعيفٌ يستحق الدعم، بل أنه أضعف من التاجر في مواجهة المؤجر.

على أن المشرع العُماني لم يحدّد المقصود من الغرض المهني، أي أنه لم يحصره في المهن المنظمة بقوانين مثل: المحاماة والمحاسبة. وبذلك يجوز - في رأينا أيضاً - أن يستوعب الغرض المهني: الأنشطة الحرفية. ومن المعلوم أن الحرفي هو الشخص الذي يترجّح من احتراف نشاط صناعي أو خدمي، معتمداً على مهاراته الشخصية، أو مع استخدامه لعمالة وأدوات إنتاج محدودة، لا تصل إلى حد المضاربة على عمل الغير وأدوات الإنتاج^(١٠٤).

وبذلك، فإن المشرع العُماني يتجه - وبخاصة منذ مرسوم ٢٠٠٨ - إلى توسيع الأنشطة التي تستحق تدخل المشرع؛ لإعادة توازن علاقات إيجارها، فالمشرع العُماني

^(١٠٢) يتصف قانون التجارة العُماني بالتوسع فيما يُعدُّ بالنسبة له عملاً تجارياً. فعلى سبيل المثال، يكتفي المشرع العُماني بأن يكون العمل بقصد المضاربة، لكي يكون تجارياً (المادة ٨)، في حين أغلب المضاربة في مجالي الصناعة والخدمات في قانون التجارة القطري يلزم أن تتم على وجه الاحتراف، فهي مدنية لو كانت منفردة، وإن كانت ربحية، أي بقصد المضاربة (المادة ٥). انظر: في إبراز بناء قانون التجارة القطري على نظرية الحرفة، بوجه خاص: المعتصم بالله الغرياني ومحمد سالم أبو الفرج، القانون التجاري القطري، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٣، ص ٣٥.

^(١٠٣) انظر في مدنية نشاط الحرفي في القانون القطري على الرغم من عدم وجود نص صريح: المعتصم بالله الغرياني ومحمد سالم أبو الفرج، القانون التجاري القطري، ص ٤٤. علماً بأن مدنية نشاط الحرفي أمر مجمعٌ عليه في الفقه والقضاء الفرنسي والمصري.

^(١٠٤) ومنهم الصناع الصغار، ومن أمثلتهم: الخياطين، والمنجدين، والنقاشين، والحدادين، والنجارين، والسباكين. انظر بوجه خاص: محسن شفيق، الوسيط في القانون التجاري، الطبعة الرابعة، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٦٢، بند ٩٦، ص ١٠٢.

يدعم كل الأنشطة الاقتصادية، دون أن يقتصر على التجارية منها بمفهوم نظرية العمل التجاري، وهو أمرٌ يحسب لصالحه.

ثانيًا - الحد الأدنى للإيجار والمُعزَّز بالتجديد التلقائي:

تبنى المشرع العُماني آلية تُعزِّز من مدّة إيجار الأماكن المخصصة للأنشطة الاقتصادية، والتي يندرج من ضمنها المتاجر، فهي ذات النشاط التجاري. تلك الآلية مزدوجة وقائمة على تفاعل إيجابي بين قاعدتين متكاملتين ألا وهما: قاعدة الحد الأدنى لمدة الإيجار، وقاعدة التجديد التلقائي.

(١) الحد الأدنى لمدة الإيجار: استحدث مرسوم عام ٢٠٠٨ مبدأ الحد الأدنى لمدة إيجار محال النشاط الاقتصادي (بما في ذلك التجاري)، حيث نصّت المادة (٦) مُكرِّر على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر إخلاء المحل المؤجر قبل مضي سبع سنوات، إنها المدة التي خفضها مرسوم عام ٢٠١٠ إلى خمس سنوات ما لم يُتفق على خلافه (المادة ٦ مُكرِّر^(١٠٥)).

ونأخذ على المشرع العُماني أنه، وبعد أن وقّر ضمانات الحد الأدنى لمدة إيجار محال النشاط الاقتصادي؛ فإنه أفقدها الكثير من قوتها عندما منح المؤجر رخصة إنهاء عقد الإيجار، وطلب إخلاء المحل، مع مهلة ستة أشهر للمستأجر، وذلك بموجب المادة (٧) (د) من مرسوم عام ٢٠٠٨، وبحقّ التساؤل عمّا إذا كان هذا الأمر منطبقًا - أيضًا - على عقود الإيجار ذات المدة الطويلة اتفاقًا، وما إذا كان يمكن أن يتنازل المؤجر مقدمًا عن هذه الرخصة؟

في رأينا، أن الطابع الاستثنائي للنص يستلزم التفسير المتشدّد، كما هو الحال في مبدأ تفسير تشريعات الإيجار الاستثنائية. بمعنى عدم تطبيق رخصة الإنهاء بشأن المدد الاتفاقية الطويلة، والتوسّع في تقرير تنازل المؤجر، ويُحسب لصالح مرسوم عام ٢٠٠٨ حصره طلب إخلاء محل النشاط الاقتصادي على حاجة المؤجر الشخصية وحده، وهو ما تمّ التوسّع بشأنه في مرسوم عام ٢٠١٠، بالانتقال إلى حاجة الأسرة،

(١٠٥) مصطفى موسى، ص ٢٥٨.

حيث تمت إضافة حاجة: الزوج، أو الأقرباء من الدرجة الأولى^(١٠٦) أي الأبناء وأبناء الزوج (المادة ٧-د)^(١٠٧)، وعلى الرغم من عدم نص المرسوم على اقتران استخدام رخصة الإنهاء بالتعويض؛ إلا أننا نرى أنه يحق للمستأجر المطالبة بالتعويض من حرمانه من «حق إيجار المكان» فهو قيمة مالية، وبوجه خاص هي قيمة مالية للأماكن ذات النشاط التجاري (المتاجر)، فهو أمر يؤخذ في الاعتبار عند تقييم المتجر.

فإذا كان يجوز للمؤجر، استثناءً، أن ينهي بإرادته المنفردة تأجير مكان النشاط التجاري؛ إلا أنه لا يجوز له في الوقت ذاته؛ لأن الجور على ملك غيره، دون تعويض، فإذا كان المؤجر يمتلك «العقار» المؤجر، فإن المستأجر يمتلك -أيضاً- القيمة المالية المتمثلة في «حق إيجار» المكان، وهي قيمة تزداد أهمية حينما يكون المكان متجرًا، بمعناه في القانون التجاري، أي النشاط التجاري الذي حقق تواصلًا مع عملاء. كذلك؛ فإن حق الإيجار «عنصر غير مادي» من عناصر متجر المستأجر بموجب المادة (٣٧) من قانون التجارة العماني^(١٠٨)، وهي قيمة تزداد كلما كان المكان جوهرياً لأجل إبقاء الاتصال بالعملاء، وهو الأمر في أغلب المشاريع المحلية الصغيرة والمتوسطة.

(٢) التجديد التلقائي: عظم المشرع العماني من قيمة الحد الأدنى لمدة الإيجار، عندما جمعها مع قاعدة التجديد التلقائي، فبموجب المادة (٦) مكرّر من مرسوم عام ٢٠٠٨، يلتزم المؤجر الراغب في عدم تجديد عقد الإيجار بعد انتهاء مدته التي حددها المشرع، أن يقوم بإخطار المستأجر بذلك قبل انتهاء المدة بثلاثة أشهر على الأقل، ولقد منح المشرع العماني ذات الرخصة بضوابطها للمستأجر الذي لا يرغب في التجديد التلقائي. على أنه، وعلى عكس الإيجار التجاري الفرنسي؛ فإن المستأجر غير ملتزم

(١٠٦) المرجع السابق، المكان ذاته.

(١٠٧) فلا يغيب عن الذهن أن أبناء الزوج هم أقرباء للزوج من الدرجة الأولى بالمصاهرة.

(١٠٨) عادل علي المقدادي، القانون التجاري، المبادئ العامة وفقاً لقانون التجارة العماني، دار الثقافة، الأردن، ٢٠١٤، ص ٢٥٢.

بطلب التجديد، فالتجديد يقع تلقائيًا. كذلك، وعكس الإيجار التجاري الفرنسي، فإن المؤجر غير مُلزم بتعويض المستأجر إذا ما استخدم رخصة عدم التجديد. وإذا كان هناك محلًا للحديث عن جور المؤجر على حق يملكه المستأجر عند الإنتهاء قبل الأوان للإيجار (المُبْتَسِر)، مما يجوز معه - في رأينا - الحكم لصالح المستأجر بالتعويض؛ إلا أنه لا يوجد حق يتم الجور عليه للمستأجر، عند إفصاح المؤجر عن عدم رغبته في التجديد، والحال أن المشرع العماني - وعكس الفرنسي - لم يمنح المستأجر حقًا في شأن التجديد.

خلاصة المطلب الأول: وبذلك ننتهي من المطلب الأول إلى أن القانون الفرنسي والقانون العماني يعرفان تعزيز مدة إيجار الأماكن المُخصَّصة للأنشطة التجارية. فالقانون الفرنسي يعرف نظامًا أمرًا للإيجار التجاري، يجاوره نُظْمُ إيجار حرة. على أنه طالما لم تتحقّق شروط نظام الإيجار الحر، فإن المستأجر يخضع - بقوة القانون - لنظام الإيجار التجاري، والذي يلزم لإنطباقه - هو أيضًا - استيفاء شروط خاصة، تتحقّق في أغلب المتاجر، والتي يستفيد منها أيضًا محلات أنشطة الحرفيين، على الرغم من أنها ليست بمتاجر، وأنشطتها ليست بتجارية، ويتميّز الإيجار التجاري الفرنسي بأنه يُعزّز من مدة الإيجار، فيجعلها لمدة لا تقل عن تسع سنوات، وإن كان يُلزم المستأجر بطلب التجديد كل ثلاث سنوات، مع منح المؤجر حق رفض التجديد مع تعويض المستأجر، على أن للمستأجر تعديل أو تغيير نوع النشاط التجاري (أو الحرفي) دون لزوم الحصول على موافقة المؤجر، وهو حق في شأن التعديل على أنه إجراء استثنائي في التغيير.

أمّا القانون العماني فهو يعرف نظام إيجار المحال للغرض التجاري أو الصناعي أو المهني، والذي يدعم المشرع العماني بموجبه مركز المستأجر من خلال آلية مزدوجة تقوم على حد أدنى لمدة الإيجار (كان سبع سنوات وأصبح خمس سنوات)، مجتمعة مع آلية تجديد تلقائي، ما لم يفصح أي من الطرفين قبل انقضاء العقد بثلاثة أشهر بالرغبة في عدم التجديد. على أن التجديد ليس حقًا للمستأجر في القانون العماني، ولم ينظم المشرع العماني حرية المستأجر في تغيير النشاط، فتتطبق القواعد العامة في هذا

الشأن.

وبذلك يحين تناول الآليات القانونية التي تعرفها التشريعات العربية الأخرى، محل الدراسة - المصرية والقطرية - في شأن تعزيز مدة إيجار المتجر، والمُتمثلة في «المد التشريعي»، وهو ما نستعرض موجزه في المطلب الآتي.

المطلب الثاني

المد التشريعي لإيجار أماكن المتاجر

تقديم وتقسيم: تعرف التشريعات في كل من مصر وقطر آليات قانونية تطيل من مدة إيجار مكان المتجر، تندرج فيما يمكن وصفه بالمد التشريعي لمدة الإيجار، وهو مدٌّ غير محدّد المدة في القانون المصري قبل تعديلات العام ١٩٩٦ (الفرع الأول)، على أنه محدّد المدة في دولة قطر (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الامتداد القانوني غير محدّد المدة في القانون المصري

تقديم وتقسيم: الأصل في الإيجار خضوعه لمبدأ حرية التعاقد، وينظمه القانون المدني. وبذلك؛ فإن المبدأ -أيضاً- أن تكون مدة الإيجار محصلة اتفاق المؤجّر والمستأجر، فالأصل في الإيجار أنه «حرٌّ». على أن الإضرابات التي أعقبت الحرب العالمية الأولى والثانية، قد جعلت العديد من الدول تتدخل بإخراج إيجار معظم العقارات، وبغض النظر عن غرضها سكنياً كان أم تجارياً، من الحرية العقدية إلى النظام القانوني^(١٠٩)، بحيث تحل إرادة المشرع -استثناءً- محل إرادة الأطراف، أنه الإيجار «النظامي»، وكان من ملامح هذا الإيجار الاستثنائي، فرض امتداد قانوني غير محدّد المدة للإيجار، وهو ما نتعرّف على نبذة حول تطبيقه في القانون المصري. أولاً- إيجار العقارات بين القانون المدني والتشريعات الاستثنائية: من الإيجار الحر

(١٠٩) سمير تناغو، ص ٣٢٣.

إلى النظامي ثم العودة إلى الإيجار الحر: يَعْرِف القانون المصري نوعين من إيجار العقارات المخصصة للنشاط التجاري. فالعقود التي أبرمت من تاريخ ١٩٩٦/١/٣١، وهو تاريخ العمل بالقانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦، تخضع لنصوص الإيجار في القانون المدني، والتي يحكمها مبدأ سلطان الإرادة، أي الإيجار الحر، وبذلك فإن مدة هذا الإيجار تقوم على اتفاق الأطراف^(١١٠). أما عقود إيجار العقارات التي أبرمت قبل ١٩٩٦/١/٣١؛ فإنها تخضع للقانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧^(١١١)، والمُعَدَّل بالقانون رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١^(١١٢)، والذي يَتميّز بأحكام آمرة تتجاوز مبدأ سلطان الإرادة، أي أن إيجارها نظامي، ومن تطبيقاتها الامتداد القانوني غير المُحدّد المدة. وبذلك؛ فإن إيجار الأماكن المخصصة للنشاط التجاري في مصر الأصل فيه أنه حرٌّ، يخضع لمبدأ سلطان الإرادة، ما لم يكن خاضعاً للقوانين الاستثنائية.

ثانياً - آليات الإيجار النظامي في إطالة مدة إيجار المكان: الامتداد القانوني: تقوم آليات إطالة مدة إيجار مكان المتجر في الإيجار النظامي (الاستثنائي)^(١١٣) في القانون المصري على أمرين: عدم حق المؤجّر في طلب الإخلاء ولو انتهت المدة المُتَّفَق عليها في العقد، إلا للأسباب التي ينصُّ عليها القانون^(١١٤)، واستمرار العقد عند وفاة

(١١٠) المرجع السابق، ص ٣٢٣.

(١١١) وعنوانه الرسمي: «في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجّر والمستأجر» (الجريدة الرسمية، العدد "٣٦"، ٨ سبتمبر ١٩٧٧)، وتختصر تسميته في الفقه المصري بقانون إيجار الأماكن. ومع ذلك انظر في وصفه بالاستثنائي: سمير تتاغو، بند ١٩٦، ص ٣٢٧.

(١١٢) انظر في التشريعات السابقة: المرجع السابق، ص ٣٢٣، هامش ١.

(١١٣) لا يسري هذا القانون الاستثنائي على: المال العام، والأراضي الزراعية، والأماكن في غير عواصم المحافظات وما يعد مُدُنًا، والأراضي الفضاء، وملاحق المرافق والمنشآت الحكومية، والاشغال بغير عقد إيجار. المرجع السابق، ص ٣٢٩ إلى ٣٣٥.

(١١٤) وذلك بموجب المادة (١٨) من القانون رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجّر والمستأجر (الجريدة الرسمية، العدد "٣١" (تابع) (ج) في ٣٠ يوليو ١٩٨١). المرجع السابق، بند ٢٥٥، ص ٤١٤.

المستأجر^(١١٥).

تلك القواعد الآمرة المؤثرة في مدة الإيجار النظامي أدت إلى ما يوصف بأثر «الامتداد القانوني»، والذي نصفه بأنه امتداد قانوني غير مُحدّد المدة للإيجار^(١١٦)، ولقد صدر عن المحكمة الدستورية العليا المصرية العديد من الأحكام التي هذبت من تأييد الإيجار النظامي (الاستثنائي)، يُهمنا منها المُتعلّق بالإيجار لغير أغراض السكنى، فقد حكمت هذه المحكمة بعدم دستورية حرمان المؤجّر من طلب الإخلاء لانقضاء مدة الاتفاقية، عندما يتخذ المستأجر شكل الشخص الاعتباري، في إيجار لغير غرض السكنى^(١١٧). وكذلك حكمت -هذه المحكمة- بعدم دستورية استمرار الإجارة لمزاولة نشاط حرفي أو تجاري لصالح الورثة^(١١٨)، حيث ترتب على ذلك تعديل تشريعي يجيز توريث الحق في الإيجار في تلك الحالات مرةً واحدة^(١١٩).

الفرع الثاني

الامتداد القانوني محدّد المدة في القانون القطري

تقديم وتقسيم: يعرف النظام القانوني القطري -كذلك- ازدواجًا تشريعيًا في شأن القانون الواجب التطبيق على إيجار العقارات، بصفة عامة، فالأصل هو خضوع

^(١١٥) المادة (٢٩) من القانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧. المرجع السابق، بند ٢٦٦، ص ٤٤٥.

^(١١٦) انظر بصفة عامة: عبد الفضيل أحمد، ص ٢٣٥ إلى ٢٤٥.

^(١١٧) المحكمة الدستورية العليا، الدعوى رقم (١١) لسنة ٢٣ ق. "دستورية"، جلسة ٥ مايو ٢٠١٨ (الجريدة الرسمية، العدد "١٩" مكرر (ب)، ١٣ مايو ٢٠١٨).

^(١١٨) المحكمة الدستورية العليا في: الدعوى رقم (٤) لسنة ١٥ ق. "دستورية"، جلسة ٦ يوليو ١٩٩٦؛ والدعوى رقم (٤٤) لسنة ١٧ ق، جلسة ٢٢ فبراير ١٩٩٧. المذكرة الإيضاحية للقانون رقم (٦) لسنة ١٩٩٧. عبد الفضيل أحمد، ص ٢٣٩، وسمير تناغو، ص ٦٢٢.

^(١١٩) القانون رقم (٦) لسنة ١٩٩٧، والصادر بتاريخ ٢٦ مارس ١٩٩٧، بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧، وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية. سمير تناغو، ص ٦٠٩.

الإيجار للقانون المدني، والصادر بموجب القانون رقم (٢٢) لعام ٢٠٠٤^(١٢٠) (المواد من ٥٨٢ إلى ٦٦٩)، والذي يغلب عليه مبدأ حرية التعاقد، أي أن الأصل فيه هو الإيجار الحر على أن معظم إيجارات العقار، تخضع لقانون خاص، ألا وهو القانون رقم (٤) لسنة ٢٠٠٨^(١٢١)، وهو الإيجار الذي خضع لأكثر من مرة لمد قانوني مؤقت، بموجب قرارات صدرت عن مجلس الوزراء.

أولاً- النطاق الموضوعي للمد: مد إيجار الأنشطة ذات النشاط التجاري: صدرت العديد من قرارات مجلس الوزراء في دولة قطر تستهدف الإيجارات الخاضعة لقانون إيجار العقارات، وذلك تحت عنوان: «مد عقود إيجار بعض الأماكن، وأجزاء الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكني»، وتنص أغلب هذه القرارات على استبعاد المقار الإدارية لمستأجر يتخذ شكل شخص معنوي يشغل في التجارة؛ ومكاتب المحامين والمحاسبين والمهندسين؛ وعيادات الأطباء البيطريين؛ ومكاتب خبراء الزراعة والثروة الحيوانية والسمكية^(١٢٢).

^(١٢٠) الجريدة الرسمية، العدد "١١"، ٨ أغسطس ٢٠٠٤.

^(١٢١) الجريدة الرسمية، العدد "٢"، ١٩ مارس ٢٠٠٨. وتنص المادة الثانية من هذا القانون على أن: «تسري أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى، أو للأغراض التجارية أو الصناعية، أو لغير ذلك من الأغراض، والوحدات المفروشة التي تزيد مدة إيجارها على شهر، سواء كان المستأجر شخصاً طبيعياً أو معنوياً. ويستثنى من نظام تطبيق أحكام هذا القانون ما يلي: ١- أملاك الدولة العامة والخاصة ٢- الأراضي الزراعية ٣- الأراضي الجرداء ٤- أراضي الخدمات المساندة (الصناعية) ٥- الشقق والوحدات الفندقية والسياحية ٦- الوحدات السكنية المخصصة من الدولة أو من الشركات المختلفة للموظفين والعمال بمناسبة عملهم لديها».

^(١٢٢) وهي، أرقام: (٨) لسنة ٢٠١٢، الجريدة الرسمية، العدد "٣"، ١١ مارس ٢٠١٢ (مدة سنتان)؛ و(١٥) لسنة ٢٠١٤، الجريدة الرسمية، العدد "٤"، ٩ مارس ٢٠١٤ (مدة سنة)؛ و(٦) لسنة ٢٠١٦، الجريدة الرسمية، العدد "٣"، ٢٩ فبراير ٢٠١٦ (مدة سنة، وبدون أية استثناءات، بالانكفاء بأن يكون الإيجار خاضعاً للقانون رقم (٤) لسنة ٢٠٠٨)؛ و(٨) لسنة ٢٠١٨ (مدة سنتان)، الجريدة الرسمية، العدد "٧"، ١٥ مارس ٢٠١٨؛ و(١) لسنة ٢٠٢٠ (مدة سنة)، الجريدة الرسمية، العدد "٥"، ١١ مارس ٢٠٢٠.

وبذلك، فإن السلطة التنفيذية القطرية، تدخلت لتوفير رعاية مؤقتة للأنشطة التجارية، بمد عقود إيجار أماكن أنشطتها التجارية، وبخاصة الرئيسة منها، دون مقارها الإدارية على سبيل المثال.

ثانيًا- النطاق الزمني للمد: المد المؤقت والمُتكرر: اتصفت القرارات الوزارية القطرية التي مدّت من إيجار أماكن الأنشطة التجارية، بأنها مؤقتة، وإن كانت مُتكرّرة، بمدٍ قصيرةٍ تدور بين السنة والسنتين. ولقد بدأ ذلك في العام ٢٠١٢، وانتهى بقرار مجلس وزراء في العام ٢٠٢٠، ليعود المبدأ، ألا وهو الالتزام بالمدة الاتفاقية للإيجار^(١٢٣)، ولقد رحبا بعض الأشخاص القانونيون البارزون في المجتمع القانوني القطري بهذه القرارات، نتيجة الخلل في العلاقة بين أطراف إيجار الأنشطة التجارية، في ظل قصور تلبية العرض لاحتياجات الطلب، وإن طالبت هذه الشخصيات بتدخّل المشرع - وليس السلطة التنفيذية - بتنظيم حد أدنى لإيجار أماكن الأنشطة التجارية^(١٢٤).

خلاصة المبحث الأول: تجمع التشريعات - محل الدراسة - حول أهمية التدخل التشريعي لتعزيز مدة إيجار مكان المتجر، على أنها تباينت في الآليات المستخدمة. فيبرز من بين الآليات القانونية المستخدمة نظام الإيجار التجاري الفرنسي، والذي يفرض على المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع من العين لمدة اثنتي عشرة سنة، مع إلزام المستأجر بطلب التجديد كل ثلاث سنوات، مع منح المؤجر رخصة رفض التجديد مع تعويض المستأجر، فضلاً عن حرية تغيير تخصّص نشاط المتجر دون موافقة المؤجر. وقريب من ذلك التشريع العماني، والذي يمنح مستأجر مكان المتجر، حدًا أدنى يبلغ خمس سنوات، مع تجديد تلقائي، ما لم يُعبّر الأطراف عن عدم رغبة التجديد. ولقد شهد النظام المصري والقطري آليات لمد عقود إيجار أماكن المتاجر، سواءً بشكل غير مُحدّد كما في الإيجار النظامي (الاستثنائي) المصري قبل العام ١٩٩٦، أو مع مد الإيجار لمدة محددة بين سنة وسنتين كما في قرارات مجلس الوزراء

^(١٢٣) انظر الهامش السابق.

^(١٢٤) انظر مداخلة القاضي السابق، والمحامي البارز حاليًا، الأستاذ/ يوسف الزمان، الرأية، ١٠ فبراير ٢٠١٨، تحت عنوان: «مد عقود الإيجارات التجارية سنتين يحقق الاستقرار الاقتصادي».

القطري الصادرة بين عامي الأعوام ٢٠١٢ و ٢٠٢٠، تلك كانت الآليات القانونية لتعزيز مدة حق إيجار مكان المتجر بصفة عامة، وبذلك يحين التعرف على الآليات القانونية المُعززة لمدة إيجار مكان المتجر عند إفلاس المستأجر.

المبحث الثاني

تعزيز مدة إيجار مكان المتجر عند إفلاس المستأجر

تقديم وتنقسم: تشترك كل التشريعات - محل البحث - حول التخفيف من آثار إفلاس المستأجر على إيجار مكان متجره، وبخاصة من حيث تحديد أثر التوقّف عن دفع الأجرة والتكاليف الإيجارية قبل صدور حكم «فتح الإجراءات الجماعية»، وكذلك تعطيل ما قد يتضمنه عقد إيجار مكان المتجر من شروط تؤدي إلى الإنهاء المُبترس للإيجار، نتيجة توقّف النشاط أو فتح تلك الإجراءات، وذلك بغض النظر عن وصف تلك الشروط بأنها شروط فسخ أم إنهاء^(١٢٥)، وكذلك تقييد فرص المؤجر في طلب إنهاء الإيجار قبل أوانه. على أن هذه التشريعات تختلف في تفاصيل ذلك؛ لذا قد يكون من المفيد المقارنة بينها، بحثاً عن التطبيقات الفضلى.

ويلاحظ أن التشريع الفرنسي يميّز مرة أخرى بتفصيل في شأن تعزيز مدة إيجار مكان المتجر عند إفلاس المستأجر، في مقابل التشريعات العربية - محل البحث - والتي لم تتبن موقفاً واحداً، على الرغم من تأثرها بالقانون المصري، فالفروق لا تزال موجودة، وبخاصة بشأن موضوع البحث، وبذلك نتناول تعزيز مدة إيجار مكان المتجر عند إفلاس المستأجر، بالبدء في استعراض موقف القانون الفرنسي (المطلب الأول)، ثم التشريعات العربية محل البحث (المطلب الثاني).

(١٢٥) لا يغيب عن دقة القارئ أن عقود الإيجار من عقود المُدّة؛ ومن ثمّ فهي إن انقضت قبل أوانها، فإن ذلك يُعدّ «إنهاء» «résiliation» وليس «فسخاً» «résolution». هذا وإن وصف الأطراف الشروط المنظمة لهذا الأمر بأنها شروط «فاسخة» «résolutoire».

المطلب الأول

تعريض مدة إيجار مكان المتجر عند تعسر المستأجر في القانون الفرنسي

تقديم وتقسيم: يتميز المشرع الفرنسي بأنه قد انتبه مبكرًا إلى الحاجة إلى تطوير نظرية الإفلاس^(١٢٦)، بترك النظرة التقليدية والتي تميل إلى لوم المفلس، ومن ثم التركيز على تصفية مشروعه وعقابه، إلى نظرية حديثة لصالح افتراض حسن نية المفلس، وفي كل الأحوال الفصل بين مصيره وبين مصير مشروعه، وعدم انتظار توقف المشروع عن الدفع، بتبني آليات تقي منه، وإجمالًا التركيز على تعظيم فرص ابتعاد المشروع عن التعثر، وإقالاته من عثرته إذا ما وقع فيها^(١٢٧).

ولقد تعددت محطات التطوير التشريعي الفرنسي في مجال الإفلاس، ولم تتوقف، وإن كانت ركيزتها الحالية هي القانون رقم (٨٤٥) لسنة ٢٠٠٥^(١٢٨)، والصادر في ٢٦ يوليو ٢٠٠٥، حيث بدأ العمل به من ١ يونيو ٢٠٠٦^(١٢٩).

^(١٢٦) تضمّن التقنين التجاري الفرنسي لعام ١٨٠٧ تنظيمًا منتقدًا للإفلاس يقوم على عقاب المدين المفلس. انظر في استعراض تاريخ التشريع الفرنسي في هذا المجال: سميحة القليوبي، الأسس القانونية لتنظيم إعادة الهيكلة والصلح الواقي والإفلاس، دار الأهرام، القاهرة، ٢٠٢٢، ص ٦ إلى ١٠. وفي استعراض محطات تطور تشريعات الإفلاس في فرنسا من منظور الغايات (١٨٠٧ - ١٨٣٨ - ١٨٨٩ - ١٩٦٧ - ١٩٨٤ - ١٩٨٥ - ١٩٩٤ - ٢٠٠٨ - ٢٠١٤)، انظر «دومنيك لوجيس»:

Dominique Legeais, Droit commercial et des affaires, 26^e éd., Sirey, Paris, 2022, pp. 587-590.

^(١٢٧) يُشار إلى تكوين لجان فنية لأجل دراسة هذا الأمر، أهمها لجنة وضعت تقريرًا في ١٥ يونيو ١٩٦٥. انظر في ذلك: حسين الماحي، تنظيم إعادة الهيكلة والصلح الواقي والإفلاس، الطبعة الخامسة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٩، ص ٧١، هامش ١.

^(١٢٨) وعنوانه: «إنقاذ المشاريع» "Sauvegarde des entreprises".

^(١٢٩) انظر بوجه خاص: خليل فيكتور تادرس، الطرق الودية والقضائية لإنقاذ المشروعات المتعثرة من الإفلاس - دراسة مقارنة على ضوء القانون الفرنسي رقم (٨٤٥) لسنة ٢٠٠٥، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٨. وانظر بصفة عامة في الفقه الفرنسي، المؤلف الجماعي للفقهاء الفرنسيين «فيليب دلبك» و«نيكولاس بنكتن» و«ليونل أندرو»، بمناسبة تحديثهم للمجلد الرابع للمطوّل في قانون الأعمال

ولقد أصبح هذا القانون جزءًا من التقنين التجاري الفرنسي (الكتاب السادس)، في المواد من (ق. ٦١١ إلى ق. ٧٦٨٠) (فضلاً عن العديد من النصوص اللاتحجية)^(١٣٠)، والذي يحمل عنوان: «صعوبات المشاريع» «Des difficultés des entreprises»، فلم يُعدّ لاصطلاح الإفلاس من مكان في القانون الفرنسي الحالي. ولم يُعدّ هذا الحقل المعرفي القانوني يُوصف بأنه قانون الإفلاس ولكن «قانون المشاريع المُتعسِّرة» «Le droit des entreprises en difficulté».

فالعُسْر يُرادف الصعوبة، وحيث إن الاصطلاح الفرنسي يصف المشروع في حالة مواجهة للصعوبة؛ فإن الدقة اللغوية عند الترجمة هو وصفها بأنها مُتعسِّرة، ولا يخفى اختلاف التعسُّر عن التعثُّر.

فنحن نرى أن المشاريع التي تتوقَّف عن الدفع تُصبح مُتعسِّرة. علماً بأن قانون صعوبات المشاريع يقي المشاريع عدم الدفع، أي يقيها التعثُّر.

وتتبنى نصوص صعوبات المشاريع الفرنسية المفهوم الواسع للمشروع بشكلٍ يتجاوز النشاط التجاري إلى غيره من الأنشطة غير التجارية، ومثالها النشاط الحرفي^(١٣١).

وحيث إنه يغلب أن يخضع إيجار مكان المتجر في فرنسا إلى نظام قانوني خاص هو «الإيجار التجاري»، والسابق الإشارة إليه؛ فإن موضوع أثر تعسُّر مستأجر مكان المتجر على هذا الإيجار يستلزم الرجوع إلى نصوص صعوبات المشاريع، وكذلك نصوص الإيجار التجاري، ويتميّز القانون الفرنسي لصعوبات المشاريع بأنه مبني على

لكل من ريبير وروبلو:

Philippe Delpeque, Nicolas Binctin et Lionel Andreu, Ripert et Roblot Traité de droit des affaires, Effort de commerce et entreprise en difficulté, T. 4, 18 éd., LGDJ, Paris, 2018.

^(١٣٠) تظهر مواد التقنينات الفرنسية مقترنة باختصارات أهمها: الحرف «L.» وهو اختصار لكلمة «Loi» أي «قانون»؛ لذا اختصرنا تعريبها الوظيفي إلى «ق.»، وحيث إن الحرف «R.» هو اختصار كلمة «Règlement» أي «لائحة»؛ لذا نختصرها إلى «ل.»، وبذلك، لا نتفق مع من يعربون «L.» إلى «ل.»، فهو تعريبٌ حرفيٌّ يفتقد للمعنى الوظيفي.

^(١٣١) لوجياس، بند ١٠٢٧، ص ٥٩٠.

مراعاة مصلحة استمرار المشروع على حساب مصلحة دائنيه، وإن تطّلب ذلك التضحية ببعض حقوق الدائنين، بما في ذلك مؤجر مكان المتجر^(١٣٢).

ومبدأ تغليب مصلحة بقاء المشروع على مصلحة دائنيه، هو أمر لا يقتصر على القانون الفرنسي، بل أن كل دول الاتحاد الأوروبي تتبناه، وتحرص على التأكيد عليه من حين إلى آخر، وهو ما جسده مؤخرًا التوجيه الأوروبي رقم (١٠٢٣) لسنة ٢٠١٩، والصادر في ٢٠ يونيو ٢٠١٩، حول أطر إعادة الهيكلة الوقائية، والمُعدّل للتوجيه السابق عليه رقم (١١٣٢) لسنة ٢٠١٧ حول إعادة الهيكلة والإعسار، ونزولاً على التزام فرنسا بالمعايير الأوروبية (ومواكبةً لما حدث في فرنسا من تعديل لقانون التأمينات)، فقد قامت فرنسا بتحديث كتابها السادس حول صعوبات المشروع، بموجب المرسوم رقم (١١٩٣) لسنة ٢٠٢١، بتاريخ ١٥ سبتمبر ٢٠٢١، والنافذ في ١ أكتوبر ٢٠٢١^(١٣٣).

ولقد اعتنى الفقه الفرنسي بموضوع أثر فتح الإجراءات الجماعية - بصفة عامة - على الإيجار التجاري^(١٣٤)، على أننا نقتصر هنا على حالة تعسّر المستأجر. حيث

^(١٣٢) المرجع السابق، بند ١٠٣٣، ص ٥٩٤.

^(١٣٣) ونقصد من قانون التأمينات: المرسوم رقم (١١٩٢) لسنة ٢٠٢١، بتاريخ ١٥ سبتمبر ٢٠٢١، حول «إصلاح قانون التأمينات» «réforme du droits des suretés». وانظر حول تعديلات ٢٠٢١، حيث نشير لاحقاً إلى المرجع الأول بمرجع الفقيهة «سانت ألاري-أوين»، والثاني بمرجع الفقيهة «بيرشون»:

Corinne Saint-Alary-Houin, Marie-Hélène Monsérié-bon et Caroline Houin-Bressand, Droit des entreprises en difficulté, 13^e éd., LGDJ, Paris, 2022 ; Françoise Perchon, avec le concours de Maud Laroche, Florance Reille, Thierry Favario et Anaëlle Donnette, Entreprise en difficulté, 11^e éd., LGDJ, Paris 2022.

^(١٣٤) انظر بصفة خاصة، أهم مراجع هذا الموضوع، والذي يتم تحديثه بشكل دوري، للفقيه الفرنسي «فابيان كندريان»:

Fabien Kenderian, Le sort du bail commercial dans les procédures collectives : Sauvegarde, redressement et liquidation judiciaires, 5^e éd., Lexis Nexis, Paris, 2019.

يلاحظ أن قانون الإنقاذ وقانون الإيجار التجاري يجتمعا على تحديد أثر فتح الإجراءات الجماعية، سواءً من حيث: تعزيز استمرار الإيجار التجاري (الفرع الأول)، أو تقييد رخص إنهائه المُبتسر نتيجة فتح الإجراءات الجماعية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعزيز استمرار الإيجار التجاري على الرغم من فتح الإجراءات الجماعية للمستأجر

تقديم وتقسيم: لا يترتب على فتح الإجراءات الجماعية لمستأجر مكان المتجر -في القانون الفرنسي- «إنهاء» «résiliation» عقد الإيجار التجاري، بقوة القانون، بل أن الاتفاق على خلاف ذلك يُعدُّ وكأنه غير مكتوب^(١٣٥)، إنه الأمر الذي يتطلب تقديمًا موجزًا حول المسارات الإجرائية المختلفة عقب فتح الإجراءات الجماعية، ثم التعرف على أهم الآليات القانونية المُعززة لاستمرار الإيجار التجاري، على الرغم من فتح تلك الإجراءات في حق مستأجر مكان المتجر.

أولاً- موجز المسارات الإجرائية المختلفة عقب فتح الإجراءات الجماعية: تتنوع المسارات الإجرائية في القانون الفرنسي عقب فتح الإجراءات الجماعية بين: «إنقاذ» «sauvegarde»، و«تقويم قضائي» «redressement judiciaire»، و«تصفية قضائية» «liquidation judiciaire»، والتي نتعرف على موجز حول كل منها من حيث مراحل كل إجراء وأجهزته.

(١) مراحل وأجهزة «الإنقاذ»: يُعدُّ «الإنقاذ» من أحدث أنظمة قانون صعوبات المشاريع، حيث ولد مع إصلاحات التشريع الفرنسي في العام ١٩٨٥^(١٣٦). ونظام الإنقاذ يقوم على إجراءات قضائية تستهدف وقاية المشاريع التي لم تتوقف عن الدفع، وإن كانت على مشارف الوقوع في برائته، حيث يقوم النظام على فكرة إبعاد المشروع عن هذا الخطر، ومن هنا جاء وصف «الإنقاذ»، فنظام الإنقاذ يُعين مشاريع مُقبلة على

(١٣٥) المادة (ق. ١٤٥-٤٥) من التقنين التجاري.

(١٣٦) لوجياس، بند ١٠٥٨، ص ٦١١.

التعثر، فهي في حالة صعوبة (عُسرة) وإن لم تتعثر بعد. على أنه لا يكفي مجرد وجود صعوبات يواجهها المشروع، بل يلزم أن تكون الصعوبات «لا يمكن التغلب عليها»^(١٣٧)، وعلى الرغم من أن القانون الفرنسي يعرف طريقاً وقائياً آخر مبني على إجراءات التوفيق^(١٣٨)؛ إلا أن الإنقاذ نظاماً قضائياً، يحمي المشروع من رجوع الدائنين^(١٣٩).

ولا يقتصر اللجوء إلى الإنقاذ على المشاريع ذات النشاط التجاري فقانون صعوبات المشاريع الفرنسي يتجاوز الفكرة التقليدية للتاجر الفرد إلى: المزارعين، والحرفيين، وأصحاب المهن الحرة، وهو يتجاوز -كذلك- الأشخاص المعنوية التي تحمل صفة التاجر (مثل الشركات التجارية بالشكل)، إلى كل شخص معنوي من أشخاص القانون الخاص (مثل: الجمعية)^(١٤٠).

(أ) **مراحل الإنقاذ:** يقوم نظام إنقاذ المشروع المتعسر على مجموعة إجراءات تمرّ بمرحلة الحكم بفتح الإجراء، ثم وضع المشروع في «مرحلة المراقبة»^(١٤١) توطئة لإعداد «خطة الإنقاذ»^(١٤٢). مع وجود نظام خاص للإنقاذ يُعرف باصطلاح «المُعجل»^(١٤٣).

^(١٣٧) "insurmontable". لوجياس، بند ١٠٦٣، ص ٦١٥.

^(١٣٨) حسين الماحي، ص ٧٦ إلى ٨٤.

^(١٣٩) لوجياس، بند ١٠٥٨، ص ٦١١.

^(١٤٠) المادة (ق. ٦٢٠-٢) من التقنين التجاري. لوجياس، بند ١٠٦١، ص ٦١٣.

^(١٤١) "période d'observation". أصبح الحد الأقصى لها - بموجب تعديلات ٢٠٢١ - ١٢ شهراً، تبدأ بستة أشهر، قابلة للتعديل بستة أشهر أخرى. المادة (ق. ٦٢١-٣) من التقنين التجاري.

^(١٤٢) "plan de sauvegarde". حسين الماحي، ص ٨٥.

^(١٤٣) "accélérée". وهي فكرة مأخوذة عن النظام الأنجلوأمريكي، تُعرف باصطلاح "pre-packaged plan"، وهو يواجه صعوبة عدم إمكانية إعادة هيكلة الدين، نتيجة فشل التوفيق بسبب معارضة أقلية من الدائنين، بالخضوع إلى نظام إجرائي خاص، هو الإنقاذ المُعجل، والذي يجمع بين التوفيق والإنقاذ. ويخضع الإنقاذ المُعجل للمادة (ق. ٦٢٨-١) من التقنين التجاري، ما لم يكن هناك نص خاص. لوجياس، بند ١١٣٣، ص ٦٤٩. ولقد أدت تعديلات العام ٢٠٢١ إلى تبسيط هذا النوع الخاص من الإنقاذ، حيث كان يُعرف النظام القانوني الفرنسي قبل تلك التعديلات نظام إنقاذ مُعجل

ويُهيمن على إجراءات الإنقاذ تراجع حماية مصالح الدائنين لصالح تعظيم إخراج المشروع من الصعوبة التي يواجهها، وإن أدى ذلك إلى ما يصفه الفقه بالتضحية بذلك الحقوق^(١٤٤)، ويندرج - كما سنرى - في ذلك تقديم مصلحة بقاء المشروع، على مصلحة مؤجر مكان نشاطه. وهذه مسألة جوهرية تخص موضوع البحث.

(ب) أجهزة الإنقاذ: لا يختفي المدين من المشهد عقب فتح الإجراءات الجماعية للإنقاذ، فالمشروع لم يتوقف عن الدفع، كما سبق وذكرنا. وبذلك، تظل إدارة المشروع لمديره عقب فتح هذه الإجراءات^(١٤٥) على أن حكم فتح إجراءات الإنقاذ يتضمن تعيين «القاضي المُشرف» «juge-commissaire» (ويجوز التعدد عند الضرورة)، وهو المنوط به الإشراف على إجراءات الإنقاذ، ورعاية مصلحة الدائنين^(١٤٦)، حيث يتدخل لأجل اتخاذ القرارات الخطيرة في إدارة المشروع الخاضع للإنقاذ^(١٤٧).

كذلك يتضمن حكم فتح إجراءات الإنقاذ تعيين «وكيلين عدليين» «mandataires de justice» ألا وهما: «الوكيل القضائي» «mandataire judiciaire»، و«المدير القضائي» «administrateur judiciaire» للإشراف على المشروع ومساعدة مديره^(١٤٨). والأصل أن تعيين المدير القضائي جوازي، بحسب رقم أعمال المشروع وعدد عماله^(١٤٩). ويتمتع الوكيل القضائي وحده بالصفة في التصرف باسم الدائنين^(١٥٠).

أخص، يُطلق عليه الإنقاذ المُعجل المالي، ألغته تعديلات عام ٢٠٢١. انظر: «سنت أاري-أوين» وآخرون، بند ٩٥٣، ص ٦٥٩، و«بيرشون» وآخرون، بند ١٨٠٨، ص ٧٤٩.

^(١٤٤) لوجياس، بند ١٠٥٨، ص ٦١١.

^(١٤٥) حسين الماحي، ص ٨٩.

^(١٤٦) المادة (ق. ٦٢١-٤) من التقنين التجاري. لوجياس، بند ١٠٦٧، ص ٦١٧.

^(١٤٧) المادة (ق. ٦٢٢-٧) من التقنين التجاري. المرجع السابق، بند ١٠٧٤، ص ٦٢٠.

^(١٤٨) لوجياس، بند ١٠٧٣، ص ٦٢٠. ريبير وروبلو (تحديث دوليك وآخرون)، المجلد ٦، بند ٥٥٣، ص ٤٠١.

^(١٤٩) والحد هو ٣ مليون يورو لرقم الأعمال و ٢٠ عاملاً. لوجياس، بند ١٠٦٧، ص ٦١٧.

^(١٥٠) انظر في الأشخاص الذين يعينهم الحكم المفتوح لإجراءات الإنقاذ: حسين الماحي، ص ٨٧ و ٨٨.

ومن المعلوم أن وظيفتي الوكيل القضائي والمدير القضائي، كان يقوم بهما -في التشريعات السابقة- «السنديك» «syndic»^(١٥١)، والذي تعرفه قوانيننا التجارية القديمة^(١٥٢)، ويجوز لحكم فتح الإجراءات، بناءً على طلب المدين، تعيين: «خبير» «expert»، أو أكثر لمعاونة المدين^(١٥٣)، ويجوز للقاضي المشرف، من حيث المبدأ، أن يُعيّن «مراقباً» «contrôleur» من الدائنين، للمعاونة^(١٥٤)، وتتمتع جهات تمثيل العمال بتعيين ممثلين عنهم^(١٥٥).

(٢) مراحل وأجهزة «التقويم القضائي»: إذا كان المشروع قد «توقف عن الدفع» «cessation des paiements»؛ فإن مآله ليس بالضرورة في تصفيته. فقانون صعوبات المشاريع يتضمن نظاماً إجرائياً قائماً على إقالة المشاريع المتوقفة عن الدفع من عثرتها، بموجب خطة تقويم تحت رعاية القضاء. ومن هنا يوصف هذا النظام بأنه: «التقويم القضائي» «redressement judiciaire»، وتُعدّ إجراءات التقويم القضائي (للمشاريع المتعثرة) بمثابة المصدر التاريخي لنصوص الإنقاذ (للمشاريع المهددة بالتعثر)؛ لذا يوجد بين نظام التقويم القضائي والإنقاذ قدر كبير من التشابه^(١٥٦).

(أ) مراحل «التقويم القضائي»: يشترك التقويم القضائي مع الإنقاذ في أنهما يقعا بموجب إجراء فتح إجراءات جماعية^(١٥٧)؛ إذ يمر المشروع بفترة ملاحظة، وذلك لصالح

(١٥١) ريبير وروبلو (تحديث دوليك وآخرون)، المجلد ٦، بند ٥٤٩، ص ٣٩٩.

(١٥٢) انظر حول السنديك في قانون التجارة المصري لعام ١٨٨٣: علي حسن يونس، الإفلاس في

القانون التجاري المصري، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٥٧، ص ٢٨٤ إلى ٢٩٣.

(١٥٣) ريبير وروبلو (تحديث دوليك وآخرون)، المجلد ٦، بند ٥٦٢، ص ٤١١.

(١٥٤) انظر حول المراقب: ريبير وروبلو (تحديث دوليك وآخرون)، المجلد ٦، بند ٥٦٩، ص ٤١٥.

(١٥٥) ريبير وروبلو (تحديث دوليك وآخرون)، المجلد ٦، بند ٥٦٤، ص ٤١٣.

(١٥٦) لوجياس، بند ١١٤٠، ص ٦٥٣.

(١٥٧) ويجوز طلب فتح إجراءات التقويم القضائي من أي دائن للمدين (لوجياس، بند ١١٤٣، ص ٦٥٦)، ويجوز أن تكون بطلب من المدين نفسه بشرط أن لا يتأخر الطلب عن ٤٥ يوماً من التوقف عن الدفع (لوجياس، بند ١١٤٣، ص ٦٥٥)، ويجوز اللجوء إلى التقويم القضائي عند فشل التوفيق، حينما يثبت الموقف في تقريره أن المدين متوقف عن الدفع (لوجياس، بند ١١٤٣، ص

وضع «ميزانية» «Bilan»، و«خطة تقويم» «plan de redressment»^(١٥٨).

وتحدد المحكمة تاريخ التوقف عن الدفع، وإلا أعد هو تاريخ فتح إجراءات التقويم^(١٥٩)، وتعد الفترة من تاريخ التوقف عن الدفع إلى تاريخ فتح إجراءات التقويم القضائي بمثابة فترة ريبة^(١٦٠).

(ب) أجهزة «التقويم القضائي»: يشتمل حكم فتح إجراءات التقويم تعيين المحكمة «المدير القضائي»، ويجوز أن تعين عدة مديرين قضائيين، وتحدد المحكمة دورهم، فيجوز أن تكون مهمتهم معاونة المدين في إدارته، أو ينفردوا بكل أو بعض أوجه إدارة المشروع، ويعاونهم خبراء تعينهم المحكمة، في أحوال نص عليها القانون^(١٦١). ويجوز عدم تعيين مدير قضائي، مع ترك الإدارة للمدين^(١٦٢).

ويجوز للمدير القضائي أن يطلب من المحكمة تعيين «وكيل قضائي» يدعو جمعية الشركاء للانعقاد للتوصيت على إعادة هيكلة رأس المال، في حدود المبلغ الذي اقترحه المدير القضائي^(١٦٣).

ويجوز أن يتلقى المدير القضائي عرضاً من الغير بشأن التنازل الكلي أو الجزئي عن المشروع^(١٦٤).

ويجوز للمحكمة في أي وقت أن تحكم بالتنازل الكلي أو الجزئي للمشروع، أو تلجأ

.(٦٥٦)

^(١٥٨) لوجياس، بند ١١٤٠، ص ٦٥٣. علماً بأن الحد الأقصى لمدة هذه الخطة هو ١٨ شهراً، ولم تتأثر هذه المدة بتعديلات ٢٠٢١، وإن أصابت التعديلات صاحب الصفة في طلب التجديد. المادة

(ق. ٦٣١-٣) من التقنين التجاري.

^(١٥٩) لوجياس، بند ١١٤٤، ص ٦٥٦.

^(١٦٠) المرجع السابق، المكان ذاته.

^(١٦١) المرجع السابق، بند ١١٤٥، ص ٦٥٧.

^(١٦٢) المرجع السابق، المكان ذاته.

^(١٦٣) المرجع السابق، المكان ذاته.

^(١٦٤) المرجع السابق، المكان ذاته.

إلى التصفية القضائية للمشروع^(١٦٥).

وعلى المدير القضائي بالتعاون مع المدين وضع مشروع خطة تقويم للمشروع، وعند الضرورة عرضها على «فئات الأشخاص المتأثرة» «les classes de parties affectées» (والتي كانت قبل ١ أكتوبر ٢٠٢١ تسمى لجان الدائنين)، ويجوز لكل دائن اقتراح خطة بديلة^(١٦٦).

(٣) أنواع وأجهزة «التصفية القضائية»: إذا توقّف المشروع عن الدفع، وتبيّن عدم إمكانية تقويمه، فإنه يخضع لتصفية «liquidation» تحت رقابة القضاء^(١٦٧)، ومن هنا جاء وصف: «التصفية القضائية» «liquidation judiciaire» هذه التصفية قد تعني خروج المشروع من السوق، لذا حاولت تعديلات عام ١٩٨٥ أن تؤخر ذلك بقدر المستطاع، باستلزام أن يسبق ذلك فترة ملاحظة، على أن الواقع أثبت أن أغلب حالات الانتظار لم تكن مُجدية، لذا كان من إصلاحات عام ١٩٩٥ إجازة الحكم بالتصفية على الفور^(١٦٨)، ويعرف القانون الفرنسي لصعوبات المشاريع نوعين من التصفية القضائية: «العادية» «ordinaire»، و«المبسطة» «simplifiée»^(١٦٩).

(أ) ماهية «التصفية القضائية العادية»: الأصل أن التصفية القضائية عادية^(١٧٠)،

^(١٦٥) المرجع السابق، بند ١١٤٧، ص ٦٥٨.

^(١٦٦) المرجع السابق، بند ١١٤٨، ص ٦٥٩. وانظر حول فئات الأشخاص المتأثرة: «سانت ألاري-أوين» وآخرون، بند ٩٤٣، ص ٦٥٢، و«بيرشون» وآخرون، بند ١٥٣٤، ص ٦٤٨.

^(١٦٧) المرجع السابق، بند ١١٥٣، ص ٦٦٥. ولقد اعتنى المشرع الفرنسي في تعديلات العام ٢٠٢١ بإيضاح «رتب الدائنين» «rangs des créanciers» عند التوزيع. وذلك من بين ١٥ رتبة متميزة كل منها عن الأخرى. المادة (ق. ٦٤٣-٨) من التقنين التجاري.

^(١٦٨) لوجياس، بند ١١٥٣، ص ٦٦٥. ريبير وروبلو (تحديث دوليك وآخرون)، المجلد ٤، بند ٧٤٨، ص ٨٧٣.

^(١٦٩) لوجياس، بند ١١٥٣، ص ٦٦٥.

^(١٧٠) والأصل أن التصفية القضائية العادية يطلبها أي دائن للمشروع (لوجياس، بند ١١٥٦، ص ٦٦٨)، ويجوز أن يقع من المدين بشرط ألا يتأخر عن ٤٥ يوماً من توقفه عن الدفع، ما لم يكن قد طلب في هذه الفترة فتح إجراءات توفيق (لوجياس، بند ١١٥٦، ص ٦٦٧). ويجوز أن يصدر حكم

ومنذ تعديلات وقعت في العام ٢٠١٤ أصبح من الجائز أن تتخذ التصفية القضائية العادية شكل «التنازل» «cession» عن المشروع بشكل كلي أو جزئي، فضلاً عن الفرض التقليدي بشأن بيع «أصول» «les actifs» المشروع^(١٧١)، ولهذه المسألة أهمية لبحثنا، فلا يخفى أن بقاء حق إيجار مكان المشروع، قد يكون مهماً لأجل إتمام ذلك التنازل. فالتصفية القضائية في قانون الصعوبات لم تُعدْ -منذ تعديلات العام ٢٠١٤- تستهدف نهاية المشروع، ولكن نهاية إدارته من قبل مدين معين^(١٧٢).

وتتمثل أجهزة التصفية في: تعيين المحكمة لقاض مشرف، ومصفٍ. ويضمن القانون إمكانية وجود ممثل للعمال، ومراقبين عن الدائنين. وتقوم المحكمة بتعيين شخص محترف لأجل الجرد^(١٧٣). أما المدين الذي فتحت إجراءات التصفية الجماعية لمشروعه؛ فإنه تغل يده^(١٧٤)، ويهمننا لأجل أغراض البحث أن المصفي هو الذي يدير المشروع وصولاً إلى تصفيته، فهو الذي يتمتع بالصفة في تحديد مصير العقود المستمرة^(١٧٥).

(ب) ماهية «التصفية القضائية المبسطة»: تُعدّ التصفية القضائية المبسطة من مستحدثات قانون ٢٦ يوليو ٢٠٠٥، وهي تُخصّ المشاريع متناهية الصغر، وتتميز

التصفية القضائية، بمناسبة فترة الملاحظة لإجراءات إنقاذ أو تقويم (لوجياس، بند ١١٥٦، ص ٦٦٨). وتقوم المحكمة بتحديد تاريخ التوقف عن الدفع (لوجياس، بند ١١٥٦، ص ٦٦٨).

^(١٧١) المادة (ق. ٦٤٠-١) من التقنين التجاري. لوجياس، بند ١١٥٤، ص ٦٦٧. ريبير وروبلو (تحديث دوليك وآخرون)، المجلد ٤، بند ٨٧١، ص ٧٤٧.

^(١٧٢) حيث يقول لوجياس: «... la procédure de liquidation n'est plus conçue comme la fin de l'entreprise. Il s'agit de mettre fin à la gestion par un débiteur donné» بند ١١٦١، ص ٦٧١.

^(١٧٣) لوجياس، بند ١١٥٦، ص ٦٦٨.

^(١٧٤) «dessaisissement» المادة (ق. ٦٤١-٩) من التقنين التجاري. ريبير وروبلو (تحديث دوليك وآخرون)، المجلد ٤، بند ٨٧٦، ص ٧٥١.

^(١٧٥) لوجياس، بند ١١٥٨، ص ٦٦٩. المادة (ق. ٦٤١-١١-١) من التقنين التجاري.

بالسرعة وقلة التكلفة^(١٧٦). هذا النظام لا يُطبق إلا على المدين الذي لا يمتلك أصولًا عقارية^(١٧٧)، والأصل في التصفية القضائية المبسطة أنها اختيارية، على أنها قد تكون إجبارية، في حالات نص عليها القانون^(١٧٨).

ثانيًا - الآليات القانونية لتعزيز استمرار الإيجار التجاري عقب فتح الإجراءات الجماعية: تقوم الآليات القانونية المعززة لاستمرار الإيجار التجاري، على الرغم من فتح تلك الإجراءات الجماعية للمستأجر على مبدئين: عدم إنهاء الإيجار التجاري المستمر، وبطلان الاتفاق على إنهاء الإيجار التجاري بسبب فتح هذه الإجراءات.

(١) **عدم إنهاء «الإيجار التجاري المستمر»:** توافقا مع مبدأ أعم، ألا وهو تحييد فتح الإجراءات الجماعية على العقود «المستمرة» *«en cours»*^(١٧٩)؛ فإن الإيجار التجاري المستمر لا يتأثر، أيضًا، وعلى الرغم من عدم تعريف المشرع الفرنسي لفكرة العقد المستمر؛ إلا أن الفقه يستقر على أن العقد يكون مستمرًا إذا نشأ قبل حكم فتح الإجراءات الجماعية، ولم تنقضي آثاره القانونية في تاريخ صدور هذا الحكم^(١٨٠)، وفي شأن استمرار الإيجار التجاري، تتم الإشارة إلى رأي للمحامي العام الأول «ديغوت» *«de Guouttes»*، والذي أبداه أمام محكمة النقض الفرنسية، بمناسبة حكمها الصادر في ٧ مايو ٢٠٠٤^(١٨١)، والذي يقول فيه أنه حتى يصبح الإيجار التجاري مستمرًا ينبغي

^(١٧٦) من أوجه تيسير التصفية القضائية المبسطة جواز اللجوء إلى البيع بالمساومة دون البيع بالمزاد العلني. أما من حيث السرعة، فإنه بخلاف التصفية القضائية العادية (فهي غير مقيدة بمدة)؛ فإن التصفية القضائية المبسطة الاختيارية ينبغي أن تتم خلال ١٢ شهرًا، قابلة للمد ٣ أشهر أخرى، وإلا تحولت إلى تصفية عادية. المادة (ق. ٦٤٤-٦) من التقنين التجاري.

^(١٧٧) ق. ٦٤١-٢ من التقنين التجاري. ريبير وروبلو (تحديث دوليك وآخرون)، المجلد ٤، بند ٩٦٨، ص ٨٤٩.

^(١٧٨) وذلك في شأن بعض المشاريع الصغيرة عند عدم تجاوزها عدد معين من العمال، ورقم أعمال، تحدده اللوائح. وذلك تحت تأثير قانون «باكتا» *«PACTE»* لعام ٢٠١٩.

^(١٧٩) لوجياس، بند ١٠٧٧، ص ٦٢٢.

^(١٨٠) كانديريان، بند ٢٥، ص ٢٣.

^(١٨١) Cass. Ass. Plen., 7 mai 2004, n° 02-13.225. أشار إليه: المرجع السابق، المكان

أن يكون العقد: «مستمراً في الوجود» "en cours d'existence" و«مستمراً في التنفيذ» "en cours d'exécution"، وذلك في تاريخ صدور الحكم بفتح الإجراءات الجماعية^(١٨٢).

ولا يكون الإيجار التجاري مستمراً في الوجود، في حالات مثل: الإنهاء الودي الشفهي للإيجار التجاري قبل بدء فتح الإجراءات^(١٨٣) مع الأخذ في الاعتبار بالطبع بطلان التصرفات التي تقع في فترة الريبة^(١٨٤)، ولا يكون الإيجار التجاري مستمراً، أيضاً إذا كان قد انقضى قبل تاريخ صدور الحكم، بموجب حكم يحوز حجية الشيء المقضي، وإن كان ذلك بموجب أعمال شرط إنهاء^(١٨٥)، ويلزم لكي يكون الإيجار التجاري مستمراً في التنفيذ أن يكون العقد مستمراً في ترتيب الآثار القانونية، وأنه يزال مصدراً للالتزامات بين الأطراف^(١٨٦).

ويترتب على كون الإيجار التجاري مستمراً وقف رجوع المؤجر، ومنع الوفاء بالأجرة والتكاليف السابقة^(١٨٧)، بما في ذلك من: تعطيل شروط الإنهاء لعدم الوفاء بالأجرة والتكاليف السابقة^(١٨٨) (مع بعض الاستثناءات^(١٨٩))، والتزام المؤجر بإعلان مديونيته^(١٩٠)، بموجب إجراءات تفصيلية، اعتنى بتسييرها المشرع في تعديلات في

ذاته.

^(١٨٢) المرجع السابق، المكان ذاته.

^(١٨٣) المرجع السابق، المكان ذاته.

^(١٨٤) المرجع السابق، المكان ذاته.

¹⁸⁵ Cass. com., 12 juin 1990, n° 88-19.808

^(١٨٦) كاندريان، بند ٢٥، ص ٢٣.

^(١٨٧) المرجع السابق، بند ٢٧، ص ٢٤.

^(١٨٨) المرجع السابق، بند ٣٠، ص ٢٦.

^(١٨٩) كاندريان، بند ٣٧، ص ٣٧. وهي: طلب الإنهاء لأسباب غير مالية سابقة، وطلب الإنهاء

لإخلال جوهرى بالإيجار، وبعض فروض المقاصة.

^(١٩٠) المرجع السابق، بند ٤١، ص ٤٥.

العام ٢٠٠٥، و٢٠١٤^(١٩١).

(٢) بطلان الاتفاق على مخالفة مبدأ استمرار الإيجار التجاري المستمر: يقوم مبدأ استمرار الإيجار التجاري على الرغم من فتح الإجراءات الجماعية على آلية قانونية مزدوجة، فهي لا تكتفي بكفالة استمرار الإيجار، وإن فُتحت الإجراءات الجماعية، بل تُيسر أيضاً من استمراره، بموجب تعطيل أي اتفاق يُقرّر مبدأ إنهاء العقد لمجرد إفلاس المستأجر، أو نتيجة توقف نشاطه لسبب يتصل بفتح تلك الإجراءات، فمثل هذا الشرط يُعطّل من قاعدة استمرار الإيجار التجاري، ومن ثمّ يعدّ وكأنه غير مكتوب، بموجب نص القانون^(١٩٢)، وهو الأمر الذي أعملته محكمة النقض الفرنسية أيضاً في شأن: الشروط العقدية التي تُشدّد من شروط استمرار الإيجار التجاري عقب فتح الإجراءات الجماعية^(١٩٣).

الفرع الثاني

تقييد رخصة إنهاء الإيجار التجاري نتيجة فتح الإجراءات الجماعية

تقديم وتقسيم: لا يوجد ما يمنع من أن يتم إنهاء الإيجار التجاري لأسباب لا علاقة لها بعدم الوفاء بالأجرة، قبل فتح الإجراءات الجماعية^(١٩٤) على أن القانون الفرنسي ينظم رخصة طلب إنهاء الإيجار التجاري المستمر بسبب فتح الإجراءات الجماعية ضد المستأجر إنها الرخصة التي تستخدمها أجهزة الإجراءات الجماعية أو المستأجر أو المؤجر. ويهمنما ما وضعه القانون من ضوابط لاستخدام هذه الرخصة من قبل المؤجر، فهي تعظم من فرصة استمرار الإيجار.

أولاً - رخصة طلب الإنهاء من قبل أجهزة الإجراءات الجماعية أو المستأجر:

^(١٩١) المرجع السابق، بند ٤١، ص ٤٦.

^(١٩٢) المادة (ق. ١٤٥-٤٥) من التقنين التجاري. دولا فيغن، بند ٥٥١، ص ٣١٣. Cass. civ., 10 décembre 2008, n° 07-15.241

^(١٩٣) دولا فيغن، بند ٥٥١، ص ٣١٣. Cass. com., 14 janvier 2014, n° 12-22.909

^(١٩٤) المادة ق. ١٢-٦٤١ من التقنين التجاري.

الإنهاء بمبادرة أجهزة الإجراءات الجماعية: يجوز للمدير القضائي "administrateur judiciaire" أو المصفي "liquidateur"، عقب فتح الإجراءات الجماعية، أن يختار إنهاء عقد الإيجار، لا سيما عندما لا يكون هناك جدوى اقتصادية من مواصلة دفع الإيجار، كما في حال توقف النشاط وصعوبة التصرف في المتجر^(١٩٥)، ويجوز ذلك - استثناءً أيضاً - للمستأجر، ضمن قيود قانونية^(١٩٦) (عدم وجود المدير القضائي، وبعد أخذ رأي الوكيل القضائي)، وإن كان من مصلحة المستأجر الغالبة التمسك باستمرار الإيجار^(١٩٧)، ويتقيد الحق في خيار عدم التجديد بعدم الإضرار بحق المؤجر، حيث يجوز لهذا الأخير أن يطلب التعويض، على أن يلتزم المؤجر - في هذه الحالة - بأن يطلب هذا التعويض خلال شهر من إخطاره بالإنهاء^(١٩٨).

على أنه إذا قرّر المدير القضائي أو المصفي - عقب افتتاح الإجراءات الجماعية - مواصلة عقد الإيجار، وجب تنفيذ العقد بشكل طبيعي، بما في ذلك دفع الإيجارات والرسوم السابقة على فتح الإجراءات الجماعية.

ثانياً - طلب إنهاء الإيجار التجاري من قبل المؤجر: رخصة المؤجر في طلب الإنهاء: يظل للمؤجر أن يطلب إنهاء عقد الإيجار، ذلك وإن استخدم المدير القضائي أو المصفي، عقب فتح الإجراءات الجماعية، خيار الاستمرار، على أن ذلك بشرطين: أولاً، أن تتعلق الأجرة والتكاليف بالفترة اللاحقة على فتح الإجراءات الجماعية، وثانياً، عدم المطالبة إلا بعد مرور ثلاثة أشهر من تاريخ صدور الحكم بفتح الإجراءات الجماعية^(١٩٩).

^(١٩٥) المادة (ق. ٦٢٢-١٣) (بند ٣) من التقنين التجاري. كانديان، بند ٥٥، ص ٥٦.

^(١٩٦) المادة (ق. ٦٢٧-٢) من التقنين التجاري. كانديان، بند ٥٥، ص ٥٧. علماً بأن محكمة النقض الفرنسية قد حكمت بأن إنهاء عقد الإيجار التجاري من أعمال التصرف، وليست من الأعمال الجارية، وبذلك فهي تستلزم الحصول على إذن قاضي التفليسة. دولا فيغن، بند ٥٥٢، ص ٣١٤.

Cass. com., 8 septembre 2021, n° 20-12.340

^(١٩٧) كانديان، بند ٥٦، ص ٥٨.

^(١٩٨) المادة (ل. ٦٢٢-٢١) من التقنين التجاري.

^(١٩٩) المادة (ق. ٦٢٢-١٤) من التقنين التجاري؛ كذلك: المادة ق. ٦٤١-١٢ من التقنين التجاري.

فعلى عكس التشريعات العربية - محل البحث - وكما سنرى لاحقاً، لم يستلزم المشرع الفرنسي تقديم ضمانات كافية لسداد الأجرة والتكاليف المستقبلية على تاريخ فتح الإجراءات الجماعية، بل أنه يتوقع أن لا يتم سداد المستحق منها، عقب فتح الإجراءات الجماعية، ومع ذلك يُلزم المشرع الفرنسي المؤجر، بالصبر على المستأجر، بألا يطلب من القضاء إنهاء عقد الإيجار التجاري، للأسباب المستجدة بعد فتح الإجراءات الجماعية، إلا بعد منح المستأجر فرصة ثلاثة أشهر.

خلاصة المطلب الأول: يحرص القانون الفرنسي لصعوبات المشاريع مع قانون الإيجار التجاري على تحديد أثر فتح الإجراءات الجماعية ضد مستأجر مكان المتجر، بما من شأنه عدم إنهاء إيجار المتجر، وذلك من حيث إيقاف دعاوى الرجوع، وعدم إنهاء إيجار المكان لسبب يعود إلى فتح الإجراءات الجماعية، وتأخير طلب إنهاء الإيجار لأسباب مالية مستجدة، وبذلك يحين الوقت للتعرف على الآليات المقابلة في القوانين العربية محل الدراسة، وهو ما نخصص له المطلب الثاني.

المطلب الثاني

تعزير مدة إيجار مكان المتجر عند إفلاس المستأجر في القوانين العربية

تقديم وتقسيم: تجمع التشريعات العربية في كل من عمان وقطر ومصر - كما هو الحال في القانون الفرنسي - حول تحديد أثر إفلاس مستأجر مكان المتجر، على استمرار هذا الإيجار. على أن هذه التشريعات لم تأت بحلول متطابقة مع الحل الفرنسي، وإن كان بينها قدرًا من التشابه، والذي نستعرضه بتحليل نقدي، من منظور تعظيم فرص استمرار إيجار مكان المتجر على الرغم من إفلاس المستأجر (الفرع الأول)، بداية بالقانون المصري (الفرع الثاني)، ثم القطري (الفرع الثاني)، انتهاءً بالقانون العماني (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريض مدة إيجار مكان المتجر عند إفلاس المستأجر في القانون المصري

تقديم وتقسيم: يخضع أثر إفلاس المستأجر على مكان إيجاره، في القانون المصري، لقانون تنظيم إعادة الهيكلة والصلح الواقي والإفلاس (ونشير إليه اختصاراً بقانون إعادة الهيكلة)، والصادر بموجب القانون رقم (١١) لسنة ٢٠١٨^(٢٠٠)، والمعدل بموجب القانون رقم ١١ لسنة ٢٠٢١^(٢٠١)، ويهمننا في هذا المقام بحث مدى تعزيز مدة إيجار مكان المتجر عند إفلاس المستأجر، خاصة وأن نصوص هذا الموضوع^(٢٠٢) غير متطابقة بين قانون التجارة لعام ١٩٩٩^(٢٠٣)، وقانون إعادة الهيكلة الحالي، وخاصة بعد تعديلات عام ٢٠٢١، ونركز في هذا الشأن على استمرار الإيجار، ورخصة الإنهاء.

أولاً - تحديد أثر إفلاس المستأجر على إيجار مكان المتجر:

(١) مبدأ استمرار الإيجار: نقلت المادة (١/٤٣) من قانون إعادة الهيكلة لعام ٢٠١٨، ذات أحكام المادة (١/٦٢٤) من قانون التجارة لعام ١٩٩٩، بشأن مبدأ استمرار إيجار مكان متجر التاجر المفلس، فضلاً عن عدم حلول الأجرة عن المدة المتبقية، مع اعتبار كل شرط مخالف وكأنه لم يكن^(٢٠٤).

(٢٠٠) الجريدة الرسمية، العدد "٧" مكرر "د"، ١٩ فبراير ٢٠١٨.

(٢٠١) الجريدة الرسمية، العدد "١٦" مكرر "و"، ٢٨ أبريل ٢٠٢١.

(٢٠٢) انظر: المادة (٦٢٤) (الملغية) من قانون التجارة المصري لعام ١٩٩٩، وشرحها في الفقه المصري: مصطفى طه، الأوراق التجارية والإفلاس، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠١، بند ٥٧٢، ص ٤٥٧؛ وعلي البارودي، الأوراق التجارية والإفلاس، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠٢، بند ٢٣٢، ص ٣٣٧.

(٢٠٣) وهو قانون التجارة الصادر بموجب القانون رقم (١٧) لسنة ١٩٩٩: الجريدة الرسمية، العدد "١٩" مكرر، ١٧ مايو ١٩٩٩. وهو القانون الذي استحدث نصوصاً للإفلاس والصلح الواقي منه (الباب الخامس: المواد ٥٥٠ إلى ٧٧٢) ألغت المقابل لها في قانون التجارة لعام ١٨٨٣.

(٢٠٤) سميحة القليوبي، الأسس القانونية لتنظيم إعادة الهيكلة والصلح الواقي والإفلاس، دار الأهرام، القاهرة، ٢٠٢٢، بند ١٣٢، ص ٢٣٥.

فمن المعلوم أن المادة (١/١٤٣) من قانون إعادة الهيكلة لعام ٢٠١٨ تنص على أنه: «إذا كان المفلس مستأجرًا للعقار الذي يمارس فيه التجارة فلا يترتب على صدور الحكم بشهر الإفلاس إنهاء الأجرة أو حلول الأجرة عن المدة المتبقية لانقضائها، وكل شرط على خلاف ذلك يُعد كأن لم يكن»، ويلاحظ أن نص المادة (١/١٤٣) من قانون إعادة الهيكلة لعام ٢٠١٨ لم يأتِ بجديد في شأن تحديد أثر الإفلاس على استمرار إيجار مكان المتجر، فالنص مطابق للمادة (٢/٦٢٤) السابقة عليها، وهو حكم مطابق للنص الفرنسي، في ذات الشأن، كما سبق ورأينا.

(٢) **ضوابط الاستمرار:** إذا كان صدور الحكم بالإفلاس لا يؤدي في حد ذاته إلى إنهاء الإيجار، إلا أنه ينبغي على أمين التفليسة أن يطلب استمراره، وأن يُقرن ذلك بدفع الأجرة المتأخرة، وأن يقدم ضمانًا كافيًا للوفاء بالأجرة المستقبلية^(٢٠٥). هذه الأحكام ليست بجديدة، فهي تكاد تكون نقلًا حرفيًا للنص في قانون التجارة لعام ١٩٩٩^(٢٠٦)، بل أنها تشترك معها في غياب تنظيم أجل استخدام رخصة الاستمرار، بصفة عامة^(٢٠٧).

وفي رأينا، ينبغي - أيضًا - أن يكون الإيجار مستمرًا عند صدور الحكم، وهو المستفاد ضمناً من النص (الاستمرار في الإجارة)؛ ومن ثم يجوز - في رأينا - الاستفادة من الفقه والقضاء الفرنسي في شأن تحديد المقصود بذلك. لذا، نحيل إلى ما سبق ذكره في هذا الشأن.

على أن الملفت للنظر، أننا لم نقابل في القانون الفرنسي استلزام تقديم ضمان للوفاء بالأجرة المستقبلية. وبذلك؛ فإن هذا متطلب يُعرقل، ولا يُيسر من بقاء حق الإيجار عند إفلاس المستأجر، في القانون المصري.

(٢٠٥) المادة (٣/١٤٣) قانون إعادة الهيكلة لعام ٢٠١٨.

(٢٠٦) فقانون التجارة لعام ١٩٩٩ (المادة ٢/٦٢٤)، وإعادة الهيكلة لعام ٢٠١٨ قبل تعديله (المادة ٢/١٤٣)، كان ينظم أجل رخصة الاستمرار أو الانتهاء في حال تنفيذ المؤجر على المنقولات، وصدور قرار المحكمة بوقف التنفيذ.

(٢٠٧) المادة (٣/٦٢٤) (الملغية) من قانون التجارة لعام ١٩٩٩.

ثانيًا- رخصة طلب إنهاء الإيجار:

(١) غياب النص على رخصة أمين التفليسة في شأن إنهاء الإيجار: لقد كان أمين التفليسة، في القانون المصري في ظل قانون التجارة لعام ١٩٩٩ وقانون إعادة الهيكلة لعام ٢٠١٨ قبل تعديله في العام ٢٠٢١، يتمتع بخيار إنهاء عقد إيجار مكان المتجر، عقب صدور حكم إفلاس التاجر المستأجر للمكان^(٢٠٨).

على أن تعديلات العام ٢٠٢١ لقانون إعادة الهيكلة (المادة ٢/١٤٣)^(٢٠٩) حذفت النص المتعلق برخصة مدير التفليسة في شأن الإنهاء، ويبدو أن ذلك يأتي في ظل غلبة عدم مصلحة مدير التفليسة في طلب إنهاء عقد الإيجار قبل الأوان على أنه لا يوجد ما يمنع من تصوّر تضرر المؤجر؛ لذا - نرى - حقه في التعويض إذا كان له مقتضى، بالتطبيق للقواعد العامة.

(٢) رخصة المؤجر في طلب إنهاء الإيجار: لقد سبق وأشرنا أن قانون إعادة الهيكلة لعام ٢٠١٨ يشترك مع قانون التجارة لعام ١٩٩٩ في استلزام أن يقدم أمين التفليسة ضمانًا كافيًا لأجل سداد الأجرة المستقبلية لمكان إيجار المتجر، عند اختياره الاستمرار في الإيجار. وبناءً على ذلك، أبقى قانون إعادة الهيكلة لعام ٢٠١٨^(٢١٠)، ما كان ينص عليه قانون التجارة لعام ١٩٩٩^(٢١١) من رخصة للمؤجر في شأن أن يطلب من القاضي إنهاء الإيجار، إذا كان الضمان غير كافٍ، وذلك خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ إخطاره برغبة أمين التفليسة في الاستمرار في الإجارة.

(٢٠٨) مصطفى طه، بند ٥٧٢، ص ٤٥٧؛ وعلي البارودي، بند ٢٣٢، ص ٣٣٧. المادة ٢/١٤٣ من قانون إعادة الهيكلة لعام ٢٠١٨ قبل تعديلها.

(٢٠٩) فضلًا عن حذف الإشارة إلى سلطة قاضي التفليسة بأن يأمر بوقف التنفيذ على المنقولات لمدة ثلاثين يومًا أخرى لمرة واحدة إذا رأى ضرورة لذلك.

(٢١٠) المادة (٢/١٤٣) (البند الثاني منها) من قانون إعادة الهيكلة لعام ٢٠١٨.

(٢١١) المادة (٣/٦٢٤) (البند الثاني منها) (الملغية) من قانون التجارة لعام ١٩٩٩.

الفرع الثاني

تعزير مدة إيجار مكان المتجر عند إفلاس المستأجر في القانون القطري

تقديم وتقسيم: ينظم قانون التجارة القطري، والصادر بموجب القانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٦ الإفلاس والصلح الواقي منه في بابه السادس والأخير (المواد ٦٠٦ إلى ٨٤٦)^(٢١٢). لقد تأثر هذا القانون بنصوص الإفلاس والصلح الواقي منه الواردة في قانون التجارة المصري لعام ١٩٩٩، على أنه يتضمّن بعض الأحكام التفصيلية التي تجعله مختلفاً بعض الشيء عنه. ونكتفي في هذا المقام بالتحليل النقدي لنصوص قانون التجارة القطري لعام ٢٠٠٦ في شأن مدى تعزير مدة إيجار مكان المتجر عند إفلاس المستأجر، وبخاصة من حيث تحديد أثر إفلاس المستأجر، ورخصة الإنهاء.

أولاً - تحديد إفلاس المستأجر على إيجار مكان المتجر:

(١) مبدأ استمرار الإيجار: تنص المادة (٦٥٩) من قانون التجارة على أنه: «إذا كان المفلس مستأجراً للعقار الذي يزول فيه التجارة، فلا يترتب على حكم شهر الإفلاس انتهاء عقد الإيجار، ويكون باطلاً كل شرط يقضي بخلاف ذلك».

تتشرك المادة (٦٥٩) من قانون التجارة القطري مع المادة (١/٦٢٤) من قانون التجارة المصري لعام ١٩٩٩ من حيث مبدأ تحديد أثر إفلاس المستأجر على عدم استمرار الإيجار، هذا وإن تم الاتفاق على خلاف ذلك. ويُقصد بذلك أن يتم النص في الإيجار على إنهائه عند شهر حكم إفلاس المستأجر، أو إنهائه عند توقف المتجر عن النشاط.

ونستحسن ما جاء في النص المصري (المادة ١/٦٢٤)، بشأن جزاء مخالفة النص، ألا وهو أن الاتفاق المخالف يُعدّ وكأن لم تكن، في حين أن النص القطري ينص على البطلان. فمن المعلوم أن اعتبار المخالفة العقدية كأن لم تكن، وهو ما يعرف في القانون الفرنسي باصطلاح "non écrite" و«كأنه غير مكتوب»، هو جزاء ينصرف

^(٢١٢) انظر: محمد الخلفي، الإفلاس والصلح الواقي منه في ضوء قانون التجارة القطري، بدون ناشر، الدوحة، ٢٠١٧، وبخاصة: ص ١٧٢ إلى ١٧٥.

إلى الشرط العقدي المخالف، ودون اعتبار ما إذا كان الشرط دافعاً للتعاقد، فهذا هو الأمر عند النص على أن الجزء هو بطلان. فلو كان الشرط الباطل دافعاً للتعاقد، لبطل العقد ببطلانه^(٢١٣).

كذلك يلاحظ أن المادة (٦٥٩) من قانون التجارة القطري لم تحدد الموقف من الاتفاق على حلول بقية الأجرة عند إفلاس المستأجر. وفي رأينا ينبغي استدراك ذلك بالنص على أن إفلاس المستأجر لا يؤدي إلى حلول الأجرة المستقبلية.

(٢) شروط استمرار الإيجار: كما هو حال القانون المصري؛ فإن قانون التجارة القطري قد أكد على التزام مدير التفليسة، إذا ما قرّر استمرار الإيجار، دفع الأجرة المتأخرة، وأن يُقدّم ضماناً كافياً بالأجرة المستقبلية^(٢١٤).

وبذلك يشترك القانون القطري مع زميله المصري -وبخلاف الفرنسي- في التشديد على استمرار إيجار مكان المتجر، باستلزام الضمان الكافي للأجرة المستقبلية.

ولم ينظم القانون القطري أجل استخدام أمين التفليسة لرخصة الاستمرار^(٢١٥)، وهو نقص تشريعي نرى وجوب استدراكه، على أن يكون لذات أجل رخصة الإنهاء، علماً بوجوب ممارسة هذه الأخيرة في قانون التجارة القطري خلال ستين يوماً من تاريخ الحكم بشهر الإفلاس^(٢١٦).

ونحن نرى أن القانون القطري -مثله مثل القانون المصري- بإمكانه الاستفادة من الفقه والقضاء الفرنسي في تحديد المقصود من عقد الإيجار المستمر، عند صدور حكم الإفلاس، فهو في رأينا، شرط لتحديد أثر إفلاس المستأجر، في القانون القطري أيضاً.

ثانياً - رخصة طلب إنهاء الإيجار عند إفلاس المستأجر:

(١) رخصة أمين التفليسة في طلب الإنهاء تنص المادة (٦٦٠) من قانون التجارة

(٢١٣) المادة (١/٦٦١) من قانون التجارة القطري لعام ٢٠٠٦.

(٢١٤) المادة (٢/١٥٥) من القانون المدني القطري، والصادر بالقانون رقم (٢٢) لسنة ٢٠٠٤ (الجريدة الرسمية، العدد "١١"، ٨ أغسطس ٢٠٠٤).

(٢١٥) المادة (٢/١٤٣) من قانون إعادة الهيكلة المصري لعام ٢٠١٨ قبل تعديلها في العام ٢٠٢١.

(٢١٦) المادة (٦٦٠) من قانون التجارة القطري لعام ٢٠٠٦. محمد الخليفة، ص ١٧٣.

القطري على أنه: «يجوز لمدير التفليسة بإذن من قاضيه، خلال ستين يوماً من تاريخ الحكم بشهر الإفلاس أن يُقرّر إنهاء إيجار العقار الذي يزاول فيه المفلس تجارته، وعلى المُدير في هذه الحالة إخطار المؤجّر بهذا القرار خلال المدة المشار إليها». وفي رأينا، لا تمنع ممارسة رخصة الإنهاء بضوابطها القانونية، من أن يطلب المؤجر التعويض إذا كان له مقتضى، بالتطبيق للقواعد العامة.

(٢) رخصة المؤجر في طلب الإنهاء: منح قانون التجارة القطري المؤجر رخصة طلب إنهاء الإيجار إذا كان الضمان غير كافٍ، على أن يكون ذلك خلال ثلاثين يوماً من إخطاره بالاستمرار في الإيجار^(٢١٧).

وبذلك يشترك القانون القطري مع المصري -وبعكس الفرنسي- في شأن التشدد لأجل استمرار الإيجار، باشتراط الضمان الكافي، بل أن المشرع القطري يمنح المؤجر أجلاً أطول لكي يتقدم بطلب الإنهاء، فهو في القانون القطري ثلاثون يوماً، في حين أنه في القانون المصري خمسة عشر يوماً^(٢١٨)، ويرى بعض الفقه في دولة القطري، أن الضمانة ترتبط باقتناع المؤجر^(٢١٩) على أننا نرى وجوب قياس كفايتها بمعيار موضوعي، وإن كنا ننادي بإلغائها، تأسيًا بغياها عن التشريع الفرنسي.

الفرع الثالث

تعزيز مدة إيجار مكان المتجر عند إفلاس المستأجر في القانون العماني

تقديم وتقسيم: نظم قانون التجارة العُماني لعام ١٩٩٠ أثر الإفلاس على حق إيجار مكان المتجر في مادتيه (٦٣٠ و ٦٣١) إنها الأحكام التي انتقلت مع تعديل نظام الإفلاس العُماني في المرسوم السلطاني رقم (٥٣) لسنة ٢٠١٩^(٢٢٠)، والذي دخل حيز

(٢١٧) المادة (١/٦٦١) من قانون التجارة القطري لعام ٢٠٠٦.

(٢١٨) المادة (٣/١٤٣) من قانون إعادة الهيكلة المصري لعام ٢٠١٨.

(٢١٩) محمد الخليفي، ص ١٧٣.

(٢٢٠) الجريدة الرسمية، رقم (١٣٠٠)، ٧ يوليو ٢٠١٩.

النفاز في ٨ يوليو ٢٠٢٠^(٢٢١)، سواءً من حيث تحديد أثر الإفلاس على الإيجار، أو تقرير رخصة طلب إنهاء هذا الإيجار.

أولاً - تحديد أثر الإفلاس على إيجار مكان المتجر:

(١) مبدأ استمرار الإيجار وعدم حلول الأجرة عن المدة الباقية: تنص المادة (١/١٤٠) من قانون الإفلاس على أنه: «إذا كان المدين المفلس مستأجرًا للعقار الذي يزاول فيه التجارة، لا يترتب على صدور الحكم بإشهار الإفلاس إنهاء عقد الإيجار أو حلول الأجرة عن المدة الباقية لانقضائها، وكل شرط على خلاف ذلك يعد كأن لم يكن».

هذا الحكم مطابق للنص المقابل له في القانون المصري^(٢٢٢)، وهو يكاد يطابق المادة السابقة في قانون التجارة العماني^(٢٢٣)، وإن تلقى النص الجديد تحسيماً من حيث النص على أن الاتفاق المخالف يُعد كأن لم يكن، وليس باطلاً، وهو نص سبق وعبرنا عن تفضيله.

(٢) شروط تحديد أثر الإفلاس على إنهاء الإيجار: تنص المادة (١/١٤١) من قانون الإفلاس على أنه: «إذا قرّر مدير التقيسة الاستمرار في عقد الإيجار للعقار الذي استأجره المدين المفلس، وجب أن يُسدّد الأجرة المتأخرة، وأن يُقدّم ضمناً كافياً للوفاء بالأجرة المستقبلية»^(٢٢٤).

^(٢٢١) تنص المادة (٤) من نصوص الإصدار على أن يعمل بهذا القانون بعد انقضاء سنة من تاريخ نشره.

^(٢٢٢) المادة (١/١٤٣) من قانون إعادة الهيكلة المصري لعام ٢٠١٨.

^(٢٢٣) كانت المادة (٦٣٠) من قانون التجارة العماني تنص على أنه: «إذا كان المفلس مستأجرًا للعقار الذي يزاول فيه التجارة، فلا ينتهي عقد الإيجار ولا تحل الأجرة عن المدة الباقية لانقضائه بصور حكم الإفلاس، ويكون باطلاً كل شرط مخالف».

^(٢٢٤) كانت المادة (٢/٦٣١) في بندها الأول من قانون التجارة العماني تنص على أنه: «إذا قرّر المدير الاستمرار في الإجارة، وجب أن يدفع الأجرة المتأخرة وأن يُقدّم ضمناً كافياً بالأجرة المستقبلية،...».

يلاحظ بدايةً أن قانون الإفلاس العُماني لعام ٢٠١٩ قد أعاد تسمية «أمين التفليسة» إلى «مدير التفليسة»^(٢٢٥)، نقلًا عن التعديلات المصرية لعام ٢٠١٨. على أن قانون الإفلاس العُماني لعام ٢٠١٩ -تأثرًا بالمصري- لم يعدل عن موقفه من شروط استمرار إيجار مكان المتجر، وبخاصة إبقائه لشروط الضمان الكافي للأجرة المستقبلية، وهو الشرط الذي لم نقابله في القانون الفرنسي. وبذلك تجمع التشريعات العربية -محل الدراسة- حول هذا الضابط المُعرقِل -في رأينا- من استمرار إيجار مكان المتجر، عقب إفلاس المستأجر، وعلى الرغم من أن المشرع العُماني قد حدّد أجلًا لاستخدام مدير التفليسة لرخصة الاستمرار، عندما نكون بصدد إجراءات تنفيذ المؤجر على المنقولات الموجودة في العقار، حيث يجوز للقاضي وقف التنفيذ لمدة ثلاثين يومًا قابلة للتجديد مرة واحدة عند الضرورة، خلالها يجوز لأمين التفليسة التعبير عن رغبته في إنهاء عقد الإيجار أو الاستمرار فيه^(٢٢٦)، إلا أن النص لم يُحدد أجل استخدام رخصة الاستمرار في خلاف ذلك من الحالات^(٢٢٧)، وهو أمر يتعين استدراكه في رأينا.

ثانيًا - رخصة طلب إنهاء الإيجار:

(١) رخصة المؤجر في طلب الإنهاء بفرض أن مدير التفليسة قد استخدم رخصة استمرار الإيجار؛ فإنه -ومع ذلك- تنص المادة (٢/١٤١) من قانون الإفلاس على أنه: «ويجوز للمؤجر أن يطلب من قاضي التفليسة إنهاء عقد الإيجار إذا كان الضمان غير كافٍ، وذلك خلال (١٥) خمسة عشر يومًا من تاريخ إخطاره برغبة مدير التفليسة في الاستمرار في عقد الإيجار»^(٢٢٨).

^(٢٢٥) عرّف قانون الإفلاس العُماني لعام ٢٠١٩ مدير التفليسة بأنه: «المُمثِّل القانوني للتفليسة الذي تعينه المحكمة لإدارة أعمال التفليسة».

^(٢٢٦) المادة (٣/١٤٠) من قانون الإفلاس العُماني لعام ٢٠١٩.

^(٢٢٧) المادة (١٤١) من قانون الإفلاس العُماني لعام ٢٠١٩.

^(٢٢٨) كانت المادة (٢/٦٣١) في بندها الثاني من قانون التجارة العُماني تنص على أنه: «...، ويجوز للمؤجر أن يطلب من المحكمة إنهاء الإجارة إذا كان الضمان غير كافٍ». فلقد كان هناك غياب لتحديد النطاق الزمني لطلب إنهاء الإجارة لعدم الضمان الكافي.

وليس هناك من جديد في القانون العُماني من حيث التزام مدير التفليسة بالوفاء بالأجرة المتأخرة، وتقديم ضمانات كافية للسداد بالأجرة المستقبلية، عند اختيار الاستمرار، وحق المؤجر في الاعتراض على كفاية الضمانة؛ على أن النص استترك نقصاً تشريعياً في شأن المدة التي يجوز فيها للمؤجر تقديم اعتراضه، بل وتقصيرها لصالح تعظيم استمرار الإيجار، ومع ذلك، نرى أن استلزام الضمانة الكافية، يظل سبباً معرقلاً لاستمرار الإيجار، تشترك فيه كل التشريعات العربية محل الدراسة، ولا نجده في القانون الفرنسي، كما سلف وذكرنا.

(٢) رخصة مدير التفليسة في طلب الإنهاء: يغلب أن تكون مصلحة التفليسة في استمرار عقد إيجار مكان المتجر، ومع ذلك غير مستبعد أن يكون الاستمرار ضاراً بها، إذا كانت الأجرة مثلاً مرتفعة، ولا تتناسب من عائد استثمار المكان، كما سبق وذكرنا، فقد تقع مصلحة لمدير التفليسة في طلب الإنهاء.

ولقد تأثر قانون الإفلاس العماني بتعديلات قانون الإفلاس المصري لعام ٢٠٢١، فهو لا يتضمن نصاً في شأن مدى سلطة مدير التفليسة في طلب إنهاء إيجار مكان المتجر بسبب الإفلاس، عكس القانون الفرنسي والقطري الحالي علماً بأن قانون التجارة العماني كان يمنح مدير التفليسة هذه الرخصة، مع تقييده بمدة ستين يوماً من تاريخ شهر حكم الإفلاس^(٢٢٩).

ومن ثم، فإننا نرى - وكما سبق وذكرنا في شأن هذا الفراغ في القانون المصري - بوجوب الرجوع إلى القواعد العامة، والتي تسمح بقيام مدير التفليسة بطلب الإنهاء، بشرط تعويض المؤجر عند تضرره.

(٢٢٩) حيث كانت المادة (١/٦٣١) من قانون التجارة العُماني تنص على أنه: «يجوز لمدير التفليسة بإذن من قاضيهما، خلال ستين يوماً من تاريخ حكم الإفلاس أن يُقرّر إنهاء إيجار العقار الذي يزاول فيه المفلس تجارته وعلى المدير في هذه الحالة إخطار المؤجر بهذا القرار خلال المدة المذكورة».

الخاتمة

لقد اعترف القانون التجاري لمن نجح من أصحاب الأنشطة التجارية في الاتصال بالعملاء بالحق في ملكية قيمة منقولة معنوية هي فكرة المتجر، نقلاً عن القانون الفرنسي لفكرة الأصل التجاري. هذه الملكية المعنوية مستقلة عن مكان النشاط، ولكنها غير منفصلة بشكل مطلق عنه.

فأغلب المشاريع الصغيرة والمتوسطة يتأثر بقاؤها باستمرار وجودها في مكان معين لهذا الوجود سنده القانوني، ألا وهو عقد إيجار المكان. لذا، وإن لم يكن المكان عنصراً في المتجر، إلا أن حق إيجاره، هو من عناصره المعنوية، وهو قد يكون جوهرياً، كما في الأنشطة التي يرتبط فيها الاتصال بالعملاء بمكان النشاط، وهذا هو غالب حال المشروعات الصغيرة والمتوسطة.

ولقد تباين موقف التشريعات - محل الدراسة - من تعزيز حق إيجار مكان المتجر، من حيث آليات مدته، في ظل الخلل في التوازن التعاقدية بين المؤجرين والمستأجرين، والذي لا يكفل للمستأجرين أصحاب المشاريع الصغيرة والمتوسطة فرض إرادتهم في ظل غلبة الطلب على العرض بشأن تلك الأماكن. ولقد تميّز الحل الفرنسي بآليته المناهزة للمستأجر من حيث إلزام المؤجر بحد أدنى للإيجار يبلغ تسع سنوات، مع منح المؤجر رخصة الإنهاء كل ثلاثة سنوات، في مقابل تعويض المستأجر. ولم يتوقف المشرع الفرنسي في تعظيم فرص استمرار حق إيجار مكان المتجر، وصل إلى منح المستأجر رخصة الإضافة إلى تخصص النشاط، بل وتعديله.

أما في التشريعات العربية، فقد تميّز القانون العماني بتعديلاته لعام ٢٠٠٨ والتي ألزمت المؤجر بحد أدنى للإيجار، أصبح خمس سنوات في العام ٢٠١٠، مُعزّزاً بالتجديد التلقائي لذات المدة، وإن توسّع المشرع العماني في فرص الإنهاء المبترس للإيجار، بموجب تعديلات عام ٢٠١٠.

وعلى الرغم من أن السلطة التنفيذية القطرية قد تدخلت أكثر من مرة (٢٠١٢) إلى (٢٠٢٠) بمد مؤقت لعقود إيجار أماكن أنشطة المتاجر، إلا أن القانون القطري لا يعرف مبدأ الحد الأدنى لمدة إيجار مكان المتجر.

ولقد حاولت التشريعات الاستثنائية لإيجار الأماكن المصرية، والسابقة على تعديلات العام ١٩٩٦ أن تُعزز من مدة إيجار أماكن المتجر؛ إلا أن مبدأها في تقرير الامتداد القانوني غير مُحدّد المدة قد أضر بالاقتصاد القومي. ولقد تدخل المشرع المصري أكثر من مرة، تحت ضغط العديد من أحكام المحكمة الدستورية العليا، ولقد عادت كل إيجارات الأماكن - بما في ذلك ذات الغرض التجاري - إلى مبدأ سلطان الإرادة، أي تم الانتقال من الحماية المفرطة إلى نقيضها من التجاهل المفرط.

وتجمع التشريعات -محل الدراسة- سواءً في فرنسا أم الدول العربية (عمان وقطر ومصر)، على تحييد إفلاس المستأجر على إيجار مكان متجره، على أساس مبدأين وهما: مبدأ الاستمرار، مع خيار الإنهاء. ومع ذلك اختلفت هذه التشريعات بين بعضها البعض من حيث ضوابط الاستمرار. وإجمالاً، تشدّدت التشريعات العربية -محل الدراسة- بخلاف التشريع الفرنسي، من حيث استلزام أن يقدم أمين التفليسة عند استخدام رخصة الاستمرار، ضماناً كافياً بسداد الأجرة المستقبلية. هذه الضمانة غير متصورة عملاً، فهي إذا استمدت من أموال التفليسة كان فيها تمييز للمؤجر عن غيره دائني التفليسة، لذا يلزم موافقتهم وقد يتعذر هذا الأمر. فضلاً عن أن التشريعات العربية التي تطلبت تلك الضمانة لم تحدّد شكلها، ومعياري كفايتها.

وبذلك فإننا نخشى أن استمرار إيجار مكان المتجر، عقب إفلاس المستأجر، هو محض فرض نظري، في التشريعات العربية، محل الدراسة. فإذا أضفنا إلى أن كل التشريعات العربية -محل الدراسة- لم تنظم أجل ممارسة رخصة الاستمرار، فإنها على ما هي عليه، بمثابة فتح باب للنزاع الذي لا يبسر استمرار إيجار المتجر عند إفلاس المستأجر.

التوصيات:

في ضوء نتائج المقارنة بين موقف التشريعات -محل الدراسة- من تعزيز مدة حق إيجار مكان المتجر، ندعو إلى تدبر المسائل الآتية في سبيل تطوير نصوص حماية حق إيجار مكان المتجر، في التشريعات العربية، محل الدراسة، وذلك على النحو الآتي:

(١) التبنّي التشريعي لمبدأ الحد الأدنى لمدة الإيجار عن القانون الفرنسي والعُماني، مع تعزيز ذلك بالتجديد التلقائي كما هو لدى المُشرع العُماني، أو تبني رخصة طلب التجديد مع منح المؤجر رخصة الرفض مع الالتزام بالتعويض، كما هو حال الإيجار التجاري في القانون الفرنسي.

(٢) إعادة النظر في توسُّع المشرع العماني بموجب تعديلات ٢٠١٠ في أسباب إنهاء إيجار أماكن الأنشطة التجارية والصناعية والمهنية لأسباب الحاجة الشخصية، بالعودة إلى ضوابط عام ٢٠٠٨. والتأكيد على حق المستأجر في التعويض عن الإنهاء المبترس، إذا كان له مقتض.

(٣) استدراك التأكيد على عدم حلول الأجرة المستقبلية بإفلاس المستأجر، وهو الأمر الذي يغيب عن القانون القطري، بخلاف القانونين المصري والعُماني.

(٤) النص على جزاء «كأن لم يكن» للاتفاق على خلاف النصوص التي تحمي حقوق مستأجر مكان المتجر، وليس جزاء «البطلان»، أخذًا بالنظرية الحديثة في البطلان الجزئي، كما يفعل المشرع الفرنسي والعُماني والمصري، وبخلاف القطري.

(٥) تخفيف مستلزمات التمتع برخصة استمرار إيجار مكان المتجر، وبخاصة تبني الموقف الفرنسي من حيث عدم استلزام الضمانة الكافية للأجرة المستقبلية، بخلاف التشريعات العربية في مصر وقطر وعمان.

(٦) تقييد حرية المؤجر في طلب إنهاء الإيجار بسبب عدم الوفاء بالأجرة والتكاليف المستحقة بعد فتح الإجراءات الجماعية، بفترة ميسرة قانونية تبلغ ثلاثة أشهر من تاريخ فتح الإجراءات، كما هو الحال في القانون الفرنسي.

(٧) تنظيم أجل استخدام أمين التفليسة لرخصة استمرار الإيجار، مع منح القضاء فرصة مد الأجل، بدون تحديد حدود قصوى لمرات المد. فقد يتعلّق الأمر بسلسلة من المتاجر، المعزّزة بالمخازن، والعديد من المقرات، والتي تحتاج إلى فترة زمنية طويلة لاتخاذ القرار الرشيد بشأنها.

(٨) تنظيم ممارسة أمين التفليسة لرخصة إنهاء إيجار مكان المتجر، بالنص على المبدأ، وتحديد أجل ممارسته. وفي رأينا قد يكون من المناسب أن يكون أجل ممارسة

رخصة الإنهاء هو ذاته أجل ممارسة رخصة الاستمرار، على أن يكون لأمين التفليسة أن يلتزم من القضاء فرص مد هذا الأجل، بدون حدود قصوى لمرات المد.

٩) النص على حق مؤجر مكان المتجر في التعويض عندما يختار أمين التفليسة إنهاء إيجار المكان، مع تقييد حق المؤجر بشأن طلب التعويض خلال فترة قصيرة، ولتكن مدة شهر كما فعل المشرع الفرنسي.

١٠) التوسع في فرص استمرار إيجار مكان المتجر، ولو كان لغرض جديد، لم ينص عليه عقد الإيجار الأصلي، وإن لم يوافق عليه المؤجر، تأسيساً بالاتجاه الحديث في الإيجار التجاري الفرنسي، مع الأخذ بالتفرقة بين تعديل التخصّص جزئياً، وتغييره كلياً، بتفسير ضوابط الأول، والتشدد في شأن ضوابط الثاني.

١١) تجاوز المفهوم الضيق لموضوع نشاط المتجر، دون الخروج على نظرية المتجر، وذلك بمد أحكام تعزيز مدة إيجار المتجر إلى المحال الأخرى ذات الأنشطة الاقتصادية الترحيبية وبخاصة الحرفية، وذلك تحت تأثير النظرية الحديثة للمشروع الاقتصادي. علماً بأن هذا هو ما عليه الحال في الإيجار التجاري الفرنسي، وهو أمرٌ متحقق في تشريعات إيجار العقارات في عُمان، وقطر، ومصر، بمقايير متفاوتة. وهو موضوعٌ يستحق العديد من الدراسات المتخصصة، نلفت نظر الباحثين إليها، حيث لم يتم تناولها بشكل مُعمّق في هذا البحث.

تلك كانت خلاصة وتوصيات بحثنا حول تعزيز مدة إيجار مكان المتجر، وهو موضوع يتعين استكمالها بآخر حول أوجه تيسير التصرف في حق إيجار مكان المتجر، عند الضرورة وفي أوقات الإفلاس، وهو ما نُخصّص له بحثاً مستقلاً، نأمل أن ننتهي منه قريباً، بعون الله.

المراجع

أولاً - المراجع باللغة العربية:

- أحمد، عبد الفضيل محمد نظرية الأعمال التجارية والتجار، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٣.
- تادرس، خليل فيكتور. الطرق الودية والقضائية لإنفاذ المشروعات المتعثرة من الإفلاس - دراسة مقارنة على ضوء القانون الفرنسي رقم (٨٤٥) لسنة ٢٠٠٥، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٨.
- تناعو، سمير عبد السيد. عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٨.
- الخليفة، محمد. الإفلاس والصلح الواقي منه في ضوء قانون التجارة القطري، بدون ناشر، الدوحة، ٢٠١٧.
- السنهوري، عبد الرزاق. الوسيط في شرح القانون المدني، تنقيح أحمد المراغي، الجزء السادس، الإيجار والعارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٤، خاصةً بند ٤٤٩، ص ٦٥٤.
- شفيق، محسن. الوسيط في القانون التجاري، الجزء الأول، الطبعة الرابعة، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٦٢.
- الغرياني، المعتمد بالله؛ و أبو الفرج، محمد سالم. القانون التجاري القطري، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٣.
- قاسم، علي سيد. قانون الأعمال، الجزء الأول، نظرية المشروع - المشروع التجاري الفردي - أموال المشروع، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٧.
- القليوبي، سميحة. الأسس القانونية لتنظيم إعادة الهيكلة والصلح الواقي والإفلاس، دار الأهرام، القاهرة، ٢٠٢٢.
- الماخي، حسين. تنظيم إعادة الهيكلة والصلح الواقي والإفلاس، الطبعة الخامسة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٩.
- المعمري، سعيد. المبادئ العامة لقانون التجارة العماني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٢٣.
- المقداي، عادل علي. القانون التجاري، المبادئ العامة وفقاً لقانون التجارة

العماني، دار الثقافة، الأردن، ٢٠١٤.

- موسى، مصطفى مندور. الوسيط في العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية العماني، الجزء الأول، عقدي البيع والإيجار، دار الكتاب الجامعي، العين، ٢٠١٥.
- يونس، علي حسن. الإفلاس في القانون التجاري المصري، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٥٧.
- يونس، علي حسن. المحل التجاري، دار الفكر الجامعي، القاهرة، ١٩٧٤.

ثانياً - المراجع باللغة الفرنسية:

- de La Villeguérin, Yves. « Bail commercial », Revue Fiduciaire, 10^e éd., Paris, 2022
- Dekeuwer-Défossez, Françoise et Blary-Clément, Edith. Droit commercial, 12 éd., LGDJ, Paris, 2019
- Delpech, Xavier. Fonds de commerce, 19^e éd., Delmas, Paris, 2021
- Delpecque, Philippe ; Binctin, Nicolas et Andreu, Lionel. Ripert et Roblot Traité de droit des affaire, Effert de commerce et entreprise en difficulté, T. 4, 18 éd., LGDJ, Paris, 2018
- Dumont-Lefrand, Marie-Pierre. « Bail commercial », in Répertoire de droit civil, Dalloz, septembre 2009
- Ingold, Stephane. Fonds de commerce 2020 – Ce qu'il savoir, Editions legislatives, Paris, 2020
- Kenderian, Fabien. Le sort du bail commercial dans les procedures collectives: Sauvegarde, redressment et liquidation judiciaries, 5^e éd., Lexis Nexis, Paris, 2019
- Legeais, Dominique. Droit commercial et des affaires, 26^e éd., Sirey, Paris, 2022, pp. 587-590
- Mercadal, Barthélemy. Droit commercial, Memento Pratique, Francis Lefebvre, Paris. 2022
- Perchon, Françoise avec le concours de Laroche, Maud ; Reille, Florance ; Favario, Thierry et
- Donnette, Anaëlle. Entreprise en difficulté, 11^e éd., LGDJ, Paris, 2022
- Saint-Alary-Houin, Corinne ;. Monsérié-bon, Marie-Hélène et Houin-Bressand, Marie-Hélène. Droit des entreprises en difficulté, 13^e éd., LGDJ, Paris, 2022