رهن المحل التجاري كضمان للقرض المصرفي

Mortgage the business as collateral for the bank loan

بوحريز دايج عائشة ♦
جامعة تيارت /الجزائر
عضو مخبر الدراسات القانونية
aicha.bouhriz@univ-tiaret.dz

بلقنيشي الحبيب
جامعة تيارت /الجزائر
عضو مخبر الدراسات القانونية
habibelkenichi@yahoo.fr

تاريخ الإرسال: 2021/05/10 تاريخ القبول: 2021/11/02 تاريخ النشر: 2021/12/28

الملخص:

قد يلجأ التاجر إلى البنوك من أجل تمويل نشاطه التجاري ، وإذا لم يتمكن من ذلك بإمكاناته الخاصة قد يضطر إلى الاقتراض من مؤسسة مصرفية ، وبهذا يشكل المحل التجاري عنصر ائتمان لما له من أهمية في ضمان سداد القرض، فالبنك لا يقدم قروضا بلا ضمانات كافية لتحصيل قيمة الدين حين حلول آجال استحقاقه في حال تخلف المدين عن إرجاعه . ويمكن القول أن المحل التجاري يتشكل من عناصر معنوية و مادية، فالحيازة إذن لا تنتقل إلى البنك المقرض، فانتقالها يحول دون استمرارية النشاط التجاري ما يجعل المدين في مركز ضعيف أمام البنك فيستبقي حيازة المحل التجاري مع الحفاظ عليه

الكلمات المفتاحية: رهن؛ محل تجاري؛ ضمان؛ بنك. قرض، فوائد.

Abstract

The business owner may resort to the banks in order to finance and revive his commercial activity, and when he is unable to do so with his own abilities, he may be forced to take a loan from a specific banking institution. The bank usually does not provide loans without taking sufficient and reliable guarantees to collect the value of the loan as the deadlines are over in the event that the loanee fails or is unable to return it according to what has been agreed upon.

It can be said that the commercial shop is made up of moral and other material elements, so the possession does not transfer to the bank or financial institution granting the loan because its transfer prevents the continuity of commercial activity which makes the loanee in a weak position in front of the bank. Thus, the latter keeps the possession of the

♦ المؤلف المرسل

commercial shop regarding the need to preserve the value of granted warranty

Keywords: mortgage; commercial shop; warranty; bank; benefits; loan.

مقدمة:

إن رهن المحل التجاري يشكل دعامة بمقتضاها يحصل العميل التاجر الائتمان الذي يلزمه للنهوض بتجارته وتغطيتها بالقرض الكافي من خلال البنك الذي يرهن لديه المحل التجاري رهنا حيازيا ولكن دون انتقال حيازته بشكل فعلي كضمان لسداد مبلغ القرض، فمتى ما تخلف العميل عن الوفاء بالتزاماته، وجد البنك تحت يده ضمانا كافيا وهو المحل التجاري لينفذ عليه من أجل تحصيل مبلغ القرض ومجابهة مخاطر القروض التي قد يتعرض لها من خلال عملياته البنكية، فمن جهة يترتب على منح البنك القرض في صورته العادية إلى عملية خروج سيولة نقدية من حوزة البنك ما يحمله مخاطر أهمها عدم السداد، ولا شك أن البنك يقوم بمنح ائتمانه وثقته للزبون فيمكنه من القرض المطلوب.

و بناءا على اعتبارات مهمة يجب أن يتحرى عن العميل ويتأكد من نزاهته ودرجة يساره وملاءته ولكن من الناحية العملية لا يمكن أن يعول على سمعة العميل لوحدها بل يقوم البنك باشتراط تقديم ضمانات كافية شخصية كانت أم عينية من خلالها يتأكد البنك أن التاجر الذي تقدم بطلب السلفة لديه ضمانات كافية يقبلها البنك.

وجاء في المادة 118 ق. تجاري جزائري أن المحل التجاري يرد عليه الرهن الحيازي دون انتقال حيازته فعليا إلى يد الدائن المرتهن وهو هنا البنك المقرض، فنقل الحيازة هنا يحول دون تمكن التاجر من استغلال المحل التجاري مما يعيق نشاطه ويضعه في موقع أضعف أمام مدينه، وجاء في رأي ثان أن المحل التجاري يقع في مركز ثابت مثل العقار فيمكن شهر التصرفات الواردة عليه إضافة إلى كونه لا يخضع لقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية فهذه القاعدة تنطبق على المنقولات المادية فالمحل التجاري فهو ذو طبيعة معنوية أما عناصره المادية فهي تمثل عنصرا ثانويا فقط اذ يمكن أن يقوم المحل التجاري على العناصر المعنوية من اتصال بالعملاء والزبائن، بينما لا يمكن الاعتماد فيه على العناصر المادية لوحدها.

والإشكال المطروح فيما تتجلى أهمية عقد رهن المحل التجاري في الائتمان وما هي الآثار المترتبة عن رهنه لدى البنك للحصول على القرض؟

وجاءت دراستنا هاته من خلال عنصرين كالاتي:

1-مفهوم عقد رهن المحل التجاري.

2- الآثار المترتبة عن عقد رهن المحل التجاري.

1- - مفهوم عقد رهن المحل التجاري

1.1- تعريف عقد رهن المحل التجاري:

يعرف الرهن بأنه عقد يلتزم به شخص ضمانا لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان، شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء لحين استيفاء الدين، وأن يتقدم الدائنين

العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة إلى اقتضاء حقه من ثمن هذا الشيء على أي يد يكون[1]، وهذا التعريف جاء بصيغة عامة للرهن الحيازي ولم يخص فقط رهن المحل التجاري وهذا النوع من الرهون يرتكز على نقل حيازة المنقول للدائن المرتهن.

إلا أن رهن المحل التجاري هو رهن تجاري في غالبه تعرفه المادة 115 ق. تجاري مصري أنه كل رهن يتقرر على مال منقول ضمانا لدين يعتبر تجاريا بالنسبة للمدين، وهناك بعض الأنواع الخاصة من الرهون التجارية التي تكتسي أهمية بالغة كرهن المحل التجاري، فهذه الرهون لا تخضع لأحكام الرهن الحيازي نظرا لكونها من المنقولات المعنوية، فإن الرهن التجاري قد يكون ناقلا للحيازة أوغير ناقل لها و ذلك حسب نوع المنقول الخاضع له[2].

لم يضع المشرع تعريفا للمحل التجاري بل اكتفى ببيان عناصره من خلال المادة 78ق. تجاري: "تعد جزءا من المحل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري ويشمل المحل التجاري إلزاميا عملاءه وشهرته".

كما يشمل أيضا سائر الأموال الأخرى اللازمة لاستغلال المحل التجاري كعنوان المحل والاسم التجاري والحق إلى الإيجار ،المعدات، الآلات والبضائع وحق الملكية الصناعية والتجارية كل ذلك ما ينص على خلاف ذلك.

جاء في هذا الصدد تعريف الأستاذ Olivier Barret على أنه: "ذلك العقد الذي بمقتضاه يخصص شخص ما قيمة محله التجاري للوفاء بدين ما، بحيث أنه إذا لم يتم الوفاء بهذا الدين في تاريخ استحقاقه أمكن للدائن المرتهن بيع هذا المحل قضائيا، واستيفاء دينه بالأولوية على باقي الدائنين الآخرين من الثمن المتحصل عليه من البيع، فهو رهن دون التنازل عن الحيازة[3].

إذ نستنتج من خلال هذا التعريف أن هذا النوع من الرهون يكون كضمان من أجل اقتضاء الدائن المرتهن لدينه والذي يمكن أن يكون شخصا عاديا أو بنكا أو مؤسسة مالية ما يمكنه مركز أفضلية وتقدم على سائر الدائنين الآخرين التاليين له في المرتبة لاقتضاء دينه من المال محل الرهن وهو هنا المحل التجاري.

2.1 - شروط إنشاء رهن المحل التجاري:

يتطلب القانون توافر شروط موضوعية لإنشاء الرهن الوارد على المحل التجاري وأخرى شكلية نظرا لأهمية التصرف البالغة وما يمكن أن تخلفه من آثار على عمل التاجر وتجارته عموما نظرا للوضعية الجادة الذي يقف فيها التاجر والآثار التي يمكن أن تلحق تجارته.

[1] انظر المادة 948 من الامر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم و تقابلها المادة 1096 من القانون المدني المصري.

[2] المعتصم بالله الغرياني، القانون التجاري، دار الفتح للنشر، الاسكندرية، 2016، ص64.

[3] كركادن فريد، العمليات الواردة على المحل التجاري غير الناقلة للملكية، أطروحة دكتوراه حقوق تخصص قانون أعمال، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس 2019/2018، ص87.

1.2.1: الشروط الموضوعية

جب أن يتوافر في عقد رهن المحل التجاري كافة الشروط المتطلبة في عقد الرهن فلابد فيه من توافر الأركان العامة للعقد من رضا، محل وسبب، مع ضرورة أن يكون الراهن مالكا للمال المرهون وأهلا للتصرف فيه[1].

2.2.1: الشروط الشكلية

قد اشترط المشرع الجزائري الرسمية في عقد رهن المحل التجاري، كما نص على وجوب قيد الرهن بسجل كتابة المحكمة المختصة إقليميا والسجل العقاري وإدارة السجل التجاري المختصة وكذا إدارة الضرائب أمام مصلحة تسجيل العقود بعد إتمام عملية الاكتتاب أمام الضابط العمومي المختص (الموثق)[2] وهذا في الأحوال التي يقوم فيها صاحب المحل التجاري بتقديم أحد العناصر المكونة للمحل التجاري والأخذ بها كرهن أمام البنك الممول لنشاطه، فالكتابة التي تم النص عليها هنا باعتبارها ركنا من أركان العقد (كتابة رسمية) وليست مجرد شرط يحتج به ويتمسك به المعني كوسيلة للإثبات فقط.

إلا أن المشرع الجزائري جاء باستثناء بموجب ق.النقد والقرض وأجاز كل عملية رهن للمحل التجاري تتم أمام البنوك والمؤسسات المالية من خلال عقد ذو طابع عرفي مسجل لا غير[3].

يشترط المشرع كأصل عام أن يرد الرهن في شكل رسمي ولكن كاستثناء عن الأصل أجاز بموجب المادة 123 ف01 المتعلق بالنقد القرض الصادر بتاريخ 26 أوت 2003، أن يتم إبرام عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري في شكل عرفي إذا ما أبرم لصالح البنوك والمؤسسات المالية بنصها: "يمكن أن يتم الرهن الحيازي للمحل التجاري لصالح البنوك والمؤسسات المالية بموجب عقد عرفي مسجل قانونا.

يتم تسجيل هذا الرهن وفقا للأحكام القانونية المطبقة في هذا المجال".

ومن هذا يمكن القول أن هذا الاستثناء جائز فقط إذا ما كان الدائن المرتهن بنكا أو مؤسسة مالية أما غير ذلك من المتعاقدين فلا يجوز أن يرد الرهن بالنسبة لهم الا في شكل رسمي.

نستنتج من النص أنه يجب توافر شرطين كالآتي:

أ- يجب أن يتم تحرير العقد العرفي على نحو مكتوب وفق شكل معين.

ب- إدراج توقيع كلا المتعاقدين في هذا المحرر العرفي الصادر من المصرف حتى لا ندع أي مجال للبس في هوية الشخص المتعاقد معه.

ج- تسجيل هذا العقد وفقا لما يمليه القانون[4].

---

[1] عمورة عمار، العقود والمحل التجاري في الجزائري، دار الخلدونية-الجزائر، د.س، ص207.

[2] عبد القادر بحيح: الشامل لتقنيات أعمال البنوك، دار الخلدونية، د ط، الجزائر 2013، ص286.

[3] عمورة الحاج، المرجع السابق، ص207.

[4] كركادن فريد، الطبيعة الخاصة للمحل التجاري بين النصوص التشريعية الجزائرية وأحكام القضاء الفرنسي، المجلة الآكاديمية للبحث القانوني، المجلد 10، العدد 03-2015، ص443.

كما يجب قيد الرهن لدى السجل العمومي على مستوى المركز الوطني للسجل التجاري المتواجد في نطاق دائرته المحل التجاري وهذا خلال مدة أقصاها 30 يوما من تاريخ إبرام عقد الرهن للمحل التجاري وإلا وقع باطلا بالتالي لا يمكن الاحتجاج به على الغير في حال تجاوز المدة القانونية[1].

ويرتب كل دائن مرتهن حسب تاريخ قيده أما الدائنين الذين قاموا باستنفاذ هذا الإجراء في يوم واحد أي في ذات التاريخ يعتبرون في مرتبة واحدة ولا يفضل أي منهم على الآخر كون القيد الذي قاموا به ورد في يوم واحد وهو ما جاء النص عليه من خلال المادة 122 ق. تجاري.

نشير أيضا إلى أن عقد الرهن متى ما كان محله عناصر معنوية مرتبطة بحقوق الملكية الصناعية والتجارية، يجب إضافة إلى الإجراءات السابق الإشارة لها أن يتم قيدها كذلك لدى المعهد الوطني للملكية الصناعية حتى يكون حجة على الغير وهذا تماشيا ومقتضيات نص المادة 147.

3.1- المحل في عقد رهن المحل التجاري[2]:

تشكل عناصر المحل التجاري محلا لعقد الرهن فهي تشمل المنقول المعنوي كما قد يكون محلا لعقد الرهن المنقول المادي ولكن ليس بصفة مستقلة.

وجاء نص المادة 119 ق. تجاري جزائري مبينا لجل العناصر التي من الممكن أن يشملها الرهن وهي كالآتي:

عنوان المحل التجاري والاسم التجاري، الحق في الإجازة والزبائن والشهرة التجارية والأثاث التجاري والمعدات والآلات المستخدمة في استغلال المحل وبراءات الاختراع والرخص والعلامات التجارية والرسوم والنماذج الصناعية وبصفة عامة كل ما يتعلق بحقوق الملكية الصناعية والأدبية أو التقنية المرتبطة بها.

إذ لصاحب المحل التجاري أن يتقدم بأخذ هذه العناصر أمام البنك ليرهنها لديه لقاء ما سيقدمه له من قروض.

فالغاية الأساسية من القيام بهذا الرهن هي الحصول على الائتمان وهذا بضمان المال المرهون وعموما الرهن بعنصريه الموضوعي والشكلي لا يعدو أن يكون واقعا ما لم تكن العناصر التي يقع عليها كافية على حد ذاتها وبهذا الصدد أجازت المادة 119 في فقرتها الثانية أن يرد الرهن على العناصر المعنوية والأدوات والمهمات الخاصة بتجهيز المحل التجاري ولكن لا يجوز أن يرد على البضائع[3].

كما أنه في الأحوال التي لا يحدد فيها ما يشتمله عقد الرهن هنا لا يقع إلا على العنوان والاسم التجاري والحق في الإجارة والزبائن والشهرة التجارية[4]، من ناحية أخرى إذا وقع هذا العقد على المحل التجاري وفروعه فبعض المحلات التجارية تكون واسعة النشاط وتشمل عدة فروع جهوية أو وطنية أو حتى داخل الولاية الواحدة فهنا يجب أن تعين مراكز هذه الفروع بشكل صريح ودقيق[5]. خاصة مع التوسع في النشاط التجاري الذي بات يشهده المجال التجاري في الوقت الراهن.

---

[1] منصور داود، الشكلية كآلية لتحقيق الحماية القانونية للمحل التجاري- مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 02،عدد 25، ص437.

[2] انظر المادة 113 من الامر رقم 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن لقانون التجاري المعدل و المتمم.

[3] شريط وسيلة، القواعد القانونية لبعض التصرفات الواردة على المحل التجاري-البيع والرهن نموذجا، ورقة بحث ،ص15.

[4] المادة 119 ف 02 من الامر59/75السالف الذكر.

[5] المادة 119 ف 03 من الامر59/75 السالف الذكر.

وهناك بعض العناصر المعنوية الجوهرية التي لا يشملها عقد رهن المحل التجاري إلا إذا جاء النص عليها بشكل صريح وهي تلك المتعلقة ببراءات الاختراع والامتيازات والرسوم وجل حقوق الملكية الصناعية وهي لا تكون محل رهن إلا إذا اتفق الأطراف على رهنها صراحة[1].

وبعض التشريعات –الأردني مثلا- لم ينص صراحة على أحكام تدل على محل عقد رهن المحل التجاري كما فعلت القوانين الأخرى إلا أن الفقه ذهب إلى الأخذ أن العناصر المعنوية هي الأساس في عقد الرهن وأن تخلف أحد هذه العناصر يفقد العقد صفته باعتبارها جوهرية أي الزبائن، العنوان، الرخصة، السمعة التجارية.

وإذا اشتمل رهن المحل التجاري على أحد عناصر الملكية الصناعية يجب استكمال إجراءات القيد الخاصة بهذه الحقوق حتى يتسنى الاحتجاج بها اتجاه الغير فنص المشرع الجزائري على المادة 148 من القانون التجاري على ضرورة إجراء القيد والبيانات طبقا للتشريع المعمول به إذا كانت البيوع أو التنازلات عن المحلات التجارية تشمل علامات الصناعة أو التجارة أو الرسوم أو النماذج الصناعية، وكانت رهون هذه المحلات تشمل على براءات اختراع أو رخص أو علامات أو رسوم أو نماذج[2].

إن عناصر المحل التجاري التي يجوز رهنها جاءت على سبيل الحصر فلا يمكن أن يمتد الرهن إلى ما عداها من العناصر، كما نلاحظ أن المشرع قد استبعد البضائع من أن تكون محلا في هذا العقد فهي أساسا موجهة للبيع ورهنها يؤثر سلبا على حسن سير النشاط التجاري وبالنسبة للتاجر خلال فترة الرهن[3] إضافة إلى أنه يسهل فصل البضائع عن المحل التجاري والتصرف فيها إلى الغير من العملاء ولا يمكن تتبعها في يد المتصرف إليه، كما يصعب تقرير الحكم بغل يد المدين التاجر عن التصرف في البضائع إلى حين سداد الدين لأن على ذلك إعاقة لنشاطه التجاري القائم أصلا على تداول هذه البضاعة[4].

وقد نظم المشرع الجزائري بطريقة مشابهة لما ورد في عقد الرهن الرسمي على العقارات إذ اشترط استيفاء جل الإجراءات الشكلية إضافة إلى إجراء القيد والتسجيل ومع ذلك لا تنتقل الحيازة للدائن المرتهن أي المؤسسة البنكية المقرضة حتى يتسنى للتاجر استغلاله بأريحية. والرهن الحيازي الذي تنتقل معه الحيازة هو طريقة تأتي بنتائج عكسية وسلبية بالنسبة للمالك التاجر فلا يصبح له أي مال يقدمه كضمان لتحصيل القروض بهدف إنعاش تجارته ويتهرب الغير بذلك من منحه قروض يحتاجها[5].

---

[1] محمود الكيلاني، الموسوعة التجارية والمصرفية، المجلد الثاني- التشريعات التجارية والإلكترونية- دراسة مقارنة، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2007، ص123-124.

[2] أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية-الجزائر، 1981، ص222.

[3] عمورة عمار، مرجع سابق، ص208-209.

[4] هاني محمد دويدار، مبادئ القانون التجاري، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت 1997، ص272.

[5] مقفولجي عبد العزيز، أهم العقود الواردة على المحل التجاري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 18، ص149.

وفي جميع الأحوال إذا لم يتضمن العقد العناصر التي يرد عليها الرهن فإنه في هذه الحالة لا يشمل سوى العناصر المعنوية للمحل التجاري لا غير أي الاسم التجاري، عنوان المحل التجاري الحق في الإجارة العملاء والشهرة التجارية فهي عناصر أساسية في تكوين المحل[1].

أما إذا وقع الرهن على العناصر المادية لوحدها فإن ذلك لا يعتبر رهنا للمحل التجاري ولا يمكن الأخذ بهذه العناصر لوحدها كونها لا تشكل أساسا للمحل التجاري مثلما هو الحال بالنسبة للعناصر المعنوية إذ يمكن تصور رهن قائم على العناصر المعنوية لوحدها ولكن لا يمكن فرض العكس بالنسبة للعناصر المادية[2].

وكرهن البضائع هناك بعض الحقوق المستبعدة من رهن المحل التجاري كعقود التوريد أو الديون، السندات التجارية، الأسهم، فهذه الحقوق يمكن رهنها ولكن لا ترهن ضمن المحل التجاري بل بصفة مستقلة وإذا افترضنا أنه تم رهنها ضمن المحل التجاري، فلا ينصب الرهن عليها، إذ في هذه الحالة يعتبر باطلا فهي تأخذ حكم البضائع التي تعتبر من مستلزمات نشاط المحل التجاري وليست من مستلزمات وجوده مثلما هو الحال بالنسبة للعناصر المعنوية[3] التي سبق وأن أشرنا إليها.

2- آثار رهن المحل التجاري:

آثار العقد معناها الالتزامات الناشئة عنه فهذا العقد يرتب التزامات على كلا أطراف العقد فهناك التزامات تقع على عاتق المدين الراهن وهو هنا التاجر وأخرى تقع على عاتق المدين المرتهن وهي تشكل في مجملها أثر للعقد.

1.2- الآثار المترتبة بالنسبة للمدين الراهن:

1.1.2- أ-التزاماته بالنسبة للمحل التجاري:

يلتزم المدين الراهن بالمحافظة على المال محل الرهن خصوصا ما تعلق منه بعناصره الأساسية أي الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية، فيتوجب عليه تجنب كل فعل من شأنه المساس بسمعة المحل التجاري التي تؤدي إلى التأثير سلبا على قيمته بالتالي تكون النتيجة عملاء أقل، وهذا ما يؤثر على هذه الضمانة المقدمة في هذا الإطار للبنك المقرض بإنقاص قيمتها فهذا يعد من المخاطر التي تتعرض لها الضمانات الممنوحة للبنك لقاء القرض المقدم، مما يشكل ضررا للبنك بصفته دائنا مرتهنا.

وذات الالتزام ينطبق على باقي العناصر المرهونة الأخرى من اسم تجاري، عنوان، أدوات ومعدات، حقوق ملكية صناعية أو غيرها[4]، والحفاظ عليها من إساءة استغلالها أو من خلال نقل المحل التجاري أو تبديد عناصره، لذا اهتمت القوانين بوضع أحكام من شأنها أن تكفل للدائن حفظ الأشياء المرهونة، ففرض هذا الالتزام على عاتق الشخص الراهن دون أن يكون له الحق في الرجوع على الدائن بأي شيء لقاء ذلك.

---

[1] عمورة عمار، مرجع سابق، ص205.

[2] محمود الكيلاني، مرجع سابق، ص123.

[3] سمير جميل حسين الفتلاوي، العقود التجارية الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2001، ص520.

[4] سمير جميل حسين الفتلاوي، المرجع السابق، ص523.

فيتوجب على الراهن إذا كان محل الرهن عنصرا معنويا كالاتصال بالزبائن أن يحافظ على هذا العنصر ويتجنب كل ما من شأنه أن يصرف الزبائن عن المحل، كما يلتزم بالحفاظ على ذات الاسم التجاري الذي اعتاد العملاء التعامل معه ويشكل عنصر استقطاب وجذب لهم كفندق الهقار مثلا، محل القدس وغيرها فلا يعمد إلى تغيير الاسم التجاري في فترة الرهن[1] ، أو أن يقوم بسلوكات من شأنها التأثير على عنصر العملاء كإساءة معاملتهم فكل ذلك يشكل إنقاصا بالغا في قيمة المحل التجاري الذي أجري عليه الرهن ويضع المرتهن في وضعية خطر إزاء استرجاع مبلغ القرض.

ونصت المادة 953 م. ج على أنه: "يضمن الراهن سلامة الرهن ونفاذه، وليس له أن يأتي عملا ينقص من قيمة الشيء المرهون"، كما جاء في المادة 898 ق. م. ج على أنه: "يلتزم المدين الراهن بضمان سلامة الرهن..."، إذن الالتزام بالمحافظة على المحل التجاري يقع لزاما على عاتق المدين الراهن فيتجنب أي عمل يمس بقيمة الشيء المرهون ماديا كان أو قانونيا مما يثقله بحقوق أخرى كإجراء عقد رهن ثان لشخص آخر أو بيعه.

2.1.2- الحق في الإيجار:

في بعض الأحوال قد يكون الحق في الايجار عنصرا من عناصر المحل التجاري فنكون أمام شخصين مالك العقار ومالك المحل التجاري المستأجر للعقار حتى يمكنه من استعمال العين المؤجرة وفقا لما خصصت له خلال المدة التي قام الطرفان بالاتفاق عليها حسب عقد الإيجار الذي يربطها فتتشكل علاقة تعاقدية أطرافها مؤجر ومستأجر للعقار خلال مدة معينة مقابل بدل إيجار[2].

وبالنظر إلى القواعد العامة متى تخلف المستأجر عن دفع الأجرة باعتبارها التزاما يقع عليه أي-المستأجر- كطرف في العقد كان للمؤجر أن يطالب بفسخ العقد، ولكن نظرا إلى كون الحق في الإيجار من أهم مقومات المحل التجاري وبالنتيجة فإن هذا الفسخ سيحول حتما دون استغلال هذا المحل كما قد يؤثر على قيمته بالنقصان، أخضع القانون الفسخ لقواعد الغاية منها حماية حقوق الدائن المرتهن، إلا أنه في الأحوال التي تحدث فيها نزاعات كأن يمتنع المستأجر عن الوفاء بأقساط الإيجار التي تقع على عاتقه يتعين على الشخص المالك وهو المؤجر هنا أن يبلغ الأمر إلى الدائنين المرتهنين بدعوى فسخ عقد الإيجار على مستوى المحل المختار والمعين في قيد كل منهم ولا يجوز أن يصدر الحكم قبل شهر من تاريخ هذا التبليغ، والغاية من هذه المدة هو تمكين المرتهن خلالها من التدخل في القضية بما يمكنه من حماية مصالحه واتخاذه جل التدابير والإجراءات الممكنة التي من شأنها أن تجنبه أثر الفسخ[3].

وأكدت المادة 124 ق. ت. ج في فقرتها الثانية بأنه في الأحوال التي يتم فيها فسخ عقد إيجار المحل التجاري بالتراضي، فلا يصبح الفسخ نهائيا إلا بعد مرور مدة شهر من تاريخ تبليغ الدائنين المرتهنين المقيدين في المحل المختار لكل منهم، وخلال هذه المدة يجوز لكل دائن مقيد أن يطلب بيع المحل التجاري بالمزاد العلني[4].

---

[1] أحمد محرز، مرجع سابق، ص225.

[2] كركادن فريد، مرجع سابق، ص194.

[3] عمورة عمار، مرجع سابق، ص211.

[4] المادة 124 ق. تجاري جزائري تقابلها المادة 26 ف3 مدني مصري.

وكل هذه الإجراءات مقررة لتفادي الأخطار التي تعترض الدائن المرتهن وهو هنا البنك أو المؤسسة المالية التي تسعى إلى مواجهة عدة مخاطر أولها خطر القرض وإعسار المدين أو رفضه لسداد الديون الواقعة عليه عند أجل استحقاقها، إضافة إلى الفوائد الناجمة عن القرض.

وإذا أغفل المؤجر تبليغ الدائن المرتهن فإن الفسخ لا يحتج به في مواجهته لأنه لو علم به لتمكن من تفادي إجراء الفسخ بدفع الأجرة المستحقة على مدينه مثلا، فالعمل البنكي في جميع الأحوال لا يخلو من المخاطر لذا صارت تتحرى سمعة العملاء ومدى قدرتهم على إيفاء ديونهم والسعي إلى تحصيل ضمانات خاصة لتفادي إشكالات عدة في إطار عمليات منح القرض.

3.1.2- حالة نقل المحل التجاري:

تشكل هذه المسألة تهديدا على الدائن المرتهن، فمن مصلحة البنك أو المؤسسة المالية مقدمة القرض أن تكون على دراية كافية بمكان تواجد المحل المرهون لديها كضمان ضد مخاطر القرض حتى يتسنى لها عند الضرورة إجراء كل ما يلزم من اجراءات متعلقة بالتنفيذ على المال المرهون في حال تخلف المدين الراهن عن الوفاء بمستحقات المصرف عند حلول أجل الاستحقاق إضافة إلى الفوائد المترتبة عنه وفقا لما تم توضيحه وبيانه بموجب اتفاقية القرض المبرمة بين البنك والعميل والتي تتضمن جل ما يتعلق بالقرض من تفاصيل ضرورية وبيانات المقترض مدة القرض وتاريخ استحقاقه إضافة إلى مبلغ الفوائد الناجمة عنه. إضافة إلى أن النقل قد يؤدي إلى نقصان قيمة المحل بالتالي إضعاف التأمين المقدم، غير أن هذا لا ينفي إمكانية المدين الراهن على أن يقوم بنقل المحل التجاري إلى مكان آخر، ولكن مع احترام ما يمليه القانون بهذا الشأن من ضرورة موافقة الدائنين المرتهنين وإلا أصبحت الديون المقيدة مستحقة الآداء بحكم القانون وهذا معناه سقوط الأجل وأحقية الدائن المرتهن بالمطالبة بالديون التي يستحقها، وإذا لم يقم المدين الراهن بإبلاغ الدائنين المقيدين في المحل المختار لهم خلال 15 خمسة عشر يوما السابقة على النقل وذلك بإعلان غير قضائي عن رغبته في نقل المحل التجاري وعن المركز الجديد الذي يريد أن يقيمه فيه وهذا ما قضت به المادة 123[1] من القانون التجاري وجاء في المادة 24 مصري من القانون رقم 11 لسنة 1940 على المدين الذي يرغب في نقل المحل التجاري أو الأثاث أو الآلات التي تستعمل في استغلاله ضرورة إخطار الدائن المرتهن بخطاب موصى عليه في ميعاد شهر على الأقل قبل النقل وللدائن الاعتراض على النقل بخطاب موصى عليه خلال مدة تقدر ب 15 يوما التالية من الإخطار، ومتى ما حصل النقل بدون إخطار مسبق أو دون موافقة المرتهن، ونشأ عن النقل نقصان قيمة المحل يصبح الدين واجب الأداء فورا تطبيقا للقاعدة العامة التي تقضي بسقوط الأجل لإضعاف التأمينات.

كما توجب ذات المادة في فقرتها الثانية على الدائن المرتهن بضرورة التقدم بطلب التأشير على هامش القيد القائم بالمقر الجديد للمحل وإذا تم نقل المحل إلى محافظة أخرى يلتزم بطلب القيد أمام مكتب السجل التجاري الكائن بمقره المحل الجديد مع بيان المقر الجديد للمحل وتاريخ القيد الأول"[2].

---

[1] أحمد محرز، مرجع سابق، ص226.

[2] مصطفى كمال طه، العقود التجارية وعمليات البنوك، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2002، ص74.

4.1.2 - احتفاظ الراهن بالحيازة:

تقضي القواعد العامة بضرورة انتقال حيازة المال الذي يكتسي- صبغة المنقول إلى الدائن المرتهن رهنا حيازيا ولكن ورد الاستثناء على هذه القاعدة في مسألة رهن المحل التجاري والحكمة من ذلك هي تمكين المدين من استغلال محله التجاري بصفة عادية دون أي حائل.

وحتى يجنب الدائن المرتهن من أي خسائر قد تلحقه وضع المشرع ضمانات قانونية من شأنها أن تكفل حقوق الدائن المرتهن والذي قد يكون بنكا أو مؤسسة مالية من خلال إلزام المدين الراهن بالمحافظة على الأموال المرهونة المستبقاة في حيازته وفرض توقيع عقوبات صارمة في حال قيامه بإتلافها أو اختلاسها أو إلحاق أضرار بها وإفسادها بأي شكل مما يؤدي إلى الإضرار بحقوق البنك وإنقاص قيمة ضماناته[1].

فإلى جانب الالتزام بالحفاظ على العناصر الأساسية التي أشرنا إليها سابقا، يلتزم الراهن بالمحافظة على الأدوات والمعدات الخاصة بالتجهيز، فجاء بنص المادة 154...ما يفيد بإمكانية وضع عبارات تفيد رهن هذه الأدوات والمعدات وتوضع على الأجزاء الأساسية منها وفي هذه الحالة لا يمكن للمدين أن يبدي أي اعتراض على تنفيذ هذا الإجراء كما لا يمكنه إخفاء معالمها ولا إتلافها قبل انتهاء الرهن[2].

فقد ترد عبارة "مرهونة لصالح بنك الفلاحة والتنمية الريفية أو غيرها من البنوك الأخرى التي تعامل معها العميل في استيفاء مبلغ القرض وكل هذا تحت طائلة تعرضه للعقوبات المتعلقة بجريمة خيانة الأمانة وفقا لأحكام المادة 376 ق. العقوبات وهو ما أشارت إليه صراحة المادة 176 ق. ت. ج بأنه: "تطبق العقوبات المنصوص عليها في المادة 376 ق. عقوبات على كل مشتري أو كل حائز للأموال المرهونة رهنا حيازيا وفقا لهذا القانون، يقدم على إتلافها أو محاولة إتلافها أو يختلسها أو يحاول اختلاسها أو يفسدها أو يحاول إفسادها بأي طريقة كانت بغرض تعطيل حقوق الدائنين وجاء في فقرتها الثانية على أنه تطبق نفس العقوبات على كل من يحاول بطريق الغش حرمان الدائن من حقه في الامتياز الذي له في الأموال المثقلة بالدين أو إنقاصه.

ونجد أن المشرع كان صارما في تنظيمه لهذا النوع من الرهون نظرا لما يكتسبه من أهمية بالغة، فالتاجر غالبا ما يسعى إلى توسيع مشروعه التجاري فيضطر إلى اللجوء إلى تحصيل قرض بنكي يضمنه برهن المحل التجاري رهنا حيازيا باعتباره من الأموال المعنوية المنقولة دون أن يتخلى عن الحيازة بما قد يعطل نشاطه[3].

وأي عمل يصدر من التاجر من شأنه إضعاف التأمينات الخاصة ويتسبب في ضياعها وإنقاص قيمتها من شأنه أن يجعل أجل القرض حالا لمن يقدم على بيع المحل التجاري أو القيام بأعمال مادية تسبب تلفه[4].

---

[1] شريط وسيلة، مرجع سابق، ص15.

[2] سمير جميل حسين الفتلاوي، مرجع سابق، ص526/525.

[3] المادة 376 من الامر 156/66المؤرخ في 08 يونيو1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم .

[4] موكلاف نعيمة، النظام القانوني لعملية القرض البنكي-رسالة ماجستير- ق أعمال، جامعة سطيف 02، 2017، ص120.

2-2 - التزامات الدائن المرتهن:

1.2.2- حق الأولوية:

يرتب رهن المحل التجاري للبنك بصفته دائنا مرتهنا حقا عينيا على المحل المرهون يخوله إمكانية استيفاء دينه من ثمن المحل المرهون إذا لم يوفي بها مدينه أي العميل المقترض عند حلول أجل استحقاقها فيتقدم بذلك على سائر الدائنين التاليين له في المرتبة وهذا من خلال إجراءات المنصوص عليها قانونا.

فيكون للبنك إمكانية الحجز عليه وبيعه بالمزاد العلني لاستيفاء مبلغ الدين المضمون بموجب هذا الرهن، وجاء بهذا الخصوص نص المادة 124 من الأمر المتعلق بالنقد والقرض 03-11 : "يمكن للبنوك والمؤسسات المالية، إذا لم يتم تسديد المبلغ المستحق عليها عند حلول الأجل وبغض النظر عن كل اعتراض وبعد مضي 15 يوما، بعد إنذار مبلغ للمدين بواسطة عقد غير قضائي، الحصول عن طريق عريضة بسيطة موجهة إلى رئيس المحكمة على أمر بيع كل رهن مشكل لصالحها ومنحها بدون شكليات حاصل هذا البيع تسديدا للرأسمال والفوائد وفوائد التأخير ومصاريف المبالغ المستحقة"[1].

وفي حال تعرض المحل التجاري المؤمن عليه للهلاك كأن يكون مؤمنا عليه من الأخطار كالحرائق وتحقق هذا الخطر ينتقل رهن المرتب لصالح البنك بمرتبته إلى مبلغ التأمين فيقتضي البنك المقرض هذا التعويض[2].

بالتالي يكون للبنك المرتهن الأولوية والأفضلية في الحصول على دينه بالنسبة لباقي الدائنين الآخرين ولا يتسنى للدائنين العاديين إن وجدوا بصفة سابقة على وجود الرهن سوى المطالبة بسداد ديونهم قبل تاريخ استحقاقها إذا ما تضرروا بسبب إجراء قيد الرهن، بالإضافة لذلك يكون للبنك حق التتبع واتخاذ إجراءات التنفيذ في مواجهة الحائز المتصرف إليه حتى لو كان حسن النية لأنه كان بإمكانه الاطلاع على القيد المترتب على هذا المحل وحق الرهن لا يتجزأ فتبقى كل عناصر المحل المرهونة ضامنة لكل الدين المضمون ويبقى كل جزء من الديون مضمونا بجميع العناصر المرهونة[3]، فلا يعفى المدين الراهن الذي قام بسداد جزء من الدين أمام المصرف من الرهن ويبقى المحل المرهون مثقلا بالرهن إلى غاية سداد جميع أقساط الدين خلال المدة المتفق عليها والوارد بيانها من خلال اتفاقية القرض المبرمة.

وهذا معناه أن الدائن المرتهن يتقدم على غيره من الدائنين ليستوفي المقدار المضمون من دينه على سائر الدائنين والمرتهنين الآخرين اللاحقين في العقد، كما له حق التتبع للمحل التجاري على المرتهنين الآخرين الذين أبرم العقد معهم على نحو غير صحيح[4] ما دام قد سبقهم في القيد.

---

[1] انظرالمادة 124 من الامر (11/03)المؤرخ في 26 اوت 2003 المتعلق بالنقد و القرض المعدل و المتمم.

[2] مصطفى كمال طه، مرجع سابق، ص76.

نصت بهذا الشأن المادة 770 من القانون المدني المصري و التي تقابلها المادة 963 ق مدني جزائري: "إذا كان الشيء المؤمن عليه مثقلا برهن حيازي أو رهن تأميني أو غير ذلك من التأمينات العينية انتقلت هذه الحقوق إلى التعويض المستحق للمدين بمقتضى عقد التأمين.

[3] مولكاف نعيمة، المرجع السابق، ص112/111.

[4] محمود الكيلاني، مرجع سابق، ص125.

2.2.2- حق التتبع:

أي أن يتتبع المحل التجاري في أي يد يكون قد انتقل إليها، ويتمسك بكافة حقوقه الناجمة عن الرهن اتجاه التاجر الراهن، فإذا قام هذا الأخير بالتصرف في المحل المرهون ببيعه مثلا، يمكن للبنك أن يتخذ لاالإجراءات اللازمة في مواجهة المشتري الحائز للمحل خاصة وأن المحل التجاري يعتبر مال منقول معنوي لا ينطبق عليه مبدأ "الحيازة في المنقول عن الملكية"[1].

التنفيذ على المحل التجاري الذي تم رهنه كضمانة للقرض وتحصيله بالنسبة للبنوك أو المؤسسات المالية يكون بموجب الإجراءات التالية المستنبطة من النص أعلاه 123.

أ- -توجيه إنذار إلى التاجر المدين بموجب عقد غير قضائي بالوفاء في أجل قدره 15 يوما من استحقاقا الدين.

ب- -رفع عريضة بسيطة في أجل 15 يوما من إنذار المدين موجهة إلى رئيس المحكمة المختصة لاستصدار أمر ببيع المال المرهون[2].

ج- -طلب بيع المحل التجاري المقدم أمام القضاء قد يكون صادرا من الدائن أو المدين الراهن (البنك) مع المعدات والبضائع[3].

د- -لا يقع البيع إلا بعد أن يتم إنذار مالك المحل التجاري والدائنين المقيدين على مستوى محلات الإقامة المختارة من طرفهم في القيد من خلال مدة تقدر على أقل تقدير ب 15 يوما من تاريخ البيع.

وهنا يمكنه من إبداء أي اعتراضات أو ملاحظات وحتى حضور مجريات عملية البيع في المزاد إذا أراد ذلك و المطالبة بحقوقه .

هـ- -يسبق عملية البليع أيضا إجراء ضروري مفاده لصق الإعلانات المتضمنة بيانات كل من المدين والبنك الدائن ومكان إقامتها والحكم الصادر بالبيع، نوع المحل، سعره الافتتاحي ومكان والتوقيت الذي يجرى فيه مرسى المزاد وكذا اسم الموظف الذي يشرف على عملية البيع.

يتم لصق هذه الإعلانات من طرف الموظف العمومي المكلف بالتنفيذ على مستوى المحل وبمقر المجلس الشعبي البلدي التي يتواجد بدائرتها المحل التجاري وعلى مكتب الموظف العمومي المنتدب للتنفيذ وعلى مستوى مبني المحكمة التي يوجد بدائرتها المحل التجاري[4].

و-يتوجب نشر الإعلان الخاص ببيع المحل التجاري في النشر: الرسمية للإعلانات القانونية وجريدة مختصة بالإعلانات القانونية في الدائرة أو الولاية التي يقع فيها المحل التجاري، ويثبت النشر بقيد إشارة عنه في محضر البيع.

---

[1] شايب بوزيان، تطبيقات الرهن الحيازي في المجال البنكي، مجلة العلوم القانونية والإدارية، العدد 04، 2014، ص146.

[2] انظر المادة 123 من قانون النقد والقرض السالف الذكر.

[3] انظرالمادة 125 من القانون التجاري الجزائري السالف الذكر.

[4] انظرالمادة 127من القانون التجاري الجزائري السالف الذكر.

3.2- آثار الرهن بالنسبة إلى الدائنين العاديين:

قضت نص المادة 123 فقرة05 على أن قيد الرهن الحيازي يمكن أن يجعل الديون السابقة والتي يكون موضوعها استغلال المحل التجاري، حالة الأجل".

يستنتج من هذه المادة أنه في حالة وجود دائنين سابقين على قيد الرهن وتكون ديونهم مرتبطة باستغلال المحل التجاري المطالبة بإسقاط أجل الديون وجعله حالا إذا تضرروا بسبب إجراء القيد[1].

وهذا الحكم يمكن أن يتمسك به الدائنين العاديين فقط وهذا فيه خروج عن القواعد العامة فحق المدين في إسقاط الأجل بسبب إضعاف التأمينات لا يمكن أن يطبق إلا على التأمينات الخاصة، ولكن من خلال المادة السابقة الذكر يستنتج أن المشرع سمح بتطبيق هذه القاعدة على الأموال التي يكون فيها للمدين دائنين سابقين ومتعلقة باستغلال تجاري على قيد الرهن وبالتالي هذا سيحمل المدين على التروي قبل رهن المحل التجاري[2].

فحقوق البنك بصفته دائنا مرتهنا تكون ذات أولوية وأسبقية في مجملها بالنظر الى بقية الحقوق (الدائنين العاديين) حتى ولو كانت ناشئة بصفة مسبقة عن حق البنك بصفته دائنا مرتهنا وهذا ما يسبب ضررا للدائنين العاديين[3].

بالتالي يمكن تقديم طلب بإسقاط الأجل من الدائنين العاديين متى توافرت الشروط التالية:

1-أن يكون هناك دين سابق على تاريخ قيد رهن المحل التجاري.

2-أن يرتبط هذا الدين باستغلال المحل التجاري المرهون كأن يكون الدين متعلقا بثمن بضاعة في المحل.

3-إلحاق ضرر بالدائن العادي نتيجة لرهن المحل التجاري[4].

إذن متى توافرت هذه الشروط الثلاث يمكن للدائن العادي أن يتوجه إلى القضاء من أجل تحصيل حكم يقضي- بسقوط أجل الدين والمطالبة بسداد ديونه قبل ميعاد استحقاقها، وتبقى للمحكمة المختصة السلطة التقديرية في الطلب المرفوع أمامها[5].

الخاتمة:

في الأخير يمكن القول أن المحل التجاري يعتبر أحد أهم الضمانات التي تعتمد عليها البنوك في إطار عمليات القرض التي توفرها لعملائها غير أن هاته الضمانة يمكن أن يعترضها عدة إشكالات مما يعرض البنك لمخاطر القروض ففي الآونة الأخيرة مثلا مع انتشار كوفيد 19 ومن خلال الإجراءات الصحية المفروضة والقرارات التي تقضي بغلق المحلات تضعف من قيمة هذا التأمين، فق أشرنا سابقا أن العناصر الأساسية للمحل التجاري تتمثل في الزبائن والشهرة، ولكن هاته الظروف تؤثر سلبا على الاتصال بالزبائن وتراجع إقبالهم على المحلات في ظل تراجع وتيرة الأنشطة التجارية، وهو ما ينعكس سلبا على التاجر وعلى البنك الممول

[1] عمورة عمار، مرجع سابق، ص213.

[2] مصطفى كمال طه، مرجع سابق، ص78 ص79

[3] شايب بوزيان، مرجع سابق، ص147.

[4] عمورة عمار، مرجع سابق، ص213.

[5] مصطفى كمال طه، مرجع سابق، ص79.

للنشاط التجاري والاقتصاد ككل، فنجد ان الكثير من المحلات التجارية تسعى إلى التعامل من خلال توفير خدمات توصيل البضائع وعرض مختلف المنتوجات عبر المواقع الالكترونية وضرورة توفير وسائل الدفع الالكترونية التي تمكن إجراء المعاملات عن بعد وإتمامها دون حاجة للتنقل للمحل.

إضافة إلى أن مالك المحل التجاري قد يعمد إلى طلب فسخ عقد الإيجار وهو ما يؤثر بشكل سلبي ومباشر على الضمان المقدم لفائدة البنك أو المؤسسة المالية المقرضة فيتعين على البنك التأكد من أن المحل المقدم كضمان كافي لتغطية أقساط القرض والفوائد الناجمة عنه وأن المحل المقد كضمان لم يكن محل رهن آخر والتأكد من يسار العميل وسمعته وقدرته على السداد مع إمكان لجوئه إلى طلب عدة ضمانات، ومع هذا فإن البنوك تقبل مثل هذا الضمان فهو يعتبر من الضمانات العينية التي تكتسي قيمة معتبرة وملائمة لتفادي خطر القرض.

أدخل هنا خلاصة المقال دوما بنفس التنسيق المعتمد (الخط، المقاس، البعد بين السطور)؛ بحيث توضح فيها الاستنتاجات الرئيسية والتي تجيب عن الإشكالية المطروحة في المقدمة.

قائمة المراجع:

أولا: الكتب:

1) أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية-الجزائر، 1981.
2) سمير جميل حسين الفتلاوي، العقود التجارية الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2001.
3) عبد القادر بحيح: الشامل لتقنيات أعمال البنوك، دار الخلدونية، د ط، الجزائر 2013.
4) عمورة عمار، العقود والمحل التجاري في الجزائري، دار الخلدونية-الجزائر، د.س.
5) محمود الكيلاني، الموسوعة التجارية والمصرفية، المجلد الثاني- التشريعات التجارية والإلكترونية- دراسة مقارنة، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2007.
6) مصطفى كمال طه، العقود التجارية وعمليات البنوك، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2002.
7) المعتصم بالله الغرياني، القانون التجاري، دار الفتح للنشر، الاسكندرية، 2016.
8) هاني محمد دويدار، مبادئ القانون التجاري، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت 1997.

ثانيا: النصوص القانونية:

1) الامر رقم 156/66 المؤرخ في 08 يونيو1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.
2) الامر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.
3) الامر رقم 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن لقانون التجاري المعدل و المتمم.
4) الامر رقم (11/03)المؤرخ في 26 اوت 2003 المتعلق بالنقد و القرض المعدل و المتمم.

ثالثا: الرسائل والأطروحات:

1) كركادن فريد، العمليات الواردة على المحل التجاري غير الناقلة للملكية، أطروحة دكتوراه حقوق تخصص قانون أعمال، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس 2019/2018، ص87.
2) موكلاف نعيمة، النظام القانوني لعملية القرض البنكي-رسالة ماجستير- ق أعمال، جامعة سطيف 02، 2017.

رابعا: المقالات:

1) شايب بوزيان، تطبيقات الرهن الحيازي في المجال البنكي، مجلة العلوم القانونية والإدارية، العدد 04، 2014.
2) شريط وسيلة، القواعد القانونية لبعض التصرفات الواردة على المحل التجاري-البيع والرهن نموذجا، ورقة بحث.

1) كركادن فريد، الطبيعة الخاصة للمحل التجاري بين النصوص التشريعية الجزائرية وأحكام القضاء الفرنسي، المجلة الآكاديمية للبحث القانوني، المجلد 10، العدد 03-2015.

3) مقفولجي عبد العزيز، أهم العقود الواردة على المحل التجاري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 18.

4) منصور داود، الشكلية كالية لتحقيق الحماية القانونية للمحل التجاري- مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 02، عدد 25.