**أولا: مفهوم المحل التجاري**

1. **تعريف المحل التجاري :**

لم تتضح معالم المحل التجاري إلا في أواخر القرن 19هو مجموعة الأموال المنقولة اللازمة للاستغلال التجاري وقد نصت على ذلك المادة 78 تجاري بأنه تعد جزءا من المحل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسـة نشـاط تجاري هذه العناصر قد تكون مادية مثل البضائع والمهمات وقد تكون معنوية مثل الاتصال بالعملاء والاسم التجاري والحق في الإجارة والتسمية المبتكرة وكذلك براءات الاختراع ويمكن دائما إضافة عناصر أخرى حسب طبيعة تجـارة التاجر فليست هذه العناصر سوى أمثلة لما يتضمنه المتجر غالبا ولئن تفاوتت أهمية هذه العناصر المشار إليها و أصـبح من الصعب تحديد العنصر الجوهري الذي لا وجود للمحل التجاري بدونه إلا أنه يمكن التركيز أساسا على عنصـري العملاء والشهرة فقد نصت المادة 78تجاري على أن يشمل المحل التجاري إلزاميا عملائه وشهرته كما يشمل أيضـا سائر الأموال الأخرى اللازمة لاستقلال المحل التجاري كعنوان المحل والاسم التجاري كعنوان المحل والاسم التجـاري والحق في الإيجار والمعدات والآلات والبضائع وحق الملكية الصناعية.

1. **خصائص المحل التجاري:**

يتميز المحل التجاري بالخصائص الآتية :

أ– إنه ما ل منقو ل: لما كان المحل التجاري يتكون من عناصر كلها منقولة مادية كانت أو معنوية كما هو الحـال بالنسبة للبضائع أو الأثاث أو حق الاتصال بالعملاء وغيرها فهو منقول ولا يخضع بالتالي للقواعد القانونية التي تحكـم العقار.

ب– أنه مال معنوي: المحل التجاري وان كان يتكون من عدة عناصر بعضها مادي وبعضها معنوي إلا أنه هو ذاتـهم المعنوي يمثل مجموعة هذه العناصر مستقلا عنها ومكونا وحدة لها خصائصها التي تختلف عن خصائص كل عنصر من عناصره وباعتباره مالا منقولا فانه لا يخضع للأحكام القانونية الخاصة بالمنقول المادي.

1. أنه ذو صفة تجارية: يجب لكي يعتبرا لمحل تجاريا أن يكون استقلاله ونشاطه لأغراض تجارية فإذا كان اسـتغلال المحل لغير هذه الأغراض (كأغراض مدنية ) فانه لا يعتبر محلا تجاريا.

1. ضرورة أن يكون نشاط المتجر أو المصنع مشروعا.حماية المحل التجاري المنافسة الممنوعة

هناك حالات تمتنع فيها المنافسة كلية بطريق مشروع أو غير مشروع ووسيلة حماية تلك الحالات هـي دعـوى ترفع لمنع المنافسة كلية وليس دعوى المنافسة غير المشروعة وحالات المنافسة الممنوعة إما أن يكـون أساسـها نـص المشرع أو اتفاق الطرفين المنافسة الممنوعة بنص القانون: في بعض المهن كالصيدلة قد يشترط المشرع على من يعمـل الحصول على مؤهلات عملية معينة فإذا قام الشخص بمباشرة أعمال الصيدلة دون الحصول على الدرجة العمليـة المطلوبة به لذلك فانه يكون قد خالف نصوص القانون و أعتبر عمله من قبيل المنافسة الممنوعة بنص القانون ولـيس المنافسة غير المشروعة، وقد تتدخل الدولة بقوانين من نوع آخر تمنع ا المنافسة قاصدة من ذلك حمايـة المسـتهلكين كما هو الحال بالنسبة للنصوص التي تشترط وزن معين و مواصفات معينة للسلع و كذلك تشترط وضع مواد معينـة بنسبة معينة في السلع و المنتجات، وقد تكون المنافسة ممنوعة بناء على احتكار قانوني كما هو الحال في أغلبية ملتزمي المرافق العامة .

ثانيا:العمليات الواردة على المحل التجاري.

1. رهن المحل التجاري:

المحل التجاري بالمفهوم الحالي حديث النشأة، إذ يعود لبداية القرن العشرين، و لا يزال كل من التشريع الفرنسيو المصري و الجزائري يعتبره جزءا لا يتجزأ من الذمة المالية للتاجر.

و في مجال الرهن، فان القضاء الفرنسي يكتفي فقط في نرهن المحل التجاري و سيرانه في مواجهة الغـير بنقـل الحيازة رمزيا، غير أن نقل الحيازة الرمزية لا يكفي لإعلام الغير، لذلك لابد من تسجيل الرهن في السجل التجاري وشهره.

وحتى ينعقد رهن المحل التجاري سليما يجب توافر جملة من الشروط ، و عند انعقاده تترتب عنه آثار في غايـة الأهمية و عند عدم الوفاء من قبل الراهن يتعين على الدائن المرتهن اتخاذ إجراءات التنفيذ على المحل التجاري المرهون.

**1-1- شروط الرهن:**

رهن المحل تصرف خطير في حياة التاجر، لأنه قد يؤدي إلى انتزاعه منه وبيعه جبرا، لـذلك تطلبـت حكمـة التشريع حماية التاجر الراهن، عن طريق شروط موضوعية و شكليات نتعلق بانعقاد الرهن و شهره.

**أ- الشروط الموضوعية لرهن المحل التجاري:**

بعض هذه الشروط الموضوعية، هي الشروط العامة المعروفة في جميع العقود، و بعضها خاص بقد رهـن المحـل التجاري، و هذه الشروط في مجملها هي:

1/الرضاء: الرضاء الذي يجب أن يكون الإيجاب فيه متطابقا مع القبول و أن يكون سليما من جميع العيوب، وصادرا عن ذي أهلية لا تشوا عوارض ( سواء بالنسبة للراهن أو بالنسبة المرتهن ).

2/السبب: و يجب أن يكون هذا السبب موجودا و شرعيا، و على من يدعي انعدام السبب أو عدم شرعيته أن يثبت ذلك.

3/ المحل: محل الرهن هو المحل التجاري ( المادة 119 تجاري).

و رهن المحل التجاري يجوز أن يشمل كل العناصر المعنوية و المادية،ما عدا- البضائع- و يجوز أن يقتصر على بعـض العناصر فقط، شريطة أن تكون كافية لتكوين المحل التجاري كالاتصال بالعملاء والشهرة التجاريـة (المـادة 178 تجاري)، و في حالة عدم الاتفاق فان الرهن يرد على العناصر المعنوية.

4/ يجب أن يكون الراهن مالكا للمحل التجاري المرهون.

5/ يجب أن يستند رهن المحل التجاري إلى التزام أصلي صحيح.

**ب- الشروط الشكلية لرهن المحل التجاري:**

1– الكتابة الرسمية: و هي تعني أن يحرر عقد رهن المحل التجاري من طرف الموثق ( المادة 120 تجاري).

2– تسجيل عقد رهن المحل التجاري في السجل التجاري و إشهاره( المادة 121 تجار ي)، و ذلك لإعلام الغـير، وهذا التسجيل يجب أن يتم خلال يوما من تاريخ العقد و إلا كان باطلا، و يحتفظ صاحب الرهن بتسجيله لمدة عشـر سنوات.

**1-2- آثار الرهن:**

رهن المحل التجاري اقرب إلى الرهن الرسمي منه إلى الرهن المنقول، و من آثاره:

أ- آثار الرهن بالنسبة إلى الراهن: وهذه الآثار هي:

1/ يظل الراهن على رأس المخل التجاري .

2/ يستطيع الراهن بيع المحل التجاري أو رهنه مرة أخرى، ولا يضار المرن الأول، لان له حق التقدم وحق التتبع

3/ التزام المدين الراهن بالحفاظ على المحل التجاري دون أن يكون له الحق في الرجوع على الدائن المرن، وإذا اخـلال راهن بالتزامه تعرض لعقوبة جزائية، فضلا عن سقوط اجل الدين.

4/ يتعرض المدين الراهن كذلك إذا أقدم على رهن المحل التجاري ثانية، إلى سقوط آجال الديون العادية، التي تتـوفر فيها الشروط الآتية:

* + أن يكون الدين سابق في نشأته على قيد الرهن.
  + أن يكون الدين مرتبط باستغلال المحل التجاري المرهون.
  + أن يصيب صاحب الدين ضرر من رهن المحل ثانية، هنا المسالة تقديرية متروكة لقاضي الموضوع.

ب– آثار الرهن بالنسبة للدائن المرن: وهذه الآثار هي:

1/ حق التتبع والأولوية: و هو امتياز مقرر للدائن المرن وفقا لما تقضي به المادة 132 تجاري، و من ثمة فان" قاعدة الحيازة في المنقول بحسن نية سند الملكية " لا تسري في مواجهته.

2/ عند تزاحم المرتهن مع المؤجر فلا يحتج على المرن إلا بقيمة إيجار سنتين

3/ لكي يتفادى المرتهن سخ عقد الإيجار يجب عليه إخطار المؤجر بتسجيل الرهن كتابة، وعلى المؤجر أن يعلن رغبته في الفسخ إلى المرتهن قبل شهر من وقوعه.

**1-3- إجراءات التنفيذ على المحل التجاري المرهون:**

تنص المادة 126 تجار ي على انه: ( يجوز كذلك للبائع و للدائن المرن و المقيد دينهما على المحل التجـاري أن يحصل على أمر ببيع المحل الذي يضمن الرهن وذلك بعد ثلاثين يوما من الإنذار بدفع المبلغ للمـدين و الحـائز مـن الغير.....و يرفع الطلب للمحكمة التي يستغل المحل التجاري في دائرة اختصاصها...). و على القـائم بالملاحقـة أن ينذر مالك المحل التجاري و الدائنين المقيدين قبل صدور الحكم الذي أمر بالبيع في محلات إقامتهم المختارة منـهم فيقيدهم، و ذلك بخمسة عشر يوما على الأقل قبل بيع المحل ( المادة 127 تجاري ).

1. **إيجار المحل التجاري ( عقد تأجير التسيير الحر ):**

يعرف عقد تأجير التسيير الحر بأنه: " عقد يستأجر بمقتضاه شخص المحل التجاري من مالكه لأجـل اسـتغلاله لحسابه الخاص و على عهدته متحملا مسؤولية هذا الاستغلال وحده دون أن يلزم مالك المخل بنتائجه".

و عرفته المادة 203 تجار ي بأن ه:" هو كل عقد أو اتفاق يتنازل بواسطتهما المالك أو المستغل للمحل التجـاري عن كل أو جزء من التأجير لمسير بقصد استغلاله على عهدته".

هذا العقد يكتسي أهمية كبيرة في الحياة التجارية، ويتميز بمميزات و خصائص عن بقية العمليات الواردة على المحـل التجاري.

**2-1- خصائص عقد تأجير التسيير الحر:**

1/ هو عقد إيجار يقتضي التزام المستأجر بدفع بدل الايجاري ( المادة 470 تجاري ).

2/ هو عقد محدد المدة، أي يبرم لمدة محددة زمنيا.

3/ هو عقد ينصب موضوعه على محل تجاري " قاعدة تجارية ".

4/ هو عقد يلزم فيه المستأجر باستغلال المحل التجاري على مسؤوليته الكاملة، و هذا ما يميزه عن " عقـد التسـييرالمأجور" الذي يكون احد أطرافه مؤسسة عمومية أو شركة اقتصاد مختلط و الطرف الآخر هو المسير، و هـو احـدالمتعاملين المتمتعين بشهرة معترف ا في مجال معين، و الذي يعمل لحساب المؤسسة العمومية أو شـركة الاقتصـادالمختلط مقابل اجر متفق عليه( انظر المواد من 1 إلى 10 من القانون رقم 89/01 المـؤرخ في 07/02/1989 المعدل و المتمم للقانون المدني).

5/ هو عقد يعتبر عملا تجاريا بحسب الشكل ( المادة 3/4 تجاري ).

6/ هو عقد لا يشمل بعض المحلات التجارية الخاضعة لتنظيم خاص، مثل الصيدليات و المخابر....الخ .

**2-2 شروط انعقاد عقد تأجير التسيير:**

**أ- الشروط الموضوعية:**

و هي الشروط العامة المطلوبة في كل عقد مهما كانت طبيعته أو نوعه، و هذه الشروط هي: الرضاء، المحل، السبب.

نحيل في الخصوص الطالب للقواعد العامة.

1. الشروط الخاصة: هناك ثلاث شروط هي:

1/ أن يكون المؤجر مالكا أو مستغلا للمحل التجاري.

2/ أن يكون للمؤجر أو الحرفي صفة التاجر أو الحرفي لمدة خمس سنوات على الأقل، أو مارس لنفس المـدة أعمـالمسير أو مدير تجاري أو تقني ( المادة 205 تجاري ).

3/ ألا تقل مدة المحل التجاري الخاضع للتسيير عن سنتين (المادة 205 تجار ي). غير انه يمكن أن تلغى أو تخفض المدة المنصوص عليها( الخمس سنوات، السنتان) بموجب أمر من رئيس المحكمة إذا اثبت المعني انه يتعذر عليه أن يستغل متجره بنفسه أو بواسطة مندوبين عنه (المادة 206 تجاري).

كما انه يعفى من الشروط التي تفرضه المادة 205 المذكورة أعلاه كل من:

الدولة - الولايات و البلديات و المؤسسات العمومية - المؤسسات المالية – المحجور عليهم – الورثة و الموصى لهم– مؤجر المحل التجاري إذا كان تأجير التسيير يهدف أصلا إلى ضمان تصريف المنتوجات المصونة أو الموزعة مـن طرفه بموجب عقد احتكار، و هذا وفقا لما جاء في نص المادة 207 تجاري.

1. الشروط الشكلية: فضلا عن الشروط الموضوعية العامة والشروط الخاصة، هناك شروط شـكلية لابـد مـن توافرها في عقد تأجير التسيير، و هي:
   1. الكتابة: يجب أن يكون عقد تأجير التسيير الحر مكتوبا و أن يفرغ في الشكل الرسمي الذي يتطلبه القانون( المادة 324 مكرر مدني1 معدلة، و المادة 203/3 تجاري ).
   2. التسجيل: يلتزم المستأجر بالتسجيل في السجل التجاري المحلي الذي يقع في دائرة اختصاصه المحل التجاري، و يكتسب صفة التاجر من يوم التسجيل (المادة 203/2 تجار ي) ، كما يلتزم المؤجر بتسـجيل اسمـه في السـجل التجاري أو تعديل تسجيله،مع ذكر تأجير التسيير الحر صراحة (المادة 203/4 تجاري).
   3. النشر(الشهر): ينشر عقد إيجار التسيير الحر خلال الخمسة عشر يوما من تاريخ تحريره، في شكل ملخص في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية و في إحدى الصحف اليومية ( المادة 203/3 تجاري ).

ما يلاحظ في هذا الشأن، انه لا يوجد نص يحدد مضمون هذا الإعلان( النشر) كما هو الحال في شهر المحل التجاري الوارد في نص المادة 83 تجاري، لذلك يمكن أن يقاس عليه.

**- آثار إيجاب التسيير الحر:**

تشمل آثار عقد إيجار التسيير الحر، التزامات المؤجر و المستأجر و حقوق الغير:

1. التزامات المؤجر: يلزم المؤجر خصوصا بما يلي:
   * + الالتزام بتسليم المحل التجاري إلى المستأجر بكافة مشتملا ته .
     + الالتزام بضمان الانتفاع الهادي ( و خاصة الالتزام بعدم المنافسة) للمستأجر.
2. التزامات المستأجر: يلتزم المستأجر على وجه الخصوص بما يلــــي:
   * + الالتزام بالمحافظة على المحل التجاري بجميع مشتملا ته.
     + غالبا ما يلتزم المستأجر بدفع ضمان يعادل بدل إيجار ثلاثة أشهر.
     + الالتزام بعدم تغيير نشاط المحل التجاري.
     + الالتزام بدفع بدل الإيجار في الموعد( الميعاد) المتفق عليه ،و يجوز أن يكون بدل الإيجار محلا لإعادة النظـربالزيادة أو النقصان كل ثلاثة سنوات ( المادة 213 تجاري ).
     + الالتزام بالا يتنازل عن المحل أو تأجيره من الباطن.
3. **حقوق الغير:** الغير هم على وجه الخصوص، دائنوا المؤجر و المستأجر.
   1. **دائنوا المؤجر:**

لما كان إبرام عقد تأجير التسيير قد يضر بدائني المؤجر، فان المشرع التجاري أعطى إمكانية للمحكمة التي يقـعفي دائرة اختصاصها المحل التجاري، في حالة تأجير التسيير أن تحكم بجعل الديون المؤجلة حالة الأداء، إذا رأت مـبررا لذلك، على أن ترفع الدعوى من طرف الدائنين خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الإعلان ( المادة 208 تجاري ).

* 1. **دائنوا المستأجر المسير:**

المؤجر و المستأجر مسؤولين بالتضامن عن ديون المستأجر التي تنشا من استغلال المحل التجاري المسير لغاية النشر و لمدة ستة أشهر (06 أشهر) من تاريخ النشر( المادة 209 تجاري ).

غير أن هذا الالتزام لا يطبق على عقود تأجير التسيير التي تبرم مع الوكلاء القضائيين( المادة 210 تجاري ).

من المعلوم أن المستأجر يصبح مسؤولا بمفرده عن الديون التي تنشا عن تسييره للمحل التجاري بعد انتهاء المدة المبينـة أعلاه، فضلا عن أن ديونه المتعلقة بالمحل التجاري المسير تصبح حالة الأداء بعد انتهاء عقد تأجير التسيير(المـاد ة211 تجاري ).

الضرائب: في هذا الخصوص، يلتزم المؤجر و المستأجر بدفع الضرائب المتعلقة بالمحل التجاري موضوع عقد التسـيير بالتضامن.

**2-4- انتهاء عقد تأجير التسيير:**

ينتهي عقد تأجير التسيير بانتهاء اجله، أو عند إخلال احد أطرافه بالتزاماته ،أو عند انتفاء المتجر، بزوال عناصره الأساسية.

ويترتب عن انتهاء عقد تأجير التسيير، أن يتم تعديل التسجيل و الشطب في السجل التجاري بنفس الطريقة التييتم تسجيل الإيجار و نشره.

1. **بيع المحـل التجاري:**

البيع بوجه عام، وفقا لما جاء في نص المادة 351 مدني، هو" عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل إلى المشـتريملكية شيء أو حقا ماليا آخر مقابل ثمن نقدي ".

وبيع المحل التجاري من حيث المبدأ، هو بيع مثل بقية البيوع للقواعد العامة، و لكنه من حيث التفاصيل، يخضع لقواعد و أحكام خاصة به، منها في المقام الأول، انه يعد عملا تجاريا بحسب الشكل( المادة 3/4 تجاري) لأنه من العمليات الواردة على المحلات التجارية.

**3-1- شروط بيع المحل التجاري:**

حتى يكون عقد بيع المحل التجاري سليما منتجا لآثاره يجب توافر جملة من الشروط:

أ- الشروط الموضوعية:

و هي شروط عامة يجب توافرها في جميع العقود دون تمييز، لذلك يشار إليها هنا بشكل مقتضـب فقـط، و هـذه الشروط هـــي:

**أ-1- الرضاء:** لكي يكون الرضاء سليما يجب أن يصدر عن ذي أهلية، أي بالغ سن الرشد غير محجور عليه لجنون أو عته أو سفه أو غفلة( المادة 40 مد ني)، و أن يكون الرضاء خال من العيوب، كالغلط و التدليس و الإكـراه والغبن. و يلاحظ أن القضاء الفرنسي يتوسع كثيرا في عيوب الرضاء في مجال بيع المحل التجاري، لما لهذا الخير من أهمية.

**أ-2- المحل:** و هو المحل التجاري، و يشمل على الخصوص، الاتصال بالعملاء و الشـهرة التجاريـة، و إذا كـان مصنعا، فيجب أن يشتمل أيضا على حق الملكية الصناعية و التجاري، و في حالة عدم ذكر عناصر المحل بدقة، يعتـبر ضمن المحل، الاتصال بالعملاء، الشهرة التجارية، الحق في الإيجار، الاسم التجاري، العنوان التجاري، باعتبار أن هذه العناصر تعد موضوع حق امتياز البائع ( المادة 96 تجاري ).

1. **3-السبب:** و يجب كذلك أن يتوفر السبب في بيع المحل التجاري، و أن يكون هذا السبب شرعيا و علـى مـا يدعي انعدام السب أو عدم شرعيته إثبات ذلك.
2. **الشروط الشكلية:**

اشترط المشرع الجزائري الكتابة الرسمية في البيع و الوعد بالبيع ز أي تنازل عن المحل التجـاري( المـاد ة79/1 تجاري)، و الكتابة هنا مشترطة للانعقاد و ليس للإثبات كما ورد خطا في نص المادة المذكورة،و مما يؤكد ذلـك أنا لمحكمة العليا بغرفها مجتمعة، عدلت عن اجتهادها السابق الذي كان يجير بيع المحل التجاري المحـرر في عقـد عـرفي لاستقرار المعاملات، بموجب قرار صادر لها سنة1997 تحت رقم 1056، وهو قرار مبدئي، يجب أن يتبع من قبـلا لمحاكم الدنيا في كل تخصصاتها

و بناء على ذلك، فان كل بيع أو تنازل عن المحل التجاري، لا يفرغ في الشكل الرسمي يكون باطلا و لا اثر لـهمن الناحية القانونية.

و إذا كان المشرع قد اشترط الكتابة الرسمية في بيع المحل التجاري، فانه أوجب كذلك أن يتضمن عقد البيع ما يلي: (المادة79/2 تجاري).

1/ اسم البائع، تاريخ السند الخاص بالشراء و نوعه، قيمة الشراء بالنسبة للعناصر المعنوية و البضائع و المعدات.

2/ قائمة الامتيازات و الرهون الواردة على المحل التجاري.

3/ رقم الأعمال التي حققها المحل في كل سنة من السنوات الثلاث الأخيرة.

4/ الأرباح التي حققها المحل التجاري في نفس المدة.

5/ الإيجار : تاريخه ومدته واسم المؤجر.

وفضلا عن ذلك أوجب المشرع تسجيل عقد بيع المحل التجاري أو عقد التنازل عنه في السـجل التجـاري باسـم المشتري أو المتنازل له م83 /2تجاري في مهلة 30 يوما من إبرامه.

**3-2- آثــار بيع المحل التجاري :**

1. نقل الملكية : تنتقل ملكية المحل التجاري بمجرد انعقاد العقد لكنها لا تسري في مواجهة الغير إلا إذا تم تسـجيل و شهر العقد بالكيفية القانونية وإذا كان هذا المحل يحتوي على عنصر من عناصر الملكية الصناعية أو التجارية فيجـب تسجيل هذا العنصر في السجل الخاص بالملكية الصناعية والتجارية المادة 99-147 تجاري.
2. انتقال الحق في الإيجار: إذا باع التاجر المحل التجاري فان حق الإيجار ينتقل إلى المشتري بقوة القـانون وان أيشرط أو اتفاق يقضي بغير ذلك لاغيا المواد 199 -200 تجاري.
3. التزامات بائع المحل التجاري: يخضع بائع المحل التجاري للالتزامات المرتبة على عاتقه فهو يلتزم بضمان تسـليم المحل والتعرض الشخصي والاستحقاق والعيوب الخفية.
4. التزامات المشتري : ي لتزم المشتري بدفع الثمن المتفق عليه زائد المصاريف المتعلقة بالعقد و التسجيل وكذا بتسلم المحل في الوقت المتفق عليه.

هـ- ضمانات بائع المحل التجاري : هناك نوعان من الضمانات المقررة لبائع المحل التجاري:

\* امتياز بائع المحل التجاري: قرره المشرع وهذا بشروط:

* أن يكون عقد بيع المحل رسمي.
* وأن يتم تقييده بأحد مراكز السجل التجاري. وذا يمكن للبائع استيفاء حقه من ثمن المبيع قبل الدائنين المقيـدين والعاديين ويمك له تتبع المحل التجاري في يد الغير .

**\* دعوى الفسخ :** وتتحقق هذه الدعوى عند :

* عدم وفاء المشتري بالتزامه.
* الفسخ لا يكون نهائيا إلا بعد مضي مدة شهر من التبليغ للدائنين المقيدين.
* لكي يكون الفسخ نهائيا يجب على البائع نشره وذلك خلال 15 يوما التالية للتار يخ الذي يصبح فيه الفسخ نهائيا (المادة 115 تجاري ).
* في حالة وقوع الفسخ يسترد البائع جميع عناصر المحل التجاري ( المادة 110 تجاري ).
* يمكن للبائع التمسك بحقه في الفسخ ، أي استرجاع المحل التجاري بكل عناصره، غير انه ينقضي بمدة شـهر مـن تاريخ تبليغه ببيع المحل التجاري بالمزاد العلني ( المادة 113 تجاري ).

وفي الأخير يمكن للتاجر أن يستغل المحل التجاري باعتباره ملكية تجارية بطرق أخرى من شأنها أن تحقـق ، كما يمكن أن يتصرف في هذا المال عن طريق البيع، أو المقايضة ،أو الدخول به كحصة في شركة، كمـا يمكن له أن يحصل على ائتمان بواسطة رهنه رهنﹰ حيازيﹰ دون أن تنتقل حيازته للدائن المرتهن، كما يمكن أن يؤجر محله التجاري.