

عقد كراء أصل تجاري

(وكالة حرة)

بين الممضين أسفله:

1/ شركة الإنتاج الفلاحي طبلبة "SOPAT" في شخص ممثلها القانوني ، شركة خفية الإسم، معرفها الوحيد بالسجل الوطني للمؤسسات عدد 022671 F، مقرها بالمنطقة الصناعية بطبلبة ص ب 19، يمثلها في هذا العقد ويمضي في حقها مديرها العام السيد اسكندر مقني .

المشار إليها في ما يلي بالمسوغة من حرة

2/ والسيد صاحب بطاقة تعريف وطنية عدد..... صادرة بتونس قاطن
مرسم بالسجل الوطني للمؤسسات تحت عدد معرفه الجبائي

المشار اليه في ما يلي بالمتسوغ من حرة أخرى

تذكير:

1. تصرح شركة الإنتاج الفلاحي طبلبة "سوبات" بواسطة ممثلها القانوني أنه على ملكها أصلا تجاريا بجميع عناصره المادية والمعنوية المستغل في نشاط بيع لحوم الدواجن ومشتقاتها تحت العلامة التجارية "مليحة" بالمحل الكائن ، و هو مجهز بجميع المعدات والتجهيزات والأثاث اللازم للإستغلال.
2. كما تصرح بواسطة ممثلها بأنها اكتسبت ذلك الأصل بموجب الاستغلال المباشر بالمحل الذي في تسوغها من بموجب عقد كراء مؤرخ في مسجل في تحت عدد.....
3. وحيث رغب السيد الناجي بن محمد بن مختار الشهيبي في كراء ذلك الأصل طبقا للبنود الآتية:

وتبعاً لذلك وقع الاتفاق والتراضي على ما يلي :

الفصل الأول:

بموجب هذا العقد سوغت شركة الانتاج الفلاحي طبلبة "سوبات" مع كافة الضمانات الفعلية والقانونية إلى السيد الذي ارتضى بذلك جميع الأصل التجاري المستغل في نشاط بيع لحوم الدواجن ومشتقاتها تحت العلامة التجارية "مليحة" بالمحل الكائن

الفصل الثاني:

يشمل هذا التسويغ جميع العناصر المعنوية للأصل التجاري المتمثلة في الحرفاء والسمعة التجارية والاسم التجاري وحق الإيجار، وكذلك العناصر المادية المتمثلة في الأثاث والمعدات والآلات والتجهيزات الموجودة بالمحل.

الفصل الثالث:

حددت مدة التسويغ بسنة واحدة بدايتها في قابلة للتجديد لنفس المدة.
وإذا رغب أحد الطرفين في عدم تجديد العلاقة فإنه يتعين عليه أن يعلم الطرف الآخر بذلك بمكتوب مضمون الوصول مع الإشعار بالبلوغ أو بواسطة عدل منفذ وذلك ثلاثة شهران من قبل حلول الاجل التعاقدية.

الفصل الرابع:

حدد معين الكراء للأصل التجاري الموصوف أعلاه د في الشهر الواحد متضمنا لكل أداء يدفع مسبقا على رأس كل شهر مقابل وصل أو فاتورة مسلم من المسوغة يكون هو الحجة الوحيدة للخلاص.
اتفق الطرفان على زيادة سنوية على معلوم الكراء قدرها 5 % بالمائة في السنة ابتداء من في صورة تجديد العلاقة، وكل زيادة يقع تطبيقها تصبح جزءا لا يتجزأ من معلوم الكراء، وتحتسب عند توظيف الزيادة الموالية.
يلتزم المتسوغ بدفع مبلغ د إلى شركة الإنتاج الفلاحي طلبية وذلك بعنوان ضمان يقع إرجاعه إليه عند إنقضاء العلاقة التعاقدية بعد طرح ما تخلد بذمته بعنوان معينات كراء وغير ذلك من المصاريف والمستحقات.

الفصل الخامس:

يصرح المتسوغ بأنه إطلع على الأصل التجاري بجميع عناصره المادية والمعنوية وتعرف على محتوياته بعد الرؤية والتقليب ورضي بحالته بدون أي حق في الرجوع على المسوغة.

الفصل السادس:

يصرح المتسوغ بأنه تسلم جميع المعدات والآلات والتجهيزات موضوع قائمة الجرد الممضى عليها من الطرفين والتي تكون جزءا لا يتجزأ من هذا العقد.

الفصل السابع:

تم هذا التسوية حسب الشروط الآتية:

1. يلتزم المتسوغ بعدم تغيير صبغة الأصل أو استغلاله في غير النشاط المعد له.
2. إن للمتسوغ الحرية الكاملة في إستغلال وإدارة الأصل التجاري في حدود نشاطه وتحت مسؤوليته بدون تدخل من المسوغة، وتبعاً لذلك فإن جميع الأرباح هي من حقوقه كما أنه يتحمل كل الخسائر المحتملة بدون حق الرجوع على المسوغة.
3. يلتزم المتسوغ باستغلال الأصل التجاري في النشاط المعد له بطريقة لا تنقص من قيمته أو من تصنيفه، ويلتزم بالمحافظة على الحرفاء وعلى سمعته التجارية الممتازة.
4. يلتزم المتسوغ باحترام التراتيب الإدارية والقوانين المتعلقة بمثل هذا الصنف من النشاط، ويكون مسؤولاً شخصياً عن كافة المخالفات التي يرتكبها في نشاطه.
5. يلتزم المتسوغ بصيانة وإصلاح المحل المستغل به الأصل كلما تطلب الأمر ذلك، وتكون تلك الإصلاحات على نفقته، ويلتزم بإرجاعه عند نهاية التسوية في نفس الحالة التي تسلمها فيها.
6. يلتزم المتسوغ بالمحافظة على الأثاث والمعدات والآلات التي سلمها له مالك الأصل والميمنة بالجرد المنصوص عليه بالفصل السادس أعلاه، ويلتزم بإرجاعها عند انتهاء التسوية في حالة حسنة وقابلة للإستعمال، كما يلتزم بتعويض كل ما يتلف منها.
7. إن كل السلع والمنتجات اللازمة لإستغلال الأصل يقع خلاصها من طرف المتسوغ.
8. إن جميع الاعباء، المعاليم والأداءات المترتبة عن الإستغلال تكون محمولة على المتسوغ الذي يلتزم بدفعها في آجالها.
9. يلتزم المتسوغ بالمحافظة على قواعد النظافة ويلتزم بإحترام كل التراتيب المنظمة لهذا النوع من النشاط بصورة تمنع من غلقه أو اتخاذ أي إجراء إداري ضده.
10. كما يلتزم المتسوغ بعدم القيام بأية مخالفة مهما كان نوعها يترتب عنها تدخل السلطة الإدارية أو القضائية.

الفصل الثامن: تحاجر:

يحجر على المتسوغ خاصة ما يلي:

1. أن يستغل أو يساهم ، خلال مدة العقد أو خلال سنتين من تاريخ انقضائه لأي سبب من الأسباب ، سواء بإسمه الخاص أو تحت اسم مستعار أو في إطار شركة مهما كان نوعها إستغلال أصل تجاري مماثل للنشاط الممارس في إطار هذا العقد وذلك في دائرة ترابية شعاعها (500 م) إنطلاقاً من موقع المحل التجاري موضوع هذا العقد وإذا خالف هذا التحجير يحق للشركة إنذاره بوجوب إغلاق المحل في أجل لا يتجاوز (08) أيام وبمضيها دون نتيجة تضرب عليه غرامة يومية قدرها (50) دينار إلى حين الإذعان.

2. أن يعرض بضائع منافسة بالمغازة موضوع هذا الإتفاق.

3. أن يفشي اختصاصات علامة "مليحة" الصناعية والتقنية التي تعرف عليها أثناء تنفيذ العقد وأن ينبه كتابيا على مساعدته وأعوانه بوجوب إحترام هذا التحجير وتحذيرهم من مغبة مخالفته

4. إستعمال العلامة التجارية "مليحة" أو الإنتفاع بها بأي عنوان كان أو إستغلال الشكل المميز للمحلات المستغلة تحت راية "مليحة" في محل آخر وذلك خلال مدة العقد أو بعد انقضائه لأي سبب من الأسباب.

الفصل التاسع:

يمكن للمتسوغ القيام بالتحسينات وأعمال التزويق التي يراها ضرورية في نشاطه وذلك بعد الحصول على الموافقة الكتابية من المسوغة، وتكون تلك الأعمال على نفقته الخاصة، وعند انتهاء التسويع تبقى تلك التحسينات وأعمال التزويق من حقوق مالكة الأصل ولا يحق للمتسوغ المطالبة بقيمتها أو إسترجاعها إلا ما هو قابل للرفع منها كاللوحات والأشياء المنقولة الغير ثابتة بالأرض أو الجدران.

كما لا يحق له شراء ااثات وتجهيزات ومعدات جديدة أخرى الا بعد الحصول علي الترخيص المسبق من مالكة الاصل التجاري .

الفصل العاشر:

يلتزم المتسوغ بإحترام القوانين الجارية في خصوص عقود الشغل حتى لا تقع مطالبة الطرف الأول بأي شيء يتعلق بها. ويتعين على المتسوغ وعند إنتداب عملة لتشغيلهم بالأصل، أن ينص بعقود انتدابهم على أن الإنتداب كان بإسمه وأنه هو مشغلهم وألا تتجاوز مدة انتدابهم نهاية العقد الحالي.

الفصل الحادي عشر:

يلتزم المتسوغ بتأمين مسؤوليته المدنية وكذلك تأمين المحل بكل معداته وتجهيزاته ضد كل المخاطر، ويتحمل جميع المبالغ اللازمة والمترتبة عن ذلك التأمين.

الفصل الثاني عشر:

يلتزم المتسوغ بعدم تغيير نشاط الأصل أو إضافة أي نشاط آخر له.

الفصل الثالث عشر:

يلتزم المتسوغ بالسماح لمالكة الأصل التجاري بإجراء تفقد دوري للأصل التجاري بواسطة أعوانها المأذونين بموجب مأمورية مسندة إليهم تحمل ختمها ويشمل التفقد خاصة:

1. مراقبة النظافة الشاملة للمحل وللأعوان العاملين به،
2. معاينة مدى تقييد المتسوغ بالنشاط موضوع الأصل التجاري وبعدم عرضه لبضائع أخرى من غير منتجات شركة الإنتاج الفلاحي طلبية.

الفصل الرابع عشر:

يجب على المتسوغ أن يبين بجميع وثائقه المتعلقة بنشاطه التجاري كالمكاتب أو طلبات تزويد السلع أو القوائم، صفته كمكتر للأصل التجاري ورقم سجله التجاري وذلك طبقاً للفصل 232 من المجلة التجارية.

الفصل الخامس عشر:

في إتفاق الطرفين، يفسخ هذا العقد بصورة تلقائية بناء على طلب من مالكة الأصل التجاري في صورة مخالفة بنود هذا العقد، ومن ذلك على سبيل الذكر لا الحصر:

1. في صورة عدم خلاص معالم الكراء في الأجل المتفق عليها،
2. في صورة تغيير النشاط، أو بيع منتجات غير منتجات شركة الإنتاج الفلاحي طلبية تحت العلامة " مليحة".
3. عند وفاة المتسوغ،
4. إذا صدر حكم بإفلاسه أو خضوعه لإجراءات التسوية القضائية أو الرضائية،
5. إذا تأخر عن خلاص ديونه الحالة المترتبة عن إستغلال الأصل التجاري المسلم له،
6. إذا تدهور النشاط بالمتجر لأي سبب من الأسباب أو صدرت تدمرات من الحرفاء من أجل سوء الخدمات المقدمة أو رداءة البضاعة،
7. إذا خالف المتسوغ مقتضيات القوانين المنظمة للأسعار وللمراقبة الاقتصادية وكذلك قواعد حفظ الصحة والنظافة،
8. في حالة حصول ضرر هام للأصل التجاري من شأنه أن يترتب عنه إتلافه أو التنقيص من قيمته أو صدور قرار غلق مهما كانت المدة من طرف السلطات المختصة،
9. في حالة القيام بأشغال تمس بهيكل المحل بدون ترخيص.

في صورة توفر إحدى حالات الفسخ، فإن هذا العقد يفسخ آلياً ويلتزم المتسوغ بإرجاع الأصل التجاري وإرجاع مفاتيح المحل المستغل به الأصل التجاري إلى الطرف الأول لأول طلب، وفي صورة تقاعسه فإنه يحق لهذا الأخير طلب إخراجه وجبره على تسليم الأصل التجاري بمقتضى قرار إستعجالي، مع ضرب غرامة يومية عليه مقدارها مائتي (200) دينار.

الفصل السادس عشر:

باعتبار أن الكراء يهم الأصل التجاري فقط ويخضع لمقتضيات الفصل 229 وما بعده من المجلة التجارية، فإنه لا يحق للمتسوغ التمسك بملكية أي عنصر من عناصر الأصل التجاري أو التمسك بالحق التجاري، كما لا يحق له التصرف في الأصل التجاري أو في أي عنصر من عناصره بأي وجه من الوجوه كالبيع أو الكراء أو الرهن أو المساهمة به في شركة

الفصل السابع عشر:

يحجر علي المتسوغ كراء الاصل التجاري موضوع هذا العقد كراء ثانيا او احالة حقه في الكراء لأي كان وبأي وجه من الوجوه.

الفصل الثامن عشر:

يعفي الطرفان المتعاقدان محرر العقد من اية مسؤولية قانونية في خصوص اتمام اجراءات تسجيله بالقباضة المالية واشهاره بالجراء اليومية وبالرائد الرسمي وتقييده بالسجل الوطني للمؤسسات وقد التزم المتسوغ بالقيام بكل ذلك شخصيا علي نفقته الخاصة وتحت مسؤوليته الشخصية .

الفصل التاسع عشر:

تحمل جميع مصاريف هذا العقد بما في ذلك التحرير و التسجيل على المتسوغ

الفصل العشرون:

إختار كل طرف مقرا بعنوانه المبين أعلاه.

الفصل الواحد والعشرون:

تكون جميع النزاعات المتعلقة بهذا العقد من اختصاص محاكم سوسة .

التحرير:

يشهد الاستاذصاحب بطاقة التعريف الوطنية عددالصادرة بتاريخمعرفه
الجبائيوالكائن مكتبه ببانه حرر هذا العقد في عدة نظائر بعد ان اطلع علي
السجل الوطني للمؤسسات والدفتر العمومي لرهون الاصول التجارية بالمحكمة الابتدائية بالمنستير وعلي جميع
البيانات الواردة بهما واشعر المتسوغ بالحالة القانونية للاصل التجاري موضوع هذا العقد واحاطه علما بجميع
الاجراءات القانونية التي يجب القيام بها لترسيم هذا العقد بالسجل الوطني للمؤسسات .

محرر العقد

المتسوغ

المسوغ