

Section IV

Dispositions communes

Art. 75. - Doit être considérée comme clause d'exonération au regard des articles 52, 65, 66, 71 et 72, la clause mettant directement ou indirectement à la charge de l'expéditeur, du destinataire, du voyageur ou du commettant, l'assurance, en tout ou en partie, de la responsabilité du transporteur ou du commissionnaire.

Art. 76. - Dans le cas où joue la forclusion visée aux articles 55, 61 et 74 le créancier ne peut plus se prévaloir de son droit, ni par voie d'action, même sous la forme d'une demande reconventionnelle, ni par voie d'exception.

Art. 77. - Sont nulles et de nul effet, toutes stipulations dérogeant par avance :

1) Aux dispositions des articles 38, 44, alinéa 2, 46, alinéa 1er, 49, 1er, 51, 53, 55, 61, 65, 71, 74, 75, 76;

2) Aux dispositions des articles 47, 58, 62, 64, 69, sauf dans les limites respectivement autorisées par les articles 52, 59, 66 et 72.

LIVRE II

DU FONDS DE COMMERCE

TITRE I

VENTE ET NANTISSEMENT DU FONDS DE COMMERCE

Chapitre I

Des éléments du fonds de commerce

Art. 78. - Font partie du fonds de commerce les biens mobiliers affectés à l'exercice d'une activité commerciale.

Le fonds de commerce comprend obligatoirement la clientèle et l'achalandage.

Il comprend aussi, sauf disposition contraire, tous autres biens nécessaires à l'exploitation du fonds, tels que l'enseigne, le nom commercial, le droit au bail, le matériel, l'outillage, les marchandises, le droit à la propriété industrielle et commerciale.

Chapitre II **Du contrat ayant le fonds de commerce pour objet**

Section I **De la vente et de la promesse de vente**

Art. 79. - Toute vente amiable, promesse de vente et, plus généralement, toute cession de fonds de commerce consentie même sous condition ou sous la forme d'un autre contrat, toute attribution de fonds de commerce par partage ou licitation, tout apport en société d'un fonds de commerce doivent être constatés par acte authentique, à peine de nullité.

L'acte constatant la cession doit énoncer :

- 1) Le nom du précédent vendeur, la date et la nature de son acte d'acquisition et le prix de cette acquisition pour les éléments incorporels, les marchandises et le matériel;
- 2) L'état des privilèges et nantissements grevant le fonds;
- 3) Le chiffre d'affaires qu'il a réalisé au cours de chacune des trois dernières années d'exploitation, ou depuis son acquisition s'il ne l'a pas exploité depuis plus de trois ans;
- 4) Les bénéfices commerciaux réalisés pendant le même temps;
- 5) Le bail, sa date, sa durée, le nom et l'adresse du bailleur et du cédant, s'il y a lieu.

L'omission des énonciations ci-dessus prescrites peut, sur la demande de l'acquéreur formée dans l'année, entraîner la nullité de l'acte de vente.

Art. 80. - Le vendeur est, nonobstant toute stipulation contraire, tenu de la garantie à raison de l'inexactitude de ses énonciations dans les conditions édictées par les articles 376 et 379 du code civil.

Art. 81. - L'action résultant de l'article 84 doit être intentée par l'acquéreur dans le délai d'une année, à compter de la date de sa prise de possession.

Art. 82. - Au jour de la cession, le vendeur et l'acheteur visent tous les livres de comptabilité qui ont été tenus par le vendeur et qui se réfèrent aux trois années précédant la vente ou au temps de sa possession du fonds si elle n'a pas duré trois ans. Ces livres font l'objet d'un inventaire signé par les parties et dont un exemplaire est remis à chacune d'elles. Le cédant doit mettre ces livres à la disposition de l'acquéreur pendant trois ans, à partir de son entrée en jouissance du fonds.

Toute clause contraire contenue dans l'acte de cession est réputée non écrite.

Paragraphe 1^{er}
De la publicité de la vente du fonds de commerce

Art. 83. - Toute cession de fonds de commerce, telle qu'elle est définie à l'article 79 ci-dessus est, dans la quinzaine de sa date, publiée à la diligence de l'acquéreur sous forme d'extrait ou d'avis au bulletin officiel des annonces légales et, en outre, dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans la daïra ou la wilaya dans laquelle le fonds est exploité. En ce qui concerne les fonds forains, le lieu d'exploitation est celui où le vendeur est inscrit au registre du commerce.

La publication de l'extrait ou de l'avis faite en exécution du précédent alinéa doit être, à peine de nullité, précédée soit de l'enregistrement de l'acte contenant mutation, soit, à défaut d'acte, de la déclaration prescrite par le code de l'enregistrement. Cet extrait doit, sous la même sanction, rapporter les dates, volumes et numéro de la perception ou, en cas de simple déclaration, la date et le numéro du récépissé de cette déclaration et dans les deux cas, l'indication du bureau où ont eu lieu ces opérations. Il énonce, en outre, la date de l'acte, les noms, prénoms et domiciles de l'ancien et du nouveau propriétaire, la nature et le siège du fonds, le prix stipulé, y compris les charges ou l'évaluation ayant servi de base à la perception des droits d'enregistrement, l'indication du délai ci-après fixé pour les oppositions et une élection du domicile dans le ressort du tribunal.

La publication est renouvelée du huitième au quinzième jour après la première insertion.

Dans les quinze jours de la première insertion, il est procédé à la publication au bulletin officiel des annonces légales.

Paragraphe 2
Des droits des créanciers du vendeur

Art. 84. - Dans les quinze jours suivant la dernière en date de ces publications, tout créancier du précédent propriétaire, que sa créance soit ou non exigible, peut former au domicile élu, par simple acte extrajudiciaire, opposition du paiement du prix; l'opposition, à peine de nullité, énonce le chiffre et les causes de la créance et contient une élection de domicile dans le ressort de la situation du fonds.

Le bailleur ne peut former opposition pour loyers en cours ou à échoir, et ce, notwithstanding toutes stipulations contraires. Aucun transport amiable ou judiciaire du prix ou de partie du prix n'est opposable aux créanciers qui se sont ainsi fait connaître dans ce délai.

La demande en main levée d'opposition est portée devant le président du tribunal du lieu de la situation du fonds.

Art. 85. - A partir de la vente et jusqu'à l'expiration d'un délai de vingt jours après la dernière en date des publications prévues à l'article 83, une expédition de l'acte de vente est tenue, au domicile élu, à la disposition de tout créancier opposant ou inscrit pour être consulté sans déplacement.

Pendant le même délai, tout créancier inscrit ou qui a formé opposition dans le délai de quinze jours fixé par les articles 83 et 84 peut prendre, au domicile élu, communication de l'acte de vente et des oppositions et, si le prix ne suffit pas à désintéresser les créanciers inscrits et ceux qui se sont révélés par des oppositions, au plus tard dans les quinze jours qui suivent la dernière en date des publications prévues aux articles 83 et 84, former en se conformant aux prescriptions des articles 133 à 139, une surenchère du sixième du principal du fonds de commerce, non compris le matériel et les marchandises.

Art. 86. - L'officier public commis pour procéder à la vente doit n'admettre à enchérir que des personnes dont la solvabilité lui est connue, ou qui ont déposé soit entre ses mains, soit au service des dépôts et consignations, avec affectation spéciale au paiement du prix une somme qui ne peut être inférieure à la moitié du prix total de la première vente ni à la portion du prix de ladite vente stipulée payable comptant, augmentée de la surenchère.

Art. 87. - L'adjudication sur surenchère du sixième a lieu aux mêmes conditions et délais que la vente sur laquelle la surenchère est intervenue.

Art. 88. - Si l'acquéreur surenchéri est dépossédé par suite de la surenchère, il doit, sous sa responsabilité, remettre les oppositions formées entre ses mains à l'adjudicataire, sur récépissé, dans la huitaine de l'adjudication, s'il ne les a pas fait connaître antérieurement par mention insérée au cahier des charges; l'effet de ces oppositions est reporté sur le prix de l'adjudication.

Art. 89. - La surenchère du sixième n'est pas admise après la vente judiciaire du fonds de commerce ou la vente poursuivie à la requête d'un syndic de faillite ou de règlement judiciaire ou de copropriétaires indivis du fonds, faite aux enchères publiques.

Paragraphe 3

De l'attribution du prix

Art. 90. - Tout détenteur du prix d'acquisition d'un fonds de commerce, doit en faire la répartition dans les trois mois de la date de l'acte de vente.

A l'expiration de ce délai, la partie la plus diligente peut se pourvoir en référé devant le président du tribunal du lieu de la situation du fonds qui ordonne, soit le dépôt au service des dépôts et consignations, soit la nomination d'un séquestre répartiteur.

Art. 91. - En cas d'opposition au paiement du prix, le vendeur peut, en tout état de cause après l'expiration du délai de quinze jours, à dater de ladite opposition se pourvoir en référé devant le président du tribunal, afin d'obtenir l'autorisation de percevoir son prix malgré l'opposition, à la condition de verser au service des dépôts et consignations, ou aux mains d'un tiers commis à cet effet une somme suffisante fixée par le juge des référés, pour répondre éventuellement des causes de l'opposition dans le cas où il se reconnaîtrait ou serait jugé débiteur.

Art. 92. - Le dépôt ainsi ordonné est affecté spécialement, aux mains du tiers détenteur, à la garantie des créances pour sûreté desquelles l'opposition a été faite et privilège exclusif de tout autre leur est attribué sur ledit dépôt, sans que, toutefois, il puisse en résulter transport judiciaire au profit de l'opposant ou des opposants en cause, à l'égard des autres créanciers opposants du vendeur, s'il en existe. A partir de l'exécution de l'ordonnance de référé, l'acquéreur est déchargé et les effets de l'opposition sont transportés sur le tiers détenteur.

Art. 93. - Le juge des référés n'accorde l'autorisation demandée que si l'acquéreur mis en cause fait une déclaration formelle, dont il est pris acte, aux termes de laquelle il n'existe pas de créanciers opposants autres que ceux contre lesquels il est procédé .

L'acquéreur, en exécutant l'ordonnance, n'est pas libéré à l'égard des autres créanciers révélés par des saisies-arrêts significatives antérieurement à l'ordonnance et dont il a dissimulé l'existence.

Art. 94. - Si l'opposition a été faite sans titre et sans cause ou est nulle en la forme et s'il n'y a pas instance engagée au principal, le vendeur peut se pourvoir en référé devant le président du tribunal, à l'effet d'obtenir l'autorisation de percevoir son prix, malgré l'opposition.

Art. 95. - L'acquéreur, qui sans avoir fait dans les formes prescrites, les publications ou avant l'expiration du délai de quinze jours a payé son vendeur, n'est pas libéré à l'égard des tiers.

Paragraphe 4 **Du privilège du vendeur**

Art. 96. – Le privilège du vendeur d'un fonds de commerce n'a lieu que si la vente a été constatée par un acte authentique et que s'il a été inscrit sur un registre public tenu au centre national du registre du commerce.

Il ne porte que sur les éléments du fonds énumérés dans la vente et dans l'inscription et, à défaut de désignation précise, que sur l'enseigne et le nom commercial, le droit au bail, la clientèle et l'achalandage.

Des prix distincts sont établis pour les éléments incorporels du fonds, le matériel et les marchandises.

Le privilège du vendeur qui garantit chacun de ces prix ou ce qui en reste dû, s'exerce distinctement sur les prix respectifs de la revente afférents aux marchandises, au matériel et aux éléments incorporels du fonds.

Nonobstant toute convention contraire, les paiements partiels autres que les paiements au comptant s'imputent d'abord sur le prix des marchandises, ensuite sur le prix du matériel.

Il y a lieu à ventilation du prix de revente mis en distribution s'il s'applique à un ou plusieurs éléments non compris dans la première vente.

Art. 97. - L'inscription doit être prise, à peine de nullité dans les trente jours de la date de l'acte de vente. Le délai reste applicable, même en cas de jugement déclaratif de faillite.

Cette nullité peut être invoquée par tout intéressé, même par débiteur.

L'inscription ainsi prise prime toute autre, prise du chef de l'acquéreur. Elle est opposable à la faillite et à la liquidation judiciaire de l'acquéreur.

N.B: Il est substitué dans les articles 96, 98, 99, 101, 102, 104, 105, 107, 108, 120, 142, 143, 144, 145, 155, et 166 de l'ordonnance n° 75-59 du 26/09/1975 aux termes "greffier ou secrétaire greffier du tribunal" les termes "préposé du registre du commerce" et aux termes "greffe ou greffe dans le ressort duquel le fonds est exploité" les termes "centre national du registre du commerce", en vertu de l'article 20 de l'ordonnance n° 96-27 du 09 /12/1996 (J.O n° 77 du 11/12/1996, p.7)

Art. 98. - Le vendeur ou le créancier gagiste, pour inscrire leur privilège, représentent, soit eux-mêmes, soit par un tiers au préposé du registre du commerce, l'un des originaux de l'acte de vente ou du titre constitutif du nantissement ou une expédition s'il existe en minute, l'acte de vente ou de nantissement reste déposé au centre national du registre de commerce, il y est joint deux bordereaux sur papier non timbré dont la forme est déterminée par arrêté du ministre de la justice, garde des sceaux. Ils contiennent :

1) Les noms, prénoms et domiciles du vendeur ou de l'acquéreur, ou du créancier et du débiteur, ainsi que du propriétaire du fonds si c'est un tiers, leur profession s'ils en ont une.

2) La date et la nature du titre;

3) Les prix de la vente établis distinctement pour le matériel, les marchandises et les éléments incorporels du fonds, ainsi que les charges, évaluées, s'il y a lieu ou le montant de la créance exprimée dans le titre, les conditions relatives à l'exigibilité;

4) La désignation du fonds de commerce et de ses succursales, s'il y a lieu avec l'indication précise des éléments qui les constituent et qui sont compris dans la vente ou le nantissement, la nature de leurs opérations et leur siège, sans préjudice de tous autres renseignements propres à les faire connaître; si la vente ou le nantissement s'étend à d'autres éléments du fonds de commerce que l'enseigne, le nom commercial, le droit au bail et la clientèle, ces éléments doivent être nommément désignés;

5) l'élection de domicile par le vendeur ou le créancier gagiste dans le ressort du tribunal de la situation du fonds.

Art. 99. – Les ventes ou cessions de fonds de commerce comprenant des marques de fabrique et de commerce, des dessins ou modèles industriels, ainsi que les nantissements de fonds qui comprennent des brevets d'invention ou licence, des marques ou des dessins et modèles, doivent, en outre, être inscrits à l'institut algérien de normalisation et de propriété industrielle sur la production du certificat d'inscription délivrée par le préposé du registre de commerce, dans les trente jours qui suivent cette inscription, à peine de nullité à l'égard des tiers, des ventes, cessions ou nantissements en ce qu'ils s'appliquent aux brevets d'invention et aux licences, aux marques de fabrique et de commerce, aux dessins et modèles industriels.

Les brevets d'invention compris dans la cession d'un fonds de commerce restent soumis, pour leur transmission, aux règles édictées par la législation en vigueur.

Art. 100. - L'omission dans les bordereaux d'une ou plusieurs des énonciations prescrites à l'article 98 n'entraînera nullité de l'inscription que lorsqu'il en aura résulté un préjudice au détriment des tiers. La nullité ne pourra être demandée que par ceux auxquels l'omission ou

l'irrégularité porterait préjudice, et les tribunaux peuvent, selon la nature et l'étendue du préjudice, annuler l'inscription ou en réduire l'effet.

Art. 101. - Le préposé du registre du commerce remet au requérant tant l'expédition du titre que l'un des bordereaux prévus à l'article 98 après l'avoir revêtu, dès sa réception de la mention d'inscription qui comprend la date de celle-ci et le numéro sous lequel elle a été effectuée.

L'autre bordereau portant les mêmes mentions est conservé au centre national du registre du commerce.

Art. 102. - Le préposé du registre du commerce mentionne en marge des inscriptions les antériorités, les subrogations et radiations totales ou partielles résultant d'actes authentiques.

Lorsque des effets négociables sont créés en représentation de la créance garantie et conformément aux stipulations de l'acte de vente, le bénéfice de la sûreté est transmis aux porteurs successifs.

Si plusieurs effets sont créés pour représenter la créance, le privilège attaché à celle-ci est exercé par le premier poursuivant pour le compte commun et pour le tout.

Tous les porteurs de ces effets viennent en concurrence pour l'exercice de leur privilège, quelle que soit l'échéance des effets dont ils sont porteurs.

Art. 103. - L'inscription conserve le privilège pendant dix années à compter du jour de sa date. A défaut de renouvellement de cette inscription avant l'expiration de ce délai, elle est radiée d'office.

Art. 104. – Les inscriptions sont rayées, soit du consentement des parties intéressées et ayant capacité à cet effet, soit en vertu d'un jugement passé en force de chose jugée.

Dans le cas où les causes de l'inscription ont été éteintes, la radiation peut être opérée par le préposé du registre du commerce en vertu d'une ordonnance rendue sur pied de requête, les parties dûment appelées.

Art. 105. - La radiation est opérée au moyen d'une mention faite par le préposé du registre du commerce en marge de l'inscription. Il en est délivré certificat aux parties qui le demandent.

La radiation totale ou partielle de l'inscription prise à l'institut algérien de normalisation et de propriété industrielle conformément à l'article 99, est opérée sur la production du certificat de radiation délivré par le préposé du registre du commerce.

Art. 106. - Lorsque la radiation, non consentie par le créancier, est demandée par voie d'action principale, cette action est portée devant le tribunal du lieu où l'inscription a été prise.

Si l'action a pour objet la radiation d'inscriptions prises dans des ressorts différents sur un fonds et ses succursales, elle est portée pour le tout devant le tribunal dans le ressort duquel se trouve l'établissement principal.

Art. 107. - Les préposés du registre du commerce sont tenus de délivrer à tous ceux qui le requièrent soit l'état des inscriptions existantes avec les mentions d'antériorité, de radiations partielles et de subrogations partielles ou totales, soit un certificat qu'il n'en existe aucune ou simplement que le fonds est grevé.

Un état des inscriptions ou mentions effectuées à l'institut algérien de normalisation et de propriété industrielle, doit de même être délivré à toute réquisition.

L'officier public commis pour procéder à la vente d'un fonds de commerce peut s'il le juge utile, se faire délivrer par le préposé du registre du commerce les états d'inscriptions déposés au centre national du registre du commerce et concernant ledit fonds.

Art. 108. - Dans aucun cas, les préposés du registre du commerce ne peuvent refuser les inscriptions ni la délivrance des états ou certificats requis.

Ils sont responsables de l'omission sur leurs registres des inscriptions requises en leur centre national du registre du commerce, et du défaut de mention dans leurs états ou certificats d'une ou plusieurs inscriptions existantes, à moins, dans ce dernier cas, que l'erreur ne résulte de désignations insuffisantes qui ne peuvent leur être imputées.

Paragraphe 5

De l'action résolutoire et de la résolution de la vente

Art. 109. - A défaut de stipulation expresse dans le contrat de vente, l'action résolutoire doit, pour produire effet, être mentionnée et réservée expressément dans l'inscription du privilège prévue à l'article 97. Elle ne peut être exercée au préjudice des tiers après l'extinction du privilège. Cette action est limitée, comme le privilège, aux seuls éléments qui ont fait partie de la vente.

Art. 110. - En cas de résolution judiciaire ou amiable de la vente, le vendeur est tenu de reprendre tous les éléments du fonds qui ont fait partie de la vente, même ceux pour lesquels son privilège et l'action résolutoire sont éteints.

Il est comptable du prix des marchandises et du matériel existant au moment de sa reprise de possession d'après l'estimation qui en sera faite par expertise contradictoire, amiable ou judiciaire, sous déduction de ce qui pourra lui rester dû par privilège sur les prix respectifs, des marchandises et du matériel, le surplus, s'il y en a, devant rester le gage des créanciers chirographaires.

Art. 111. - Le vendeur qui exerce l'action résolutoire doit la notifier aux créanciers inscrits sur le fonds au domicile par eux élu dans leur inscription.

Le jugement ne peut intervenir qu'un mois après la notification.

Art. 112. - Le vendeur, qui a stipulé lors de la vente que faute de paiement dans le terme convenu la vente serait résolue de plein droit, ou qui en a obtenu de l'acquéreur la résolution à l'amiable, doit notifier aux créanciers inscrits par acte extrajudiciaire aux domiciles élus, la résolution encourue ou consentie qui ne deviendra définitive qu'un mois après la notification ainsi faite.

La notification doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

Art. 113. - Lorsque la vente d'un fonds est poursuivie aux enchères publiques, soit à la requête d'un syndic de faillite, ou de règlement judiciaire, de tous liquidateurs, soit judiciairement à la requête de tout autre ayant droit, le poursuivant doit la notifier par acte extrajudiciaire aux précédents vendeurs, au domicile élu dans leurs inscriptions avec déclaration que, faute par eux d'intenter l'action résolutoire dans le mois de la notification, ils seront déchus à l'égard de l'adjudicataire, du droit de l'exercer.

Art. 114. - Le privilège et l'action résolutoire du vendeur du fonds de commerce sont opposables à la masse de la faillite.

Art. 115. - Toute résolution judiciaire ou amiable de la vente est publiée par celui qui l'a obtenue dans les mêmes conditions que la vente elle-même, dans les quinze jours après qu'elle soit devenue définitive.

Art. 116. - Est réputée non écrite, dans tout acte constatant une vente de fonds de commerce, la clause suivant laquelle, en cas de résolution, le vendeur conservera tout ou partie du prix payé.

Paragraphe 6
**Des dispositions spéciales à l'apport d'un
fonds de commerce à société**

Art. 117. - Tout apport de fonds de commerce fait à une société est soumis aux conditions suivantes :

a) Si le fonds est apporté à une société en formation, la publicité exigée pour la création de celle-ci suffira.

b) Si, au contraire, le fonds est apporté à une société déjà constituée, l'apport doit faire l'objet d'une publicité spéciale telle qu'elle est définie par les articles 79 et 83 du présent code.

L'acte constitutif ou modificatif qui constate cet apport ne peut être dressé que quinze jours après l'expiration des délais prévus à l'article 83. Dans tous les cas, l'apporteur doit faire élection de domicile en l'étude notariale choisie par les co-associés pour l'établissement de cet acte.

Tout créancier de l'associé apporteur fait au domicile élu, dans les délais impartis, la déclaration de sa qualité en indiquant le montant de la somme qui lui est due. Récépissé de cette déclaration lui est délivré.

A l'expiration des délais prescrits et si les associés de l'apporteur n'ont pas demandé l'annulation de l'apport ou de la société ou si l'annulation n'a pas été prononcée, la société est solidaire de l'apporteur et tenue, sur ses biens propres, du passif qui grève le fonds de commerce apporté.

Section II
Du nantissement du fonds de commerce

Art. 118. - Les fonds de commerce peuvent faire l'objet de nantissements sans autres conditions et formalités que celles prescrites par les dispositions ci-après.

Le nantissement d'un fonds de commerce ne donne pas au créancier gagiste, le droit de se faire attribuer le fonds en paiement et jusqu'à due concurrence.

Art. 119. - Sont seuls susceptibles d'être compris dans le nantissement comme faisant partie d'un fonds de commerce, l'enseigne et le nom commercial, le droit au bail, la clientèle et l'achalandage, le mobilier, commercial le matériel ou l'outillage servant à l'exploitation du fonds, les brevets d'invention, les licences, les marques de fabrique et de commerce, les dessins et modèles industriels et, généralement, les droits de propriété industrielle, littéraire ou artistique qui y sont attachés.

Le certificat d'addition postérieur au nantissement qui comprend le brevet auquel il s'applique, suit le sort de ce brevet et fait partie comme lui du gage constitué.

A défaut de désignation expresse et précise dans l'acte qui le constitue, le nantissement ne comprend que l'enseigne et le nom commercial, le droit au bail, la clientèle et l'achalandage.

Si le nantissement porte sur un fonds de commerce et ses succursales, celles-ci doivent être désignées par l'indication précise de leur siège.

Art. 120. – Le contrat de nantissement est constaté par un acte authentique.

Le privilège résultant du contrat de nantissement s'établit par le seul fait de l'inscription sur un registre public tenu au centre national du registre du commerce.

La même formalité doit être remplie au greffe du tribunal dans le ressort duquel est située chacune des succursales du fonds comprises dans le nantissement.

Art. 121. - L'inscription doit être prise, à peine de nullité du nantissement, dans les trente jours de la date de l'acte constitutif.

Cette nullité peut être invoquée par tout intéressé même par le débiteur.

En cas de faillite ou de liquidation judiciaire, les articles 224, 225 et 226 alinéa 1er du livre III du présent code, sont applicables aux nantissements de fonds de commerce.

Art. 122. - Le rang des créanciers gagistes entre eux est déterminé par la date de leurs inscriptions.

Les créanciers inscrits le même jour viennent en concurrence.

Chapitre III **Dispositions communes à la vente et au nantissement** **des fonds de commerce**

Art. 123. - En cas de déplacement du fonds de commerce, les créances inscrites deviendront de plein droit exigibles si le propriétaire du fonds n'a pas fait connaître aux créanciers inscrits quinze jours au moins à l'avance, par acte extrajudiciaire aux domiciles élus, son intention de déplacer le fonds et le nouveau siège qu'il entend lui donner.

Dans les trente jours de l'avis à eux notifié ou dans les trente jours où ils ont eu connaissance du déplacement, le vendeur ou le créancier gagiste doivent faire mentionner, en marge de l'inscription existante, le nouveau siège du fonds, et si le fonds a été transféré dans un autre ressort, faire reporter à sa date l'inscription primitive avec l'indication du nouveau siège, sur le registre du tribunal de ce ressort.

En cas d'omission des formalités prescrites par l'alinéa précédent, le créancier inscrit peut être déchu de son privilège s'il est établi que, par sa négligence, il a causé un préjudice aux tiers induits en erreur sur la condition juridique du fonds.

Le déplacement du fonds de commerce, sans le consentement du vendeur ou des créanciers gagistes, peut, s'il en résulte une dépréciation du fonds, rendre leurs créances exigibles.

L'inscription d'un nantissement peut également rendre exigibles les créances antérieures ayant pour cause l'exploitation du fonds.

Les demandes en déchéance du terme, formées en vertu des deux paragraphes précédents devant le tribunal, sont soumises aux règles de procédure édictées par l'alinéa 8 de l'article 125 ci-dessous.

Art. 124. - Le propriétaire qui poursuit la résiliation du bail de l'immeuble dans lequel s'exploite un fonds de commerce grevé d'inscriptions, doit notifier sa demande aux créanciers antérieurement inscrits, aux domiciles élus par eux dans leurs inscriptions. Le jugement ne peut intervenir qu'après un mois écoulé, depuis la notification.

La résiliation amiable du bail ne devient définitive qu'un mois après la notification qui en a été faite aux créanciers inscrits, aux domiciles élus. Pendant ce délai, tout créancier inscrit peut demander la vente du fonds aux enchères publiques, dans les formes prévues à l'article 127.

Art. 125. - Tout créancier qui exerce des poursuites de saisie-exécution, et le débiteur contre lequel elles sont exercées, peuvent demander, devant le tribunal dans le ressort duquel s'exploite le fonds, la vente du fonds de commerce du saisi avec le matériel et les marchandises qui en dépendent.

Sur la demande du créancier poursuivant, le tribunal ordonne qu'à défaut de paiement dans le délai au débiteur, la vente du fonds a lieu à la requête dudit créancier, après l'accomplissement des formalités prescrites par l'article 127 ci-après.

Il en est de même si, sur l'instance introduite par le débiteur, le créancier demande à poursuivre la vente du fonds.

S'il ne le demande pas, le tribunal fixe le délai dans lequel la vente du fonds doit avoir lieu à la requête du débiteur, suivant les formalités édictées par l'article 127 ci-après, et il ordonne que, faute par le débiteur d'avoir fait procéder à la vente dans ledit délai, les poursuites de saisie-exécution sont reprises et continuées sur les derniers errements.

Il désigne, s'il y a lieu, un administrateur provisoire du fonds, fixe les mises à prix, détermine les conditions principales de la vente, commet pour y procéder l'officier public qui dresse le cahier des charges.

La publicité extraordinaire lorsqu'elle est utile, est réglée par le jugement ou, à défaut, par ordonnance du président du tribunal rendue sur requête.

Le tribunal peut, par la décision rendue, autoriser le poursuivant, s'il n'y a pas d'autre créancier inscrit ou opposant, et sauf prélèvement des frais privilégiés au profit de qui de droit, à percevoir le prix directement et sur sa simple quittance de l'officier public vendeur, en déduction ou jusqu' à concurrence de sa créance en principal et frais.

Le tribunal statue dans les deux mois de la première audience, par jugement non susceptible d'opposition exécutoire nonobstant toute voie de recours.

L'appel est formé dans les trente jours de sa signification à partie.

Art. 126. - Le vendeur et le créancier gagiste inscrits sur un fonds de commerce peuvent également faire ordonner la vente du fonds qui constitue leur gage, trente jours après sommation de payer faite au débiteur et au tiers détenteur, s'il y a lieu demeurée infructueuse.

La demande est portée devant le tribunal dans le ressort duquel s'exploite ledit fonds, lequel statue comme il est dit aux alinéas 5, 6, 7 et 8 de l'article 125 ci-dessus.

Art. 127. - Le poursuivant fait sommation au propriétaire du fonds et aux créanciers inscrits antérieurement à la décision qui a ordonné la vente, aux domiciles élus par eux dans leurs inscriptions, quinze jours au moins avant la vente, de prendre communication du cahier des charges, de fournir leurs dires et observations et d'assister à l'adjudication, si bon leur semble.

La vente a lieu dix jours au moins après l'apposition d'affiches indiquant les noms, professions, domiciles du poursuivant et du propriétaire du fonds, la décision en vertu de laquelle on agit, une élection du domicile dans le lieu où siège le tribunal dans le ressort duquel s'exploite le fonds, les divers éléments constitutifs dudit fonds, la nature de ses opérations, sa situation, la mise à prix, les lieu, jour et heure de l'adjudication, les nom et domicile de l'officier public commis et dépositaire du cahier des charges.

Ces affiches sont obligatoirement apposées à la diligence de l'officier public à la porte principale de l'immeuble et du siège de l'A.P.C de la commune où le fonds est situé, du tribunal dans le ressort duquel se trouve le fonds de l'officier public commis.

L'affiche est insérée dix jours avant la vente au bulletin officiel des annonces légales et, en outre, dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans la daïra ou la wilaya dans laquelle le fonds est situé.

La publicité est constatée par une mention faite dans le procès-verbal de vente.

Il est statué, s'il y a lieu, sur les moyens de nullité de la procédure de vente antérieure à l'adjudication, et sur les dépens, par le président du tribunal du lieu de la daïra où s'exploite le fonds; ces moyens devront être opposés, à peine de déchéance, huit jours au moins avant l'adjudication. L'ordonnance rendue par le président interviendra sous le même délai.

Art. 128. - Le tribunal saisi de la demande en paiement d'une créance se rattachant à l'exploitation d'un fonds de commerce, peut, s'il prononce une condamnation et si le créancier le requiert, ordonner par le même jugement la vente du fonds. Il statue dans les termes des alinéas 5, 6 et 8 de l'article 125 ci-dessus et fixe le délai après lequel, à défaut de paiement, la vente peut être poursuivie.

Les dispositions de l'article 127 ci-dessus sont applicables à la vente ainsi ordonnée par le tribunal.

Art. 129. - Faute par l'adjudicataire d'exécuter les clauses de l'adjudication, le fonds sera vendu à la folle enchère après sommation non suivie d'effet dans un délai de vingt jours et selon les formes prescrites par l'article 127 ci-dessus.

Le fol enchérisseur est tenu, envers les créanciers du vendeur et le vendeur lui-même, de la différence entre son prix et celui de la revente sur folle enchère, sans pouvoir réclamer l'excédent s'il y en a.

Les frais de l'adjudication première sont à la charge de l'adjudicataire initial et restent recouvrés le cas échéant sur exécutoire de l'officier public vendeur.

Art. 130. - Il n'est procédé à la vente séparée d'un ou plusieurs éléments d'un fonds de commerce grevé d'inscriptions, poursuivie soit sur saisie exécution, soit en vertu du présent code que vingt jours au moins après la notification de la poursuite aux créanciers qui se seront inscrits quinze jours au moins avant ladite notification aux domiciles élus par eux dans leurs inscriptions. Pendant ce délai de vingt jours, tout créancier inscrit, que sa créance soit ou non échue, peut assigner les intéressés devant le tribunal dans le ressort duquel s'exploite le fonds pour demander qu'il soit procédé à la vente de tous les éléments du fonds, à la requête du poursuivant ou à sa propre requête dans les termes et conformément aux dispositions des articles 125, 126 et 127 ci-dessus.

Le matériel et les marchandises seront vendus en même temps que le fonds sur des mises à prix distinctes ou moyennant des prix distincts si le cahier des charges oblige l'adjudicataire à les prendre à dire d'experts.

Il y aura lieu à ventilation du prix pour les éléments du fonds non grevés des privilèges inscrits.

Art. 131. - Aucune surenchère n'est admise lorsque la vente a eu lieu dans les formes prescrites par les articles 85, 125 à 128, 130 et 133.

Art. 132. - Les privilèges du vendeur et du créancier gagiste suivent le fonds en quelques mains qu'il passe.

Lorsque la vente du fonds n'a pas eu lieu aux enchères publiques en vertu et en conformité des articles 125 à 128, 130, 133, 140 et 141, l'acquéreur qui veut se garantir des poursuites des créanciers inscrits est tenu, à peine de déchéance, avant la poursuite ou dans les trente jours de la sommation de payer à lui faite, de notifier à tous les créanciers inscrits au domicile élu par eux dans leurs inscriptions :

1) - les nom, prénoms et domicile du vendeur, la désignation précise du fonds, le prix, non compris le matériel et les marchandises, ou l'évaluation du fonds en cas de transmission à titre gratuit, par voie d'échange ou de reprise, sans fixation de prix, les charges, les frais et loyaux coûts exposés par l'acquéreur,

2) - un tableau sur trois colonnes contenant :

- la première : la date des ventes ou nantissements antérieurs et des inscriptions prises ;

- la seconde : les nom et domiciles des créanciers inscrits ;

- la troisième : le montant des créances inscrites, avec déclaration qu'il est prêt à acquitter sur le champ les dettes inscrites jusqu'à concurrence de son prix sans distinction des dettes exigibles ou non exigibles.

La notification contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de la situation du fonds.

Dans le cas où le titre du nouveau propriétaire comprendrait divers éléments d'un fonds, les uns grevés d'inscriptions, les autres non grevés, situés ou non dans le même ressort, aliénés pour un seul et même prix ou pour des prix distincts, le prix de chaque élément est déclaré dans la notification, par ventilation, s'il y a lieu, du prix total exprimé dans le titre.

Art. 133. - Tout créancier inscrit sur un fonds de commerce peut, lorsque l'article 131 n'est pas applicable, requérir sa mise aux enchères publiques, en offrant de porter le prix principal, non compris le matériel et les marchandises, à un dixième en sus et de donner caution pour le paiement des prix et charges ou de justifier de solvabilité suffisante.

Cette réquisition, signée du créancier, doit être à peine de déchéance, signifiée à l'acquéreur et au débiteur précédent propriétaire dans la quinzaine des notifications, avec citation devant le tribunal de la situation du fonds pour voir statuer, en cas de contestation, sur la validité de la surenchère, sur l'admissibilité de la caution ou la solvabilité du surenchérisseur, et voir ordonner qu'il sera procédé à la mise aux enchères publiques du fonds avec le matériel et les marchandises qui en dépendent et que l'acquéreur surenchéri sera tenu de communiquer son titre et l'acte de bail ou de cession de bail à l'officier public commis, le délai de quinzaine ci-dessus

n'est pas susceptible d'augmentation à raison de la distance entre le domicile élu et le domicile réel des créanciers inscrits.

Art. 134. - A partir de la signification de la surenchère, l'acquéreur, s'il est rentré en possession du fonds, en est de droit administrateur séquestre et ne pourra plus accomplir que des actes d'administration. Toutefois, il peut demander au tribunal ou au juge des référés suivant les cas, à tout moment de la procédure la nomination d'un autre administrateur; cette demande peut également être formée par tout créancier.

Art. 135. - Lorsqu'une surenchère a été notifiée, chacun des créanciers inscrits ou opposants a le droit de se faire subroger à la poursuite, si le surenchérisseur ne donne pas suite à l'action dans le mois de la surenchère.

Le surenchérisseur ne peut, même en payant le montant de la soumission, empêcher par un désistement l'adjudication publique, si ce n'est du consentement de tous les créanciers inscrits.

Art. 136. - Les formalités de la procédure et de la vente sont accomplies à la diligence du surenchérisseur et à son défaut, de tout créancier inscrit ou de l'acquéreur aux frais risques et périls du surenchérisseur et sa caution restant engagée selon les règles, prescrites par les articles 125, alinéas 5 à 8, 126, 127 et 130, alinéa 3 ci-dessus.

Art. 137. - A défaut d'enchère, le créancier surenchérisseur est déclaré adjudicataire.

L'adjudicataire est tenu de prendre le matériel et les marchandises existant au moment de la prise de possession aux prix fixés par une expertise amiable ou judiciaire, contradictoirement entre l'acquéreur surenchéri, son vendeur et l'adjudicataire.

Il est tenu, au-delà de son prix d'adjudication, de rembourser à l'acquéreur dépossédé les frais et loyaux coûts de son contrat, ceux des notifications, ceux d'inscriptions et de publicité prévus par les articles 83 et 84, 97, 109 à 116 et 119 ci-dessus, et à qui de droit ceux faits pour parvenir à la revente.

Art. 138. - L'article 129 est applicable à la vente et à l'adjudication sur surenchère.

Art. 139. - L'acquéreur surenchéri, qui se rend adjudicataire par suite de la revente sur surenchère, a son recours tel que de droit contre le vendeur pour le remboursement de ce qui excède le prix stipulé par son titre.

Chapitre IV

De la distribution judiciaire du prix

Art. 140. - Lorsque le prix de la vente est définitivement fixé, qu'il y ait eu ou non surenchère et, à défaut d'entente entre les créanciers pour une distribution amiable, il sera procédé conformément aux règles édictées par les articles 400 et suivants du code de procédure civile.

Art. 141. - Dans ce cas, l'acquéreur sera tenu sur la sommation de tout créancier et, à l'expiration d'un délai d'une quinzaine à dater de la notification de celle-ci de déposer au greffe du tribunal compétent un duplicata du justificatif de sa consignation, les oppositions qui lui ont été notifiées et un relevé des inscriptions grevant le fonds.

Chapitre V

Formalités relatives à l'inscription au centre national de registre de commerce

Du privilège résultant de la vente ou du nantissement d'un fond de commerce (1)

Art. 142. - Les pièces mentionnées aux articles 98 et 99 ci-dessus et toutes autres pièces produites au centre national de registre de commerce reçoivent un numéro d'entrée au moment de leur production.

Ces pièces sont enregistrées sur un registre à souches, et il est délivré un récépissé extrait dudit registre et mentionnant :

- 1) - le numéro d'entrée apposé sur les pièces conformément au 1^{er} alinéa ci-dessus;
- 2) - la date du dépôt des pièces;
- 3) - le nombre et la nature de ces pièces avec l'indication du but dans lequel le dépôt a été fait;
- 4) - le nom des parties;
- 5) - la nature et le siège du fonds de commerce.

Le récépissé est daté et signé par le préposé du registre de commerce auquel il est rendu contre remise de la pièce portant, conformément à l'article 101, la certification que l'inscription du privilège a été effectuée.

Le registre est signé par première et dernière feuille, coté et paraphé en tous ses feuillets par le président du tribunal et arrêté chaque jour.

(1) L'intitulé du chapitre V a été modifié en vertu de l'article 22 de l'ordonnance n° 96-27 du 09/12/1996 et était rédigé dans l'ordonnance n° 75-59 du 26/09/1975 comme suit: "Formalités relatives à l'inscription au greffe du tribunal du privilège résultant de la vente ou du nantissement d'un fond de commerce"(J.O n° 77 du 11/12/1996, p.7)

Art. 143. - Les préposés du registre de commerce ci-dessus mentionnés sont tenus, pour l'exécution des articles 96, 97, 101, 109 à 116 et 120 d'enliasser et de relier les bordereaux d'inscription du privilège résultant du contrat de nantissement d'un fonds de commerce.

Il tiennent un fichier alphabétique des noms des débiteurs avec l'indication des numéros des inscriptions les concernant.

Le papier sur lequel sont établis les bordereaux est fourni par les préposés du registre de commerce aux frais des requérants.

Art. 144. - Le dépôt des actes de vente ou de nantissement de fonds de commerce prescrit par les articles 98, et 99 est constaté sur un registre spécial tenu par le préposé du registre de commerce.

Ce registre est divisé en deux colonnes :

- la première contient le numéro d'ordre du registre,
- dans la seconde colonne est inscrit le procès-verbal de dépôt contenant la date à laquelle il a été fait, la mention, la date et le coût de l'enregistrement de l'acte, son numéro d'entrée, sa nature, l'indication du nom du créancier et du débiteur ou du vendeur et de l'acheteur, la nature et l'adresse du fonds de commerce.

Ce procès-verbal est signé par les préposés du registre de commerce.

Le registre de dépôt, complété par un répertoire alphabétique des noms des débiteurs ou vendeurs est coté, paraphé et arrêté comme prévu à l'article 142 ci-dessus.

Art. 145. - La déclaration de créance faite au domicile élu en exécution de l'article 117 du présent code, est établie en deux exemplaires mentionnant la date à laquelle elle est faite, le nom du déclarant, le nom et l'adresse du débiteur avec indication de la nature et du siège du fonds dont il est propriétaire, le montant de la créance, l'indication de l'apport du fonds à une société dont la nature et le siège doivent être déterminés, la date et le numéro, si besoin, de l'acte de constitution de ladite société, ainsi que la date du dépôt au centre national du registre de commerce compétent de celui-ci.

L'un des exemplaires est annexé à l'acte constatant l'apport; le second est visé par le rédacteur de l'acte et remis au déclarant pour lui servir de récépissé.

Art. 146. – (Modifié) Chaque année, au mois de décembre, le président du tribunal se fait présenter les registres prévus par les articles ci-dessus; il en vérifie la tenue, s'assure que les prescriptions ont été rigoureusement suivies et en donne attestation au pied de la dernière inscription.(1)

Chapitre VI

Formalités des inscriptions et mentions

à l'institut algérien de normalisation et de propriété industrielle

Art. 147. - Lorsque les ventes ou cessions de fonds de commerce comprennent des marques de fabrique et de commerce et des dessins ou modèles industriels et lorsque les nantissements desdits fonds comprennent des brevets d'invention ou licences des marques ou des dessins et modèles, il est procédé conformément à la législation en vigueur.

Art. 148. – (Modifié) Les frais dûs au centre national du registre du commerce pour l'accomplissement des formalités prévues au présent code sont déterminés conformément à la réglementation en vigueur. (2)

Chapitre VII

Dispositions diverses

Art. 149. - Ne peuvent intervenir ni directement ni indirectement, même à titre de préposés, comme courtiers, intermédiaires, conseils professionnels dans les cessions et nantissements de fonds de commerce, et ne peuvent être, à un titre quelconque, dépositaires des prix de vente des fonds de commerce:

- les individus condamnés pour crime, banqueroute, vol, abus de confiance, escroquerie, soustraction commise par dépositaire public, extorsion de fonds, de signature, de valeur, émission de mauvaise foi de chèque sans provision, atteinte au crédit de l'Etat, faux serment, faux témoignage, subornation de témoin ou pour tentative ou complicité d'un des crimes ou délits ci-dessus visés;
- les faillis non réhabilités.

(1) Modifié par la loi n° 05-02 du 06/02/2005 (J.O n°11 du 09/02/2005, p.7)

Rédigé en vertu de l'ordonnance n°75-59 du 26/09/1975 comme suit :
Chaque année, au mois de décembre, le procureur de la République se fait représenter les registres prévus par les articles ci-dessus; il en vérifie la tenue, s'assure que les prescriptions ont été rigoureusement suivies et en donne l'attestation au pied de la dernière inscription.

(2) Modifié par l'ordonnance n° 96-27 du 9/12/1996 (J.O n° 77 du 11/12/1996, p.5)

Rédigé en vertu de l'ordonnance n°75-59 du 26/09/1975 comme suit :
Les frais alloués aux greffes pour l'accomplissement des formalités prévues par le présent code, sont ceux de l'ordonnance n° 69-79 du 18 septembre 1969 relative aux frais de justice et du décret n° 69-146 du 17 septembre 1969, portant tarif des greffes en matières civile, commerciale, administrative et en matière pénale.

Art. 150. – Quiconque contreviendra à l'interdiction prononcée à l'article précédent, sera puni d'un emprisonnement d'un mois à trois mois et d'une amende qui ne pourra excéder 100.000 DA, ou de l'une de ces deux peines seulement.

En cas de récidive, les peines seront portées au double.

Chapitre VIII

Du nantissement de l'outillage et du matériel d'équipement

Art. 151. - Le paiement du prix d'acquisition de l'outillage et du matériel d'équipement professionnel, peut être garanti soit vis-à-vis du vendeur soit vis-à-vis du prêteur qui avance les fonds nécessaires au paiement du vendeur, par nantissement restreint à l'outillage ou au matériel ainsi acquis.

Si l'acquéreur a la qualité de commerçant, ce nantissement est soumis sous réserve des dispositions ci-après, aux règles édictées relatives à la vente et au nantissement des fonds de commerce et par les textes subséquents, sans qu'il soit nécessaire d'y comprendre les éléments essentiels du fonds.

Si l'acquéreur n'a pas la qualité de commerçant, le nantissement est soumis aux dispositions de l'article 166 ci-après.

Art. 152. - Le nantissement est consenti au moyen d'un acte authentique ou sous seing privé enregistré au droit fixé.

Lorsqu'il est consenti au vendeur, il est donné dans l'acte de vente. Lorsqu'il est consenti au prêteur qui avance les fonds nécessaires au paiement du vendeur, le nantissement est donné dans l'acte de prêt.

Cet acte doit mentionner, à peine de nullité, que les deniers versés par le prêteur ont pour objet d'assurer le paiement du prix des biens acquis.

Les biens acquis doivent être énumérés dans le corps de l'acte et chacun d'eux doit être décrit d'une façon précise, afin de l'individualiser par rapport aux autres biens de même nature appartenant à l'entreprise. L'acte indique également le lieu où les biens ont leur attache fixe ou mentionne, au cas contraire qu'ils sont susceptible d'être déplacés.

N.B : Le montant des amendes prévues par l'ordonnance n° 75-59 du 26/09/1975 a été révisé en vertu de l'article 12 du décret législatif n° 93-08 du 25/04/1993, stipule: "Les montants minimum et maximum des amendes prévues par le code de commerce sont modifiés dans les conditions suivantes:

- 1) les montants minimum des amendes fixés à 200 DA, à 500 DA et à 200 DA sont portés respectivement à 2.000 DA, à 5.000 DA et à 20.000 DA.
- 2) Les montants maximum des amendes fixés à 2.000 DA, à 5.000 DA, à 10.000 DA, à 20.000 DA, à 40.000 DA, à 50.000 DA et à 250.000 DA sont portés respectivement à 20.000 DA, à 50.000 DA, à 10.000 DA, à 20.000 DA, à 400.000 DA, à 500.000DA et à 2.500.000 DA".

Sont assimilées aux prêteurs de deniers les cautions qui interviennent par aval ou endossement dans l'octroi des crédits d'équipement. Ces personnes sont subrogées de plein droit aux créanciers. Il en est de même des personnes qui endossent, escomptent, avalisent ou acceptent les effets créés en représentation desdits crédits.

Art. 153. - A peine de nullité, le nantissement doit être inscrit dans les conditions requises par les articles 120 et 121 et dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de l'acte constitutif du nantissement.

Le nantissement doit être conclu au plus tard dans le délai d'un mois à compter du jour de la livraison du matériel d'équipement sur les lieux où il doit être installé.

Art. 154. - Les biens donnés en nantissement par application du présent texte peuvent, en outre, à la requête du bénéficiaire du nantissement, être revêtus sur une pièce essentielle et d'une manière apparente, d'une plaque fixée à demeure indiquant le lieu, la date et le numéro d'inscription du privilège dont ils sont grevés.

Sous peine des sanctions prévues à l'article 167, le débiteur ne peut faire obstacle à cette apposition, et les marques ainsi apposées ne peuvent être détruites, retirées ou recouvertes avant l'extinction ou la radiation du privilège du créancier nanti.

Art. 155. – Toute subrogation conventionnelle dans le bénéfice du nantissement doit être mentionnée en marge de l'inscription dans les trente jours de l'acte authentique ou sous seing privé qui la constate, sur remise au préposé du registre de commerce d'une expédition ou d'un original dudit acte.

Les conflits qui peuvent se produire entre les titulaires d'inscriptions successives, sont réglés conformément à l'article 265 du code civil.

Art. 156. - Le bénéfice du nantissement est transmis de plein droit conformément à l'article 243 du code civil aux porteurs successifs des effets qu'il garantit, soit que ces effets aient été souscrits ou acceptés à l'ordre du vendeur ou du prêteur ayant fourni tout ou partie du prix, soit plus généralement qu'ils représentent la mobilisation d'une créance valablement gagée suivant les dispositions du présent code.

Si plusieurs effets sont créés pour représenter la créance, le privilège attaché à celle-ci est exercé par le premier poursuivant pour le compte commun et pour le tout.

Art. 157. - Sous peine des sanctions prévues à l'article 167, le débiteur qui, avant paiement du remboursement des sommes garanties conformément au présent code, veut vendre à l'amiable tout ou partie des biens grevés, doit solliciter le consentement préalable du créancier nanti, et à défaut, l'autorisation du juge des référés du tribunal statuant en dernier ressort.

Lorsqu'il a été satisfait aux exigences de publicité requises par le présent code et que les biens grevés ont été revêtus d'une plaque conformément à l'article 154 ci-dessus, le créancier nanti, ou ses subrogés disposent pour l'exercice du privilège résultant du nantissement, du droit de suite prévu à l'article 132.

Art. 158. - Le privilège du créancier nanti en application du présent code subsiste si le bien qui est grevé devient immeuble par destination.

Art. 159. - Le privilège du créancier nanti en application du présent code s'exerce sur les biens grevés par préférence à tous autres privilèges, à l'exception :

- 1) - du privilège du trésor ;
- 2) - du privilège des frais de justice ;
- 3) - du privilège des frais faits pour la conservation de la chose ;
- 4) - du privilège accordé aux salariés par les textes en vigueur.

Il s'exerce notamment, à l'encontre de tout créancier hypothécaire et par préférence au privilège du vendeur du fonds de commerce à l'exploitation duquel est affecté le bien grevé ainsi qu'au privilège du créancier nanti sur l'ensemble dudit fonds.

Toutefois, pour que son privilège soit opposable au créancier hypothécaire, au vendeur du fonds de commerce et au créancier nanti sur l'ensemble dudit fonds préalablement inscrit, le bénéficiaire du nantissement conclu en application du présent code doit signifier aux dits créanciers, par acte extrajudiciaire, une copie de l'acte constatant le nantissement. Cette signification doit, à peine de nullité, être faite dans les deux mois de la conclusion du nantissement.

Art. 160. - Sous réserve des dérogations prévues par le présent code, le privilège du créancier nanti est régi par les dispositions du chapitre III relatif à la vente et au nantissement des fonds de commerce en ce qui concerne les formalités d'inscription, les droits des créanciers en cas de déplacement du fonds, les droits du bailleur de l'immeuble, la purge desdits privilèges et les formalités de mainlevée.

Art. 161. - L'inscription conserve le privilège pendant cinq années à compter de sa régularisation définitive.

Elle cesse d'avoir effet si elle n'a pas été renouvelée avant l'expiration du délai ci-dessus; elle peut être renouvelée deux fois.

Art. 162. - L'état des inscriptions existantes délivré en application de l'article 107, doit comprendre les inscriptions prises en vertu du présent code. Il peut être également délivré au requérant sur sa demande, un état attestant seulement qu'il existe ou qu'il n'existe pas sur les biens désignés, des inscriptions prises en vertu du présent code et notamment du titre I du livre II relatif à la vente et au nantissement des fonds de commerce.

Art. 163. - La notification faite conformément à l'article 130 relatif à la vente et au nantissement des fonds de commerce, de poursuites engagées en vue de parvenir à la réalisation forcée de certains éléments du fonds auquel appartiennent les biens grevés du privilège du vendeur ou du privilège de nantissement en vertu du présent code, rend exigibles les créances garanties par ces privilèges.

Art. 164. - En cas de non-paiement à l'échéance, le créancier bénéficiaire du privilège établi par le présent code, peut poursuivre la réalisation du bien qui en est grevé selon la procédure prévue en matière de réalisation du gage. L'officier public chargé de la vente est désigné, à sa requête, par le président du tribunal.

Le créancier doit, préalablement à la vente, se conformer aux dispositions de l'article 130 relatif à la vente et au nantissement des fonds de commerce.

Le créancier nanti aura la faculté d'exercer la surenchère du dixième prévue à l'article 133 relatif à la vente et au nantissement des fonds de commerce.

Art. 165. - Les biens grevés en vertu du présent code, dont la vente est poursuivie avec d'autres éléments du fonds, sont l'objet d'une mise à prix distincte ou d'un prix distinct si le cahier des charges oblige l'adjudicataire à les prendre à dire d'expert.

Dans tous les cas, les sommes provenant de la vente de ces biens sont, avant toute distribution, attribuées aux bénéficiaires des inscriptions à concurrence du montant de leur créance en principal, frais et accessoires conservés par les dites inscriptions.

La quittance délivrée par le créancier bénéficiaire du privilège n'est soumise qu'au droit fixe.

Art. 166. - Si l'acquéreur n'a pas la qualité de commerçant, le nantissement est soumis aux dispositions des articles 151 à 159, 161 et 162 ci-dessus et celles du présent article. L'inscription prévue à l'article 153 du présent code est alors prise au greffe du tribunal dans le ressort duquel est domicilié l'acquéreur du bien grevé.

A défaut de paiement à l'échéance, le créancier bénéficiaire du privilège établi par le présent code, peut faire procéder à la vente publique du bien grevé selon la procédure prévue en matière de réalisation du gage.

Les inscriptions sont rayées soit du consentement des parties intéressées, soit en vertu d'un jugement passé en force de chose jugée.

A défaut de jugement, la radiation totale ou partielle ne peut être opérée par le préposé du registre du commerce que sur le dépôt d'un acte authentique de consentement donné par le créancier.

La radiation peut également être ordonnée par le président du tribunal si elle est périmée et non renouvelée.

Lorsque la radiation non consentie par le créancier est demandée par voie d'action principale, cette action est portée devant le tribunal du lieu où l'inscription a été prise.

La radiation est opérée au moyen d'une mention faite par le préposé du registre du commerce en marge de l'inscription.

Il en est délivré certificat aux parties qui le demandent.

Art. 167. - Est puni des peines prévues à l'article 376 du code pénal, tout acquéreur ou détenteur de biens nantis en application du présent code, qui les détruit ou tente de les détruire, les détourne ou tente de les détourner ou enfin les altère ou tente de les altérer d'une manière quelconque en vue de faire échec aux droits du créancier.

Est puni des mêmes peines, l'auteur de toute manoeuvre frauduleuse destinée à priver le créancier de son privilège sur les biens nantis ou à le diminuer.

Art. 168. - Ne sont pas soumis à l'application du présent chapitre les véhicules automobiles, les navires et les aéronefs.

TITRE II DES BAUX COMMERCIAUX

Chapitre 1er Du champ d'application

Art. 169. – **(Modifié)** Les dispositions qui suivent s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne à un commerçant, à un

industriel, à un artisan ou à une entreprise artisanale, dûment inscrits au registre du commerce ou au registre des métiers et de l'artisanat selon le cas, notamment :

1) - Aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur utilisation est nécessaire à l'exploitation du fonds et qu'ils appartiennent au propriétaire du local ou de l'immeuble où est situé l'établissement principal. En cas de pluralité de propriétaires, les locaux accessoires devront avoir été loués au vu et au su du bailleur en vue de l'utilisation conjointe.

2) - Aux baux des terrains nus sur lesquels ont été édifiés soit avant soit après le bail des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, à condition que ces constructions aient été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire. **(1)**

(1) Modifié par la loi n° 05-02 du 06/02/2005 (J.O n°11 du 09/02/2005, p.7)

Rédigé en vertu de l'ordonnance n°75-59 du 26/09/1975 comme suit :

Les dispositions qui suivent s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne à un commerçant, à un industriel ou à un artisan régulièrement inscrit au registre de commerce accomplissant ou non des actes de commerce, et en outre :

1) - Aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur utilisation est nécessaire à l'exploitation du fonds et qu'il appartient au propriétaire du local ou de l'immeuble où est situé l'établissement principal, en cas de pluralité de propriétaires, les locaux accessoires devront avoir été loués au vu et au su du bailleur en vue de l'utilisation conjointe.

2) - Aux baux des terrains nus sur lesquels ont été édifiés soit avant soit après le bail des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, à condition que ces constructions aient été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire.

Art. 170. – (Modifié) Les présentes dispositions s'appliquent également :

1°) Aux baux consentis aux communes pour des immeubles ou des locaux affectés, soit au moment de la location, soit ultérieurement et avec le consentement exprès ou tacite du propriétaire, à des services exploités en régie,

2°) Aux baux d'immeubles ou de locaux principaux ou accessoires, nécessaires à la poursuite de l'activité des entreprises publiques économiques, dans les limites définies par les lois et règlements qui les régissent et à condition que ces baux ne comportent aucune emprise sur le domaine public.

3°) Sous réserve des dispositions des articles 185 et 186 ci-après, aux baux des locaux ou immeubles appartenant à l'Etat, aux wilayas, aux communes et aux établissements publics, dans le cas où ces locaux ou immeubles satisfont aux dispositions de l'article 169 ci-dessus ou aux alinéas 1 et 2 du présent article.

Toutefois, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux autorisations d'occupation précaires accordées par l'administration sur un immeuble acquis par elle à la suite d'une déclaration d'utilité publique. **(1)**

Art. 171. - Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux baux emphytéotiques sauf en ce qui concerne la révision du loyer. Toutefois, elles s'appliquent, dans les cas prévus aux articles 169 et 170 ci-dessus, aux baux passés par les emphytéotes, sous réserve que la durée du renouvellement consenti à leurs sous-locataires n'ait pas pour effet de prolonger l'occupation des lieux au-delà de la date d'expiration du bail emphytéotique.

(1) Modifié par la loi n° 05-02 du 06/02/2005 (J.O n°11 du 09/02/2005, p.7)

Rédigé en vertu de l'ordonnance n°75-59 du 26/09/1975 comme suit :

Les présentes dispositions s'appliquent également :

1) - Aux baux consentis aux communes pour des immeubles ou des locaux affectés, soit au moment de la location, soit ultérieurement et avec le consentement exprès ou tacite du propriétaire, à des services exploités en régie;

2) - Aux baux d'immeubles ou de locaux principaux ou accessoires, nécessaires à la poursuite de l'activité des entreprises socialistes à caractère économique, dans les limites définies par les lois et règlements qui les régissent et à condition que ces baux ne comportent aucune emprise sur le domaine public.

3)- Sous réserve des dispositions des articles 185 et 186 ci-après, aux baux des locaux ou immeubles appartenant à l'Etat, aux wilayas, aux communes et aux établissements publics, dans le cas où ces locaux ou immeubles satisfont aux dispositions de l'article 169 ci-dessus ou aux alinéas 1 et 2 du présent article.

Toutefois, les présentes dispositions ne sont pas applicables aux autorisations d'occupation précaires accordées par l'administration sur un immeuble acquis par elle à la suite d'une déclaration d'utilité publique.

Chapitre II

Du renouvellement du bail

Art. 172. - Le droit au renouvellement ne peut être invoqué que par les locataires, leurs cessionnaires ou ayants droit qui justifient qu'ils exploitent un fonds de commerce personnellement ou par l'intermédiaire de leurs préposés, soit depuis deux années consécutives en vertu d'un ou plusieurs baux écrits successifs, soit depuis quatre années consécutives en vertu d'un ou plusieurs baux successifs verbaux ou écrits.

Toutefois, le preneur qui justifie d'un motif légitime, ou qui a loué son fonds dans les conditions prescrites par les dispositions légales relatives aux locations-gérançes, peut se prévaloir de la simple jouissance.

En cas de cession de fonds, le cessionnaire peut se prévaloir des droits acquis par le cédant pour compléter, si besoin est, la durée de l'exploitation personnelle prévue à l'alinéa précédent.

Cette durée a pour terme la date d'expiration du contrat de bail ou, le cas échéant, de sa reconduction telle qu'elle est prévue à l'article 173 ci-dessous, cette dernière date étant soit la date pour laquelle le congé a été donné, soit si une demande de renouvellement a été faite, le terme d'usage qui suivra cette demande.

Art. 173. - Les baux de locaux soumis aux présentes dispositions ne cessent que par l'effet d'un congé suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance.

A défaut de congé, le bail fait par écrit se poursuit par tacite reconduction au-delà du terme fixé par le contrat et sous les réserves prévues à l'alinéa précédent.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour un terme d'usage. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à l'expiration de l'une des périodes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa 1er ci-dessus.

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et reproduire les termes de l'article 194.

Art. 174. - A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit le cas échéant, à tout moment au cours de sa reconduction.

La demande en renouvellement doit être signifiée au bailleur par acte extrajudiciaire. Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci, elle peut, aussi bien qu'à lui-même,

lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir; s'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous.

Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous.

Dans les trois mois de la signification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, dans les mêmes formes, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement, en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

La notification prévue à l'alinéa précédent doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'article 194.

Art. 175. - En cas de renouvellement et sauf accord des parties, la durée du nouveau bail doit être égale à la durée contractuelle du bail venu à expiration, sans qu'elle puisse être supérieure à neuf ans.

Ce nouveau bail prendra effet à compter de l'expiration du bail précédent ou, le cas échéant, de sa reconduction, cette dernière date étant, soit celle pour laquelle le congé a été donné, soit si une demande de renouvellement a été faite le terme d'usage qui suivra cette demande.

Toutefois, lorsque le bailleur a notifié, soit par un congé, soit par un refus de renouvellement, son intention de ne pas renouveler le bail, et si par la suite, il décide de le renouveler, le nouveau bail prend effet à partir du jour où cette acceptation a été notifiée au locataire par acte extrajudiciaire.

Chapitre III **Du refus de renouvellement**

Art. 176. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles 177 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite "d'éviction" égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que les frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

Art. 177. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

- S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant.

Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article 172, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;

- S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles 179 et 180 ci-dessous.

Art. 178. - Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail pour construire ou reconstruire l'immeuble existant, à charge pour lui de payer au locataire évincé l'indemnité d'éviction prévue à l'article 176.

Toutefois, le bailleur peut se soustraire au paiement de cette indemnité en offrant au locataire évincé, un local correspondant à ses besoins et possibilité situé à un emplacement équivalent.

Le cas échéant, le locataire perçoit une indemnité compensatrice de sa privation temporaire de jouissance et de la moins-value de son fonds. Il est, en outre, remboursé de ses frais normaux de déménagement.

Lorsque le bailleur invoque le bénéfice du présent article, il doit, dans l'acte de refus de renouvellement ou dans le congé, viser les dispositions de l'alinéa 2 et préciser les nouvelles conditions de location. Le locataire doit, dans un délai de trois mois, soit faire connaître par acte extrajudiciaire son acceptation, soit saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article 197.

Si les parties sont seulement en désaccord sur les conditions du nouveau bail, celles-ci sont fixées selon la procédure prévue à l'article 195.

Art. 179. - Pour bénéficier du droit de priorité prévu à l'article 177, le locataire doit, en quittant les lieux ou, au plus tard, dans les trois mois qui suivent, notifier sa volonté d'en user au propriétaire par acte extrajudiciaire, en lui faisant connaître son nouveau domicile; il doit aussi notifier de même, sous peine de déchéance tout nouveau changement de domicile.

Le propriétaire qui a reçu une telle notification doit, avant de louer ou d'occuper lui-même un nouveau local, aviser de la même manière le locataire qu'il est prêt à lui consentir un nouveau bail. A défaut d'accord entre les parties sur les conditions de ce bail, celles-ci sont déterminées conformément aux dispositions de l'article 195.

Le locataire a un délai de trois mois pour se prononcer ou saisir la juridiction compétente. Ce délai doit, à peine de nullité, être indiqué dans la notification visée à l'alinéa précédent. Passé ce délai, le propriétaire peut disposer du local.

Le propriétaire qui ne se conformerait pas aux dispositions des alinéas précédents, est éventuellement tenu, sur demande de son locataire, de réparer le préjudice subi.

Art. 180. - Lorsque l'immeuble reconstruit dans les conditions prévues à l'article 177 possède une superficie supérieure à celle de l'ancien immeuble, le droit de priorité est limité à des locaux possédant une superficie équivalente à celle des locaux précédemment occupés ou susceptibles de satisfaire aux mêmes besoins commerciaux que ces derniers.

Lorsque l'immeuble reconstruit ne permet pas la réinstallation de tous les occupants, la préférence est accordée aux locataires titulaires des baux les plus anciens qui ont fait connaître leur intention d'occuper les lieux.

Art. 181. - Le propriétaire peut également différer, pendant une durée maximum de trois ans, le renouvellement du bail s'il se propose de surélever l'immeuble et si cette surélévation rend nécessaire l'éviction temporaire du locataire. Celui-ci a droit, dans ce cas, à une indemnité égale au préjudice subi sans pouvoir excéder trois ans de loyer.

Art. 182. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail exclusivement sur la partie concernant les locaux d'habitation accessoires des locaux commerciaux pour y habiter lui-même ou y faire habiter son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, à condition que le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux et à ceux des membres de sa famille vivant habituellement ou domiciliés avec lui.

Toutefois, la reprise dans les conditions ci-dessus indiquées ne peut être exercée sur des locaux affectés à usage d'hôtel ou de location en meuble ni sur des locaux à usage hospitalier ou d'enseignement.

De même, la reprise ne peut être exercée lorsque le locataire établit que la privation de jouissance des locaux d'habitation apporte un trouble grave à l'exploitation du fonds ou lorsque les locaux commerciaux et les locaux d'habitations forment un tout indivisible.

Lorsque l'immeuble a été acquis à titre onéreux, le bailleur ne peut bénéficier des dispositions du présent article que si son acte d'acquisition à date certaine plus de six ans avant le refus de renouvellement.

Le bénéficiaire du droit de reprise est tenu de mettre à la disposition du locataire dont il reprend le local, le logement qui, le cas échéant, pourrait être rendu vacant par l'exercice de ce droit.

Dans le cas de reprise partielle prévu au présent article, le loyer du bail renouvelé tient compte du préjudice causé au locataire ou à son ayant droit dans l'exercice de son activité.

Sauf motif légitime, le bénéficiaire de la reprise doit occuper personnellement les lieux dans un délai de six mois à dater du départ du locataire évincé et pendant une durée minimum de six ans; faute de quoi, le locataire évincé a droit à une indemnité d'éviction en rapport avec l'importance des locaux repris.

Art. 183. - Le droit au renouvellement n'est pas opposable au propriétaire qui a obtenu un permis de construire un local d'habitation sur tout ou partie d'un des terrains visés à l'article 169, 2ème alinéa.

Ce droit de reprise ne peut, en tout état de cause, être exercé que sur la partie du terrain indispensable à la construction. S'il a pour effet d'entraîner obligatoirement la cessation de l'exploitation commerciale, industrielle ou artisanale, les dispositions de l'article 178 ci-dessus sont applicables.

Art. 184. - Le propriétaire ou le principal locataire qui, en même temps qu'il est bailleur des lieux, est le vendeur du fonds de commerce qui y est exploité et qui a reçu le prix intégral, ne peut refuser le renouvellement qu'à la charge de payer l'indemnité d'éviction prévue à l'article 176, sauf s'il justifie d'un motif reconnu grave et légitime à l'encontre du preneur.

Art. 185. - Le renouvellement des baux concernant des immeubles appartenant à l'Etat, aux wilayas, aux communes et aux établissements publics, ne peut être refusé sans que la collectivité propriétaire soit tenue au paiement de l'indemnité d'éviction prévue à l'article 176 même si son refus est justifié par une raison d'utilité publique.

Art. 186. - Au cas où il viendrait à être établi à la charge du bailleur qu'il n'a exercé les droits qui lui sont conférés aux articles 177 et suivants qu'en vue de faire échec frauduleusement aux droits du locataire notamment par des opérations de location et de revente que ces opérations aient un caractère civil ou commercial, le locataire a droit à une indemnité égale au montant du préjudice subi.

Art. 187. - Aucun locataire pouvant prétendre à une indemnité d'éviction ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue. Jusqu'au paiement de cette indemnité, il a droit au maintien dans les lieux aux conditions et clauses du contrat de bail expiré; toutefois, l'indemnité d'occupation sera déterminée en application des dispositions du chapitre V, compte - tenu de tous éléments d'appréciation.

Toutefois, par dérogation au précédent alinéa, dans le seul cas prévu à l'alinéa 2 de l'article 178, le locataire doit quitter les lieux dès le versement d'une indemnité provisionnelle fixée par le président du tribunal statuant au vu d'une expertise préalablement ordonnée dans les formes prévues à l'alinéa 2 de l'article 194.

En cas d'éviction, les lieux doivent être remis au bailleur pour le premier jour du terme d'usage qui suit l'expiration du délai de quinzaine à compter du versement de l'indemnité entre les mains du locataire lui-même ou, éventuellement, d'un séquestre. A défaut d'accord entre les parties, le séquestre est nommé par le jugement prononçant condamnation au paiement de l'indemnité ou à défaut par simple ordonnance de référé.

L'indemnité est versée par le séquestre au locataire sur sa seule quittance, s'il n'y a pas d'opposition des créanciers, et contre remise des clés du local vide, sur justification au paiement des impôts, des loyers et sous réserve des réparations locatives.

En cas de non remise des clés à la date fixée et après mise en demeure, le séquestre retient un pour cent par jour de retard sur le montant de l'indemnité et restitue cette retenue au bailleur sur sa seule quittance.

Art. 187 bis. – (Nouveau) Les baux commerciaux conclus à compter de la publication de la présente loi au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire doivent, sous peine de nullité, être dressés en la forme authentique. Ils sont conclus pour une durée librement fixée par les parties.

Sauf stipulation contraire des parties, le preneur est tenu de quitter les lieux loués à l'échéance du terme fixé par le contrat sans signification de congé et sans prétendre à l'indemnité d'éviction telle que prévue par le présent code. **(1)**

Art. 187 ter. – (Nouveau) Les renouvellements des baux commerciaux conclus antérieurement à la publication visée à l'article 187 bis ci-dessus demeurent régis par la législation en vigueur à la date de la conclusion du bail. **(2)**

(1) Ajouté par la loi n° 05-02 du 06/02/2005 (J.O n°11 du 09/02/2005, p.7)

(2) Ajouté par la loi n° 05-02 du 06/02/2005 (J.O n°11 du 09/02/2005, p.7)

Chapitre IV

Des sous-locations

Art. 188. - Sauf stipulation contraire au bail ou accord du bailleur, toute sous-location totale ou partielle est interdite.

En cas de sous-location autorisée, le propriétaire est appelé à concourir à l'acte.

Lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale qui, à défaut d'accord entre les parties, est déterminée conformément à l'article 195 ci-après.

Le locataire doit faire connaître au propriétaire son intention de sous-louer par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans les quinze jours de la réception de cet avis, le propriétaire doit faire connaître s'il entend concourir à l'acte. Si malgré l'autorisation prévue à l'alinéa 1er le bailleur refuse ou s'il omet de répondre, il est passé outre.

Art. 189. - Le sous-locataire peut demander le renouvellement de son bail au locataire principal dans la mesure des droits que ce dernier tient lui-même du propriétaire. Le bailleur est appelé à concourir à l'acte, comme il est prévu à l'article 188 ci-dessus.

A l'expiration du bail principal, le propriétaire n'est tenu au renouvellement que s'il a expressément ou tacitement, autorisé ou agréé la sous-location et si en cas de sous-location partielle, les lieux faisant l'objet du bail principal ne forment pas un tout indivisible matériellement ou dans la commune intention des parties.

Chapitre V

Du loyer

Art. 190. - Le montant du loyer des baux à renouveler ou à réviser doit correspondre à la valeur locative équitable.

Celle-ci peut être déterminée notamment d'après :

- la surface totale réelle, affectée à la réception du public ou à l'exploitation en tenant compte, d'une part, de la vétusté et de l'équipement des locaux mis à la disposition de l'exploitant par le propriétaire et d'autre part, de la nature et de la destination de ces locaux, de leurs accessoires et de leurs dépendances. Il peut être tenu compte de la surface des ouvertures sur rue par rapport à la surface totale du local;

- la surface totale réelle des locaux annexes éventuellement affectés à l'habitation de l'exploitant ou de ses préposés;

- les éléments commerciaux ou industriels en tenant compte, d'une part, de l'importance de la ville, du quartier, de la rue et de l'emplacement, et, d'autre part, de la nature de l'exploitation et des commodités offertes pour l'entreprendre. Il sera également tenu compte des charges imposées au locataire.

Art. 191.- Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit à défaut de paiement du loyer aux échéances convenues, ne produit effet qu'un mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues aux articles 277 alinéa 1 et 281 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation pour défaut de paiement du loyer au terme convenu, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, la cause résolutoire ne joue pas si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.

Art. 192. – (Modifié) Les montants des loyers des baux d'immeubles ou de locaux régis par les présentes dispositions, renouvelés ou non, peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre des parties sous les réserves prévues à l'article 193 ci-dessous.

La demande doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle doit, sous peine de nullité, préciser le montant du loyer demandé ou offert.

A défaut d'accord entre les parties dans les trois mois qui suivent, la demande est portée à la requête de la partie la plus diligente, devant la juridiction compétente. L'affaire est jugée conformément aux dispositions des articles 195 et 196.

Le nouveau loyer est dû à dater du jour de la demande, à moins que les parties ne se soient mises d'accord, avant ou pendant l'instance, sur une date plus ancienne ou récente.(1)

(1) Modifié par la loi n° 05-02 du 06/02/2005 (J.O n°11 du 09/02/2005, p.7)

Rédigé en vertu de l'ordonnance n°75-59 du 26/09/1975 comme suit :

Les loyers des baux d'immeubles ou de locaux régis par les présentes dispositions, renouvelés ou non, peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre des parties sous les réserves prévues à l'article 193 ci-dessous. La demande doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut d'accord entre les parties dans les trois mois qui suivent, la demande est portée à la requête de la partie la plus diligente, devant la juridiction compétente. L'affaire est jugée conformément aux dispositions des articles 195 et 196.

Le nouveau loyer est dû à dater du jour de la demande, à moins que les parties ne se soient mises d'accord, avant ou pendant l'instance, sur une date plus ancienne ou récente.

Art. 193. - La demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé.

De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau loyer est applicable.

En aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus-values ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours.

Chapitre VI De la procédure

Art. 194. - Toutes les contestations relatives à l'application du présent titre, sont portées, à défaut d'accord entre les parties, à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification et quel que soit le montant du loyer, devant la juridiction compétente de la situation de l'immeuble par voie d'assignation délivrée à la requête de la partie la plus diligente.

Toutefois, lorsque le locataire prétend à une indemnité d'éviction, la partie la plus diligente peut, avant même l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, saisir le président du tribunal statuant en matière de référé pour ordonner les mesures d'expertise nécessaires.

Le rapport d'expertise, qui doit être déposé au greffe dans le délai de deux mois, est joint à la procédure diligentée devant le tribunal compétent qui statuera au fond après le dépôt dudit rapport.

Art. 195. - Lorsque le bailleur consent au renouvellement, et que le différend porte sur le loyer, la durée, les conditions accessoires ou sur l'ensemble de ces éléments, les parties comparaissent, quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal de la situation de l'immeuble, lequel est saisi et statue suivant la forme prévue pour les référés.

Les délais d'assignation sont ceux prévus à l'article 26 du code de procédure civile.

Les parties peuvent se faire assister ou représenter par un avocat régulièrement inscrit.

Le président du tribunal peut charger des experts de rechercher tous les éléments d'appréciation permettant de fixer équitablement les conditions du nouveau bail. Le rapport de l'expert est déposé au greffe dans les trois mois de la réception de l'avis de sa saisine; passé ce délai, le président du tribunal, à la requête de la partie la plus diligente, nomme un nouvel expert en remplacement du défaillant.

Le président du tribunal statue par ordonnance motivée.

L'appel est formé, instruit et jugé dans les conditions prévues aux articles 179 et 186 du code de procédure civile.

Les décisions en dernier ressort peuvent être déférées à la Cour suprême. Les pourvois sont formés, inscrits et jugés suivant la procédure en vigueur devant ladite Cour.

Art. 196. - Pendant la durée de l'instance, le locataire est tenu de continuer à payer les loyers échus au prix ancien ou, le cas échéant, au prix qui peut en tout état de cause, être fixé à titre provisionnel par la juridiction saisie conformément à l'article précédent, sauf compte à faire entre le bailleur et le preneur, après fixation définitive du prix du bail renouvelé.

Dans le délai d'un mois qui suit la signification de la décision définitive, et à défaut d'accord, entre les parties sur les conditions d'un nouveau bail, l'ordonnance ou l'arrêt fixant le montant du loyer ou les conditions du nouveau bail vaut bail.

Art. 197. - Si le bailleur refuse le renouvellement et si le locataire entend, soit contester le motif de ce refus, soit demander le paiement de l'indemnité d'éviction, ce dernier assigne le bailleur devant le tribunal de la situation de l'immeuble.

Il en est de même si le bailleur refuse le renouvellement du bail aux conditions déterminées en application de l'article 195 ci-dessus. L'assignation doit dans ce cas, être notifiée dans les trois mois de la notification du refus de renouvellement.

L'affaire est inscrite et jugée à bref délai.

Les décisions en dernier ressort peuvent être déférées à la Cour suprême.

Le propriétaire qui a succombé peut, dans la quinzaine à partir du jour où la décision sera devenue définitive, s'il s'agit d'une décision de première instance, ou du jour de l'arrêt s'il s'agit d'une Cour, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge par lui de supporter, les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, sont fixées, conformément aux règles de l'article 195.

Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble.

Art. 198. - Toutes les actions exercées en vertu du présent titre, autres que celles visées aux articles 194 à 197 ci-dessus, sont portées devant le tribunal de la situation de l'immeuble. Elles se prescrivent par une durée de deux ans.

L'affaire est inscrite et jugée à bref délai.

Chapitre VII

Dispositions diverses

Art. 199. - Sont nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué par le présent titre et notamment les dispositions des articles 191 à 193.

Art. 200. - Sont également nulles, quelle qu'en soit la forme, les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, ainsi que celles soumettant l'acquéreur du fonds à l'agrément du propriétaire.

Art. 201. - La faillite et la liquidation judiciaire n'entraînent pas, de plein droit, la résiliation du bail des immeubles affectés à l'industrie, au commerce ou à l'artisan du débiteur, y compris les locaux dépendant de ces immeubles et servant à son habitation ou à celle de sa famille. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Art. 202. - Lorsqu'il est à la fois propriétaire de l'immeuble loué et du fonds de commerce qui y est exploité et que le bail porte en même temps sur les deux, le bailleur devra verser au locataire à son départ une indemnité correspondant au profit qu'il peut retirer de la plus-value apportée soit au fonds soit à la valeur locative de l'immeuble par les améliorations matérielles effectuées par le locataire avec l'accord du propriétaire.

TITRE III **GERANCE LIBRE : LOCATION - GERANCE**

Art. 203. - Nonobstant toute clause contraire, tout contrat ou convention par lequel le propriétaire ou l'exploitant d'un fonds de commerce en concède totalement ou partiellement la location à un gérant qui l'exploite à ses risques et périls, est régi par les dispositions ci-après.

Le locataire gérant a la qualité de commerçant ou, s'il s'agit d'un établissement artisanal, la qualité d'artisan et il est soumis à toutes les obligations qui en découlent. Il doit selon le cas, se conformer aux dispositions du présent code relatives au registre de commerce.

Tout contrat de gérance est établi en la forme authentique et publié dans la quinzaine de sa date, sous forme d'extrait ou d'avis au *bulletin officiel* des annonces légales et en outre dans un journal habilité à recevoir les annonces légales.

Le loueur est tenu soit de se faire inscrire au registre de commerce, soit de faire modifier son inscription personnelle avec la mention expresse de la mise en location-gérance.

La fin de la location-gérance donne lieu aux mêmes mesures de publicité.

Art. 204. – Le locataire gérant est tenu d'indiquer en tête de ses factures, lettres, notes de commande, documents bancaires, tarifs et prospectus, ainsi que sur toutes les pièces signées par lui ou en son nom, son numéro d'immatriculation au registre de commerce et le siège du tribunal où il est immatriculé, sa qualité de locataire gérant du fonds ainsi que le nom, la qualité, l'adresse et le numéro d'immatriculation du commerce du loueur du fonds.

Toute infraction aux dispositions de l'alinéa précédent sera punie d'une amende de 500 à 5000 dinars.

Art. 205. - Les personnes physiques ou morales qui concèdent une location-gérance, doivent avoir été commerçants ou artisans pendant cinq années ou avoir exercé pendant une durée équivalente, les fonctions de gérant ou de directeur commercial ou technique et avoir exploité pendant deux années au moins le fonds en gérance.

Art. 206. - Le délai prévu par l'article 205 peut être supprimé ou réduit par ordonnance du président du tribunal, rendue sur simple requête de l'intéressé, le ministère public entendu, notamment lorsque celui-ci justifie qu'il est dans l'impossibilité d'exploiter son fonds personnellement ou par l'intermédiaire de préposés.

Art. 207. - L'article 205 n'est pas applicable :

- 1)- A l'Etat ;
- 2)- Aux wilayas, communes et entreprises socialistes ;
- 3)- Aux établissements financiers ;
- 4)- Aux interdits, aliénés internés ou aux personnes pourvues d'un conseil judiciaire en ce qui concerne le fonds dont ils étaient propriétaires avant la survenance de leur incapacité;
- 5)- Aux héritiers ou légataires d'un commerçant ou d'un artisan décédé, ainsi qu'aux bénéficiaires d'un partage, en ce qui concerne le fonds recueilli.
- 6)- Au loueur du fonds de commerce, lorsque la location-gérance a pour objet principal d'assurer, sous contrat d'exclusivité l'écoulement du détail des produits fabriqués ou distribués par lui-même.

Art. 208. - Au moment de la location-gérance, les dettes du loueur du fonds afférentes à l'exploitation du fonds, peuvent être déclarées immédiatement exigibles par le tribunal du lieu de la situation du fonds, s'il estime que la location-gérance met en péril leur recouvrement.

L'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans le délai de trois mois à dater de la publication du contrat de gérance au *bulletin officiel* des annonces légales.

Art. 209. - Jusqu'à la publication du contrat de location-gérance et pendant un délai de six mois à compter de cette publication, le loueur du fonds est solidairement responsable avec le locataire gérant, des dettes contractées par celui-ci à l'occasion de l'exploitation du fonds.

Art. 210. - Les dispositions des articles 205, 206 et 209 ne s'appliquent pas aux contrats de location-gérance passés par des mandataires de justice, chargés, à quelque titre que ce soit, de l'administration d'un fonds de commerce, à condition qu'ils aient été autorisés aux fins desdits contrats par l'autorité de laquelle ils tiennent leur mandat et qu'ils aient satisfait aux mesures de publicité prévues.

Art. 211. - La fin de la location-gérance rend immédiatement exigibles les dettes afférentes à l'exploitation du fonds ou l'établissement artisanal, contractées par le locataire gérant pendant la durée de la gérance.

Art. 212. - Tout contrat de location-gérance, ou toute autre convention comportant des clauses analogues, consenti par le propriétaire ou l'exploitant d'un fonds de commerce ne remplissant pas les conditions prévues aux articles ci-dessus, est nul ; toutefois, les contractants ne peuvent invoquer cette nullité à l'encontre des tiers.

La nullité prévue à l'alinéa précédent entraîne à l'égard des contractants, la déchéance des droits qu'ils pourraient éventuellement tenir des dispositions se rapportant aux baux commerciaux réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

Art. 213. - Le prix fixé au contrat de la location-gérance, peut faire l'objet d'une révision, tous les trois ans, comme en matière de baux.

Art. 214. - La partie qui veut demander la révision doit en faire la notification à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

LIVRE III
DES FAILLITES ET REGLEMENTS JUDICIAIRES, DE LA REHABILITATION,
ET DES BANQUEROUTES ET AUTRES INFRACTIONS EN MATIERE DE FAILLITE

TITRE I
DES FAILLITES ET REGLEMENTS JUDICIAIRES

Chapitre 1
De la déclaration de cessation de paiement

Art. 215. - Tout commerçant, toute personne morale de droit privé, même non commerçante qui cesse ses paiements, doit, dans les quinze jours, en faire la déclaration en vue de l'ouverture d'une procédure de règlement judiciaire ou de faillite.

Art. 216. – **(Modifié)** Le règlement judiciaire ou la faillite peut également être ouvert sur l'assignation d'un créancier, quelle que soit la nature de sa créance, notamment celle résultant d'une facture payable à échéance fixe.

Le tribunal peut toujours se saisir d'office, le débiteur entendu ou dûment appelé. **(1)**

(1) Modifié par le décret législatif n° 93-08 du 25/04/1993 (J.O n° 27 du 27/04/1993, p.3)

Rédigé en vertu de l'ordonnance n°75-59 du 26/09/1975 comme suit :
Le règlement judiciaire ou la faillite peut également être ouvert sur l'assignation d'un créancier, quelle que soit la nature de sa créance.
Le tribunal peut toujours se saisir d'office, le débiteur entendu ou dûment appelé.