

عقد استثمار متجر

في هذا اليوم ال ال من شهر عام ألفين و
..... ميلادية ، تم التعاقد من قبل وما بين :

الفريق الأول : السيد..... ، المتخذ موطننا مختارا لضرورات هذا
العقد الكائن في دمشق - حي - شارع-
بناء - طابق ويشار إلى الفريق الأول في هذا
العقد باسم المالك .

الفريق الثاني : السيد..... ، المتخذ موطننا مختارا لضرورات هذا
العقد الكائن في دمشق - حي - شارع
.....- بناء.....- طابق ويشار إلى الفريق الثاني في
هذا العقد باسم المستثمر .

المتجر المستثمر : كامل المتجر المعروف باسم " " بجميع موجوداته
وعناصره القانونية المنصوص عليها في المادة ٤٢ من قانون
التجارة ، والمنشأ في العقار رقم {٠٠٠٠} من منطقة
العقارية والذي هو عبارة عن تبلغ مساحته التقريبية
{٠٠٠٠٠} مترا مربعا ، والمؤجر إلى المالك ، من مالك
العقار السيد بموجب عقد إيجار خطي أصولي ،
والمتجر المذكور يقع في دمشق - حي - شارع

..... - بناء ، ومجهز بجميع الأوانل والعدة والديكورات والأثاث والبضاعة اللازمة لاستثماره وفقا لما اعد له ، وقد حرر بتلك التجهيزات والبضاعة قائمة جرد ، تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد ، وحملت تلك القائمة توقيع الفريقين إقرارا منهما بوجود التجهيزات موضوعها ضمن المتجر المستثمر ، وإقرارا منهما باستلام المستثمر لها كاملة عند التوقيع على هذا العقد.

شروط الاستثمار

- أولا - بموجب هذا العقد فقد عهد الفريق الأول المالك إلى الفريق الثاني المستثمر استثمار كامل المتجر المستثمر المبينة أوصافه وماهيته ومشتملاته أعلاه ، لقاء بدل استثمار سنوي مقداره /٠٠٠٠٠٠/ ليرة سورية في العام الواحد يدفع على النحو التالي:
- (أ) - بالنسبة لعام الاستثمار الأول ، سلفا وعند التوقيع على هذا العقد بحيث يعتبر توقيع المالك عليه بمثابة إيصال باستلام بدل الاستثمار عن العام الأول وإبراء لزمة المستثمر منه.
- (ب) - بالنسبة لباقي سني الاستثمار ، على قسطين متساويين قيمة كل منهما مبلغا وقدره /٠٠٠٠٠٠٠/ ليرة سورية يدفع القسط الأول منهما بتاريخ الأول من كانون الثاني من كل عام ، وأما القسط الثاني فيدفع بتاريخ الأول من تموز من كل عام.
- ثانيا - مدة هذا العقد محددة بفترة زمنية مقدارها /١٠٠/ سنوات تبدأ بتاريخ التوقيع على هذا العقد أي بتاريخ ٢٠٠٠/١٠/١٠ ، وينتهي هذا العقد

حكما بتاريخ ٠٠/٠٠/٠٠٠٠ ، ولا يقبل هذا العقد أي تجديد من أي نوع كان ، إلا بعقد واتفاق خطي جديد يحرر لهذه الغاية.

ثالثا - أعلن المستثمر انه قد عاين المتجر المستثمر معاينة نافية للجهالة ، وتبين له انه مطابق في الأوصاف والمحتويات لما هو مدون في هذا العقد وفي القائمة المرفقة به والتي تعتبر جزءا لا يتجزأ منه ، وقد تسلم المتجر المستثمر بكامل موجوداته وتجهيزاته جاهزا للاستثمار وفقا لما اعد له ، عدا العيوب الخفية التي قد تظهر أثناء عملية الاستثمار والتي تكون ناشئة قبل توقيع هذا العقد.

رابعا - يلتزم المستثمر وطوال فترة سريان هذا العقد بما يلي:

أ- الاعتناء بموجودات وأقسام المتجر المستثمر وصيانتها وصيانة التجهيزات المولفة لها ، ويكون مسؤولا تجاه المالك عن أي نقص أو تلف قد يصيبها يكون ناشئا عن الاستعمال غير العادي أو عن الإهمال في الصيانة.

ب- بان يسدد رسوم وقيمة الماء والكهرباء والاشتراك الهاتفي ، وثمان المحروقات وجميع المصاريف الأخرى اللازمة لعملية استثمار المتجر المستثمر منذ تاريخ استلامه للمتجر المستثمر ، وأما ما هو مترتب من مبالغ والتزامات بهذا الصدد بتاريخ سابق للاستلام فهو على عاتق المالك ، وإذا اضطر المستثمر لدفع أي مبلغ بهذا الصدد وبعد أن يكون قد اعلم المالك بوجوب التسديد ، جاز له حسم قيمة ما قد يدفع من القسط التالي لبدل الاستثمار.

ج - أن يسلم إلى المالك عند انتهاء مدة هذا العقد ، ودون حاجة لإنذار أو مطالبة كامل المتجر المستثمر جاهزا للاستثمار والاستعمال وبحالة مماثلة لما كان عليه عند بدء عملية الاستثمار مع مراعاة الاستهلاك والتلف الناشيء عن الاستعمال العادي وعن العوامل الطبيعية .

د - أن يسدد إلى الدوائر المالية ومؤسسة التأمينات الاجتماعية ومحافظة دمشق والمؤسسة العربية للإعلان وغيرها من الدوائر والمؤسسات العامة الأخرى ذات العلاقة جميع ضرائب الدخل(ضريبة دخل الأرباح الحقيقية - ضريبة الرواتب والأجور) والرسوم البلدية المتوجبة بما في ذلك رسوم الخدمات (النظافة) ، وسائر الالتزامات المالية الأخرى مهما كان نوعها أو مصدرها أو سببها ، التي تترتب خلال فترة الاستثمار موضوع هذا العقد ، وان يسلم إلى المالك في نهاية كل سنة من سني الاستثمار ما يشعر ببراءة ذمة المتجر المستثمر تجاه تلك الدوائر والمؤسسات المختلفة ، كما يكون المستثمر مسؤولا عن كافة المخالفات التموينية والجمركية التي قد ترتكب ضمن المتجر موضوع الاستثمار .

ز - أن تكون عقود العمل التي قد يبرمها مع الأشخاص الذين قد يستخدمهم قاصرة آثارها عليه وحده دون المتجر المستثمر ومحددة المدة بفترة زمنية لا تزيد عن مدة الاستثمار موضوع هذا العقد ، وبالمقابل تكون علاقة العمال الذين سبق لل مالك التعاقد معهم محصورة به وحده ويتحمل تبعه أي تعرض قد يصدر عنهم ، ويكفل لل المستثمر عدم وجودهم أو تدخلهم بأعمال المتجر المستثمر .

و- أن يسدد بدل الاستثمار السنوي والأقساط موضوعه بتاريخ توجب كل منها ويعتبر المستثمر منذ الآن بأن تأخره عن دفع أي قسط من تلك الأقساط لمدة تزيد عن ثلاثين يوما من تاريخ توجبه ، يجعل من حق المالك فسخ هذا العقد بإرادة منفردة وتحميل المستثمر التعويض عن أي عطل أو ضرر قد يصيبه من جراء هذا الفسخ.

ز- يلتزم المستثمر بان لا يرتب على المتجر المستثمر أية التزامات مهما كان نوعها أو مصدرها سواء للقطاع العام أم الخاص ولا سيما الديون والقروض وما شابه.

ح- يتعهد المستثمر بان يبقى اسم المالك {محمد راغب مدور} على الآرمة الجديدة التي ستوضع على مدخل المحل مهما كان الاسم أو العنوان التجاري الذي سيوضع عليها أو الذي سوف يستعمله .

ط- أن يقوم بمراجعة الإدارات العامة والمؤسسات الرسمية في كل أمر ضروري للمحافظة على المتجر المستثمر وعلى استمرار عمله ونشاطه التجاري ، ولا سيما :

- مراجعة الدوائر المالية وتقديم الأوراق والمستندات اللازمة بهدف تبديل المهنة الحالية التي تمارس في المحل إلى المهنة الجديدة .

- أن يقدم البيانات الضريبية السنوية عن أرباح المحل باسم المالك عن العام المنصرم وذلك قبل ٤/٣٠ من العام التالي له .

- أن يسدد ضريبة دخل الرواتب والأجور عن العمال لديه في المواعيد المحددة في الباب الثاني من قانون الدخل رقم ٨٥/ لعام ١٩٤٩ وتعديلاته .

- أن يقوم بدفع بدلات اشتراك رب العمل ، وان يقوم باقتطاع النسبة المتوجبة كاشتراك من أجور ورواتب العاملين لديه ، وان يسددها جميعا إلى مؤسسة التأمينات الاجتماعية وفقا لأحكام قانون التأمينات الاجتماعية .

ك} - بان يسلم المالك قبل عام واحد على الأقل من انتهاء فترة الاستثمار ما يكفل تسديد جميع ضرائب دخل الأرباح التي قد تتحقق عن سني الاستثمار المختلفة بحيث يعتمد وسطي الضريبة الذي سيفرض في العامين الأولين من أعوام الاستثمار كمعيار لتقدير نسبة الأرباح التي قد تفرض عن الأعوام التالية ، وعلى أن يبقى المستثمر مسؤولا عن تسديد الضريبة التي ستفرض بشكل نهائي .

ل} - بان لا يتدخل في العلاقة الايجارية القائمة ما بين المالك وبين مؤجر العقار المنشأ فيه المتجر المستثمر وإنما يبقى ملزما بإعلام المالك عن أية أوراق قد ترد إلى المتجر المستثمر بخصوص تلك العلاقة وذلك فور استلامه لها.

خامسا - يلتزم المالك تجاه المستثمر بما يلي :

١ - بأن يسلم المتجر موضوع الاستثمار جاهزا لمباشرة أعمال التجديد والديكور خلال مدة أقصاها تاريخ ٢٠٠٣/١/١٠ ، ويمنح المستثمر مدة مقدارها ثلاثة اشهر اعتبارا من تاريخ التسليم وذلك كفترة سماح لإنجاز أعمال الديكور الجديد.

٢- بان تكون عملية إدارة واستثمار المتجر موضوع هذا العقد للمستثمر وحده ووفقا لما يراه مناسبا ويلتزم المالك والخلف العام أو الخاص له بعدم التدخل

في أعمال المستثمر وفي إدارته للمتجر موضوع هذا العقد بأي شكل كان من أشكال التدخل.

٣ - بان يسدد أجور العقار المنشأ فيه المتجر موضوع هذا العقد إلى المؤجر بتاريخ استحقاقها.

سادسا - لا يجوز لل مستثمر أن يتنازل عن هذا الاستثمار كلا أو جزءا إلى الغير ، وان أية مخالفة لذلك تجيز لل المالك فسخ هذا العقد بإرادة منفردة كما لا يجوز لل المستثمر أن يجري أية تعديلات أو إضافات أو تغييرات جسيمة على المتجر المستثمر إلا بموافقة خطية مسبقة من المالك وأية مخالفة قد يرتكبها المستثمر بهذا الصدد تجيز للمالك فسخ هذا العقد بإرادة منفردة.

سابعا - يلتزم المستثمر أن يباشر عملية الاستثمار بنفسه ، وان يحافظ على المتجر المستثمر وان يمتنع عن القيام بأية أعمال قد تلحق ضررا بالغاه به أو باسمه أو بسمعته التجارية .

وبالمقابل يبقى المالك مسؤولا تجاه المستثمر عن أية معارضة قد تصدر عنه أو عن غيره من الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين ، بسببه أو نتيجة لتصرف صادر عنه ويبقى مسؤولا عن التعويض عن أية أضرار قد تلحق ب المستثمر من جراء هذه المعارضة وهو ملزم بالدفاع عنه أمام أية جهة رسمية أو قضائية لدفع مثل ذلك التعرض في حال وجوده ، وإذا أدت تلك المعارضة إلى وقف عملية الاستثمار ، بصورة كلية يعتبر هذا العقد مفسوخا حكما ويلزم المالك بان يعيد إلى المستثمر بدل الاستثمار عن الفترة التي يكون قد قبضه عنها سلفا ، وان يعوض على المستثمر عما يكون قد أصابه من ضرر من جراء هذا الفسخ ، أما إذا أدت تلك المعارضة إلى وقف عملية الاستثمار بصورة جزئية ، فان

الفترة التي توقف فيها الاستثمار تخرج من المدة المتعاقد عليها ،
ويبقى المالك ملزماً بالتعويض عن الضرر الذي لحق المستثمر من جراء
ذلك التوقف وبحسم بدل الاستثمار عن تلك المدة.

ثامنا - جميع الخلافات التي قد تنشأ ما بين الفريقين حول هذا العقد أو في معرض
تنفيذه أو تفسيره ، تحل بواسطة التحكيم المطلق ، ومن قبل ثلاثة
محكمين يختارهم الفريقان بالإجماع وإلا عينتهم المحكمة المختصة ،
ويكون المحكمون ، أيا كانت طريقة تعيينهم ، معفون من التقيد بالأصول
وبالمواعيد المتبعة أمام المحاكم ، ولهم صلاحية مطلقة تشمل الفصل
بكافة النزاعات التي استوجبت التحكيم أو التي يطرحها أمامهم الفريقان
خلال جلسات التحكيم وبحيث تتناول تلك الصلاحيات تفسير العقد وتنفيذه
وفسخه وإجراء المحاسبة وتحليف اليمين الحاسمة والتمتمة وسماع
الشهود و بحيث لا يخرج عن اختصاصهم سوى الأمور التي لا يجوز
التحكيم فيها لاتصالها بالنظام العام . ويجوز للمحكمين الاستعانة بالخبراء
، ويلتزم المحكمون بإعلان قبول المهمة أو الاعتذار عنها خلال خمسة
عشر يوماً من تاريخ إبلاغهم ، كما يلتزم المحكمون بإصدار حكمهم في
أي نزاع قد يعرض عليهم خلال مدة ثلاثة أشهر اعتباراً من تاريخ قبولهم
مهمة التحكيم .

تحدد أتعاب المحكمين النهائية من حيث المقدار وكيفية أداءها
وتوزيعها ما بين أطراف التحكيم ، في حكم المحكمين ويجوز لقاضي
الأمور المستعجلة تعديلها في معرض النظر بدعوى اكساء صيغة التنفيذ .

وتعتبر هذه المادة ، مع تسمية المحكمين رضاء أو قضاء ، بمثابة صك
التحكيم الاختياري ويستند إليها في إجراء التحكيم دون حاجة لكتابة صك
تحكيم آخر .

تاسعا - تخضع علاقة الفريقين الناشئة عن هذا العقد في كل أمر لم يرد عليه نص
فيه لأحكام عقد المساواة المقررة في القانون المدني ، ولا ينشئ أو يرتب
هذا العقد للمستثمر أية حقوق أو علاقة إجارية من أي نوع كان على
المتجر المستثمر ، عملاً بأحكام الفقرة /و/ من المادة ١٣ من قانون
الإجراءات رقم /٦/ لعام ٢٠٠١ والتي تنص على :

{ المادة /١٣/ يستثنى من أحكام هذا القانون :
و- عقود استثمار المنشآت الاقتصادية : المحلات التجارية و الصناعية
و المنشآت السياحية و الخدمية } .

كما وان تواجد المستثمر ضمن المتجر المستثمر هو بسبب هذا العقد
ولضروراته فقط ، وبانتهاء مدة هذا العقد يصبح تواجده فيه لا يستند إلى
سبب قانوني ، ويتوجب عليه مغادرته وتسليمه إلى المالك فور انتهاء
تلك المدة ، كما يجوز لل مالك دخول المتجر المستثمر فور انتهاء مدة
هذا العقد دون حاجة لإذن أو موافقة من أية جهة كانت ويعتبر هذا العقد
وتوقيع المستثمر عليه بمثابة تفويض خطي للمالك بذلك الدخول .

عاشرا - حرر هذا العقد على نسختين أصليتين احتفظ كل فريق بواحدة منهما بعد أن
جرى التوقيع عليهما أصولا من قبل أفراد الفريقين المتعاقدين.

الفريق الأول
المالك

الفريق الثاني
المستثمر

ملاحظة : لم يتضمن القانون المدني أحكاما تفصيلية تتعلق بعقد الاستثمار
مما يجعله من جهة يخرج عن كونه من العقود المسماة ومن جهة ثانية
يخضع لأحكام عقد المقاوله وللأحكام الأخرى المنطبقة على العقد بشكل عام
. إلا أن الاجتهاد القضائي المستقر ، وخاصة اجتهاد الهيئة العامة لمحكمة
النقض قد قرر الأحكام التي تطبق على عقد الاستثمار وميز ما بينه وبين
عقد الإيجار :

{إذا ثبت من نصوص العقد ومن ظروفه وملايساته أن الغرض الأساسي منه أو الباعث على إجرائه لم يكن المكان المبني في حد ذاته بل كان من أجل استغلال الاسم التجاري للمحل وزبائنه وموقعه ورواج تجارته ورخصته الإدارية إلى غير ذلك من العناصر المادية والمعنوية هو عقد استثمار . أما إذا كان الغرض الأساسي منه الانتفاع بالمأجور ومنشأته الملحقة به فهو عقد إيجار والعدول عن كل مبدأ مخالف}.

(قرار الهيئة العامة لدى محكمة النقض رقم ١٥٤ أساس ٩ تاريخ ٢٤/١٠/١٩٩٤ المنشور في مجلة المحامون ٩٤ ص ١١٢٣).

كما استقر الاجتهاد القضائي على :

{ إن تضمن العقد أن المستأجر استأجر حق استثمار محل بما فيه من أدوات واسم تجاري وسمعة تجارية وموقع، لا يغني عن استقصاء الباعث على إبرام العقد، حتى إذا كان ذلك من أجل استثمار شهرته وزبائنه خرج عن كونه عقد إيجار. أما إذا كان قد أبرم من أجل الانتفاع بالمأجور ومنشأته الملحقة به دون أن يكون من أهدافه استثمار الاسم والشهرة التجارية فإنه يخرج عن كونه عقد استثمار} .

(قرار محكمة النقض رقم ٧٨ أساس إيجارات ٢٩ تاريخ ١٤ / ٢ / ١٩٧٦ المنشور في مجلة المحامون لعام ١٩٧٦ صفحة ٢٢٢) .

{ إذا كان الغرض الرئيسي من الإيجار هو المنقولات الموجودة في المأجور بما اشتملت عليه من قيم تجعل المكان المبني ثانوي القيمة في نظر المستأجر فإن العقد لا يخضع لأحكام قانون الإيجار / كما في إيجار المصنع أو المتجر، وأما إذا كان الغرض الرئيسي من الإيجار هو المكان المبني بحيث تكون الأشياء الموجودة فيه ثانوية فإن العقد يخضع لأحكام قانون الإيجار} .

(قرار محكمة النقض رقم ١٦٣ أساس إيجارات ١٣٥ تاريخ ٢٦ / ١٢ / ١٩٧٦ المنشور في مجلة المحامون لعام ١٩٧٦ صفحة ٣٧٢) .

{ يتعين على المحكمة أن تستقصي الغرض من إبرام العقد، وأن تتحرى إرادة الطرفين وفيما جاء فيه من أنه عقد استثمار حتى إذا ثبت لها أن الباعث كان من أجل استثمار الشهرة والزبائن خرج عن كونه عقد إيجار، أما إذا كان قد أبرم من أجل الانتفاع بالمأجور دون أن يكون من أهدافه استثمار الاسم والشهرة التجارية فإنه يخرج عن كونه عقد استثمار} .

(قرار محكمة استئناف حلب رقم ١٩٧ أساس ٣٤٥ تاريخ ١١ / ١٢ / ١٩٧٩ المنشور في مجلة المحامون لعام ١٩٧٩ صفحة ١٠٤٠) .

{ إن كون العقار المنازع فيه من العقارات الخاصة بالبلدية، يجعل العلاقة القائمة بين الطرفين علاقة إيجار واستئجار، تخضع لاختصاص القضاء العادي، بالرغم من صدور قرار إداري برفع يد الشاغل عن العقار. }

(قرار محكمة النقض رقم ١٦٠١ تاريخ ١٤ / ١٠ / ١٩٦٣ المنشور في مجلة القانون لعام ١٩٦٤ صفحة ١٥٥).

{ عمليات التأجير والاستثمار التي تتولاها إدارات الدولة ومؤسساتها شأنها شأن مثيلاتها في القطاع الخاص ولا تتصف بالنفع العام. }

(قرار محكمة استئناف دمشق رقم ١٠٨ أساس ٥٧٥ تاريخ ٣ / ٣ / ١٩٨٢ المنشور في مجلة المحامون لعام ١٩٨٢ صفحة ٧٩٧).

{ يشترط في العقارات المقصودة بالقانون رقم ١٠٦ لعام ١٩٥٨ أن تكون قد أنشئت في الأصل لكي تقوم بخدمة لها صفة النفع العام وصلاحيّة الوزير تحديد العقارات التي تقوم بخدمة لها صفة النفع العام مقيدة بما ذكر بالإضافة إلى أن تكون مملوكة للدولة أو البلديات أو المؤسسات العامة. }

(قرار محكمة استئناف دمشق رقم ٥٢٣ أساس ٨٩٤ تاريخ ٢٦ / ١١ / ١٩٨٥ المنشور في مجلة المحامون لعام ١٩٨٦ صفحة ٧٥).