

موضوع العرض:

الحق في تجديد عقد الكراء التجاري



من إعداد الطلبة:

هناء الريح

حمزة أمزيل

طارق أولاد علي

يوسف المرابط

سليمان بن زروق

ماستر قانون الأعمال

السنة الدراسية 2017-2018

من اقتراح:

الأستاذ محمد الشواي

الفصل الثامن

مادة : العقود التجارية

مقدمة

إن الإنسان بطبعه يميل بحبه إلى التملك، إلا أن الظروف الاقتصادية التي أضحت يشهدها العالم حاليا والتي من ضمنها ارتفاع الأسعار، وعلى وجه الخصوص الارتفاع المهول في صنف العقارات حيث أضحت من الصعب الحصول على ملكية العقار خصوصا منها المحلات الموجهة للنشاط التجاري، ويعتبر عقد الكراء من العقود الزمنية التي يلعب فيها عامل الزمن دورا مهما، فمنذ القدم عرف عقد الكراء أهمية كبيرة على المستوى الإقتصادي والإجتماعي والقانوني، باعتباره العقد الذي كان يحتل الحيز الكبير من تفكير الإنسان، والذي لازال في الوقت الراهن يعتبر جوهر اهتمامه. فهذا العقد يوفر للمكرين المجال لاستثمار رؤوس أموالهم وتطوير أوصولهم التجارية.

وقد عرف عقد الكراء التجاري في المغرب منذ عهد الحماية حتى الان اضطرابا قانونيا وتنظيميا، حيث خضع في بداية ذلك التنظيم لأحكام الفقه المالكي والأعراف المحلية، غير أنه عند صدور قانون الالتزامات¹ والعقود تولى تنظيم عقد الكراء في الفصول من 627 إلى 722، حيث كانت هذه الأخيرة هي المطبقة على عقود كراء المحلات المعدة للتجارة والصناعة والحرف، إلا أن المشرع المغربي واصل تدخله بعدة ظهائر منظمة لهذا العقد، وبقى أهمها ظهير 24 ماي 1955 المقتبس من قانون 30 يوليوز 1926، ومرسوم 30 شتنبر 1953²، والذي تم المصادقة عليه من طرف المقيم العام فرانسيس لاكوست، وقد عمر هذا القانون بالمغرب ربحا من الزمن وذلك حوالي واحد وستين سنة، أبانت عن الكثير من القصور والشغرات إذ لم يعد بإمكان هذا القانون أن يواكب التطورات الاقتصادية والاجتماعية والتشريعية التي يشهدها العالم حاليا، خصوصا وأن هذا القانون يزخر بالعديد من التعقيدات سواء على مستوى الإجراءات أو على مستوى تشعب المساطر، هذا فضلا عن غموض بعض بعض مقتضيات بهذا القانون التي أفضت إلى العديد من التضاربات والتأويلات القضائية مما أدى إلى زعزعت الاستقرار القانوني في صفوف الفئة المستهدفة بهذا القانون وهي فئة المكترين والملاك، الشيء الذي لم يحقق فلسفة المشرع المعبر عنها في بيان أسبابه والمتمثلة في حماية الأصل التجاري وتحقيق التوازن بين فئتين متناقضتين، وهما فئة التجار المكترين والملاك³، كل هذه القصور التي شابت ظهير 1955 كانت من المبررات التي دفعت بالمشرع إلى إصدار قانون جديد والمتمثل في قانون رقم 49.16 المتعلق كراء

¹ ظهير شريف 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) بماتية قانون الالتزامات والعقود.

² الحاجي، الحق في الكراء كعنصر في الأصل التجاري والحماية المقررة له في ضوء ظهير 24 ماي 1955، رسالة لنيل ماستر في القانون الخاص ماستر المقابلة والقانون جامعة الحسن الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية سطات، ص3.

³ نجاة الكص، الحق في الكراء كعنصر في الأصل التجاري ومدى الحماية المقررة له، الطبعة الأولى 2006، ص12.

الحق في تجديد عقد الكراء التجاري

العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي⁴ الذي نسخ مقتضيات ظهير 24 ماي 1955، والمادة 112 من مدونة التجارة.

ويعتبر من أهم الضمانات والحمايات التي جاء بها هذا القانون بالنسبة للمكثري حق التجديد، الذي يجد أساسه خلال انتهاء مدة عقد الكراء بين الطرفين، فعند حلول هذا الأجل يتقدم المكثري بطلب التجديد الذي لا يمكن رفضه من طرف المكثري متى توفرت الشروط المنصوص عليها في الباب الأول⁵ من القانون الجديد، أما في حالة الرفض فيستحق المكثري تعويضا عن إنهاء العقد.

إلا أن هذا الأمر يدفعنا إلى طرح الإشكال التالي:

إلى أي حد استطاع المشرع المغربي تغطية النقائص التي عرفها ظهير 24 ماي 1955؟

كما يتفرع عن هذه الإشكالية أسئلة فرعية من قبيل:

ما هو الإطار القانوني لحق التجديد عقد الكراء التجاري؟ وماهي الإجراءات المسطرية المتبعة في إنهاء عقد الكراء التجاري والاثار المترتبة عنه؟

وبناء على ماسبق فإن معالجتنا لهذا الموضوع تتأطر وفق التصميم التالي:

المبحث الأول: الإطار القانوني لحق التجديد عقد الكراء التجاري

المبحث الثاني: الإجراءات المسطرية لإنهاء عقد الكراء التجاري والاثار المترتبة عنه

⁴ ظهير شريف رقم 1.16.99 صادر في 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2016) بتنفيذ القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي

⁵ أنظر المادة 6 من قانون رقم 49.16.

المبحث الأول : الإطار القانوني لحق تجديد عقد الكراء التجاري

يشكل الحق في التجديد ضماناً قوية وضعها المشرع المغربي بين يدي المكنري، وذلك لحماية هذا الأخير من اختلال التوازن العقدي الذي كان يطال التشريع القديم في العلاقة الكرائية، لذا كان لابد من وضع هذا المقتضى القانوني في إطاره القانوني، وذلك بالوقوف على نطاق أعمال هذا الحق (المطلب الثاني)، ثم أيضاً ضرورة الوقوف على مجموعة من الشروط التي وضعها المشرع للاستفادة من هذا الحق (المطلب الثاني)، وذلك كله بعد الوقوف على الدوافع أو المبررات التي دفعت بالمشرع المغربي إلى إقرار هذا الحق للمكنري (المطلب الأول).

المطلب الأول : مبررات إقرار الحق في التجديد

يتعين عند الوقوف على أي مقتضى قانوني خصوصاً عندما يكون قد خص فئة بحماية معينة كما هو الشأن في الحالة هاته، أن نضع تساؤلاً يبتدئ بـ"لماذا خص المشرع هذه الفئة بهذه الضمانة؟ وما الدافع من وراء ذلك؟ هذه الأسئلة التي تحتمل أجوبة عديدة، أولها قصور ظهير 1955 (الفقرة الأولى)، ثانيها حماية المكنري من تعسف المكنري (الفقرة الثانية)، ثالثها حماية الحق في الكراء كأحد العناصر التي يقوم عليها الأصل التجاري (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى : قصور ظهير 1955 المتعلق بالكراء التجاري

تجدر الإشارة بداية أن القانون الجديد جاء ليتجاوز عيوب النص القديم ولتوفير الحماية القانونية لمختلف المصالح لجميع الأطراف المعنية بالكراء التجاري، هذا الأخير الذي كان منظماً بموجب ظهير 1955 وكما هو واضح من تاريخه أنه قانون اعتراه القدم، ونظراً لكون هذا القطاع أضحي بحاجة إلى إقرار قواعد خاصة بهذا النوع من العقود، بشكل يواكب الميدان التجاري ويلتئم القوانين الصادرة في الميدان، ويحقق بالتالي توازناً أكبر بين المتعاقدين⁶، الأمر الذي تطلب من المشرع إعادة النظر في مقتضياته وإصداره لقانون جديد يستجيب للتطورات التي تطال المجال التجاري على مستوى العلاقات الكرائية، وهو ما تم تداركه من خلال إصدار القانون رقم 49.16 المتعلق بأكرية المحلات التجارية والصناعية والحرفية.

وباستقراءنا لمقتضيات القانون أعلاه نجده قد حاول تجاوز القصور الذي كان يعتري النص القديم، خصوصاً على مستوى إثبات الحق في الكراء، حيث نصت المادة الثالثة أنه " تبرم عقود كراء العقارات أو

⁶ القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي في شروح، وزارة العدل والحريات، فبراير 2017، الصفحة 9.

الحق في تجديد عقد الكراء التجاري

المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي وجوبا بمحرر كتابي ثابت التاريخ"، وعليه فإنه يتضح أن المشرع تجاوز باشرطه الكتابة في هذه النوعية من العقود القصور الذي كان يعتري النص القديم حيث كان يقر العقود الكرائية العرفية منها والشفوية⁷، وبالتالي فإثبات العلاقة الكرائية بالكتابة ينعكس بالإيجاب على إثبات الحق في التجديد بالنسبة للمكثري.

فالمشرع المغربي من خلال اشتراطه لتوثيق الكراء جعل المكثري يستفيد المكثري من تجديد العقد متى أثبت انتفاعه بالمحل بصفة مستمرة لمدة سنتين على الأقل⁸، وبالتالي لم يعد هناك محل لمدة الأربع سنوات التي كان يقرها ظهير 1955 متى كان الكراء شفويا.

وفي نفس السياق جاء المشرع بضمانة مهمة جدا في ظل القانون رقم 49.16 وهي اعتبار الحق في الكراء من النظام العام، حيث نصت المادة السادسة منه على أنه " يكون المكثري محقا في تجديد عقد الكراء متى توفرت مقتضيات الباب الأول من هذا القانون، ولا ينتهي العمل بعقود كراء المحلات والعقارات الخاضعة لهذا القانون إلا طبقا لمقتضيات المادة 26 بعده، ويعتبر كل شرط مخالف باطلا"، وذلك ما لا نلمسه في صياغة الفصل السادس من ظهير 24 ماي 1955 حيث اعتبر أن الكراء التجاري يتجدد تلقائيا عند نهاية المدة المحددة له ما لم يوجه له المكثري إنذارا بعدم رغبته في تجديده، وهو أمر كان يجعل حق المكثري في الكراء يقبع تحت رغبة المكثري وإرادته، وفي ذلك تهديد حقيقي لحقوق التجار في أكرية محلاتهم التجارية، وبالتالي يتبين لنا أن المشرع المغربي أنصف هذه الفئة وكرس حقهم في التجديد تحت مظلة النظام العام.

بالإضافة إلى ذلك كان المشرع حكيما وأكثر دقة في تحديد مبلغ التعويض المستحق في الحالة التي لا يتم تجديد عقد الكراء، فبعد أن كان المشرع ينص في الفصل العاشر من ظهير 1955 على أن التعويض يشمل ما لحق المكثري من ضرر ويعود امر تقديره إلى السلطة التقديرية للمحكمة المختصة، أو على الأقل مساويا لقيمة الاسم التجاري ما لم يتم إثبات المكثري أن الضرر أخف من ذلك، فقد أضحي المشرع المغربي من خلال القانون رقم 49.16 أكثر دقة في تحديد قيمة التعويض عن عدم تجديد العقدة الكرائية حيث اعتبر أن التعويض يتم فيه مراعاة الضرر الذي لحق المكثري من جراء الإنهاء ثم القيمة الحقيقية للأصل التجاري، حيث وضع المشرع لتحديد قيمته التصريحات الضريبية للأربع سنوات الأخيرة

⁷ ينص الفصل الخامس من ظهير 1955 على "لا يحق لأي فرد أن يطالب بتجديد العقدة ماعدا المكثرين و المتخلي لهم عن عقدة الكراء أو ذوي حقوقهم ممن يأتون هم أو موروثهم بما يثبت به أما حق انتفاع لمدة سنتين متتابعين حصلوا عليه بمقتضى عقدة أو عدة عقود خطية متوالية و إما ما لهم من انتفاع مستمر لمدة أربع سنوات عملا بعقدة أو بعدة عقود شفوية متتابعة أو بمقتضى عقود متوالية مكتوبة كانت أو شفوية".
⁸ المادة الرابعة من القانون رقم 49.16 تنص على أنه "يستفيد المكثري من تجديد العقد متى أثبت انتفاعه بالمحل بصفة مستمرة لمدة سنتين على الأقل".

الحق في تجديد عقد الكراء التجاري

مع مراعاة التحسينات والإصلاحات وما تم فقده من عناصر بالإضافة إلى مصاريف الانتقال من المحل⁹، ومن حسنات هذه المادة أنه سيحفز التجار على التصريح الحقيقي بقيمة المداخل التي على أساسها يتم احتساب الضرائب، بحيث كلما كانت الضرائب المؤداة مرتفعة كلما كان التعويض أثر ارتفاعا ففي ذلك التتبعيص ضرب عصفرين بحجر واحد، محاربة التهرب الضريبي من جهة وحماية المكثري في حقه في التعويض عن عدم التجديد من جهة أخرى.

هناك كذلك مجموعة من المقتضيات التي حاول المشرع من خلالها تجاوز النقائص التي كانت تعثري النص القديم، حيث حاول المشرع تجاوز المساطر المعقدة بخصوص تجديد عقد الكراء التجاري التي كان يصطبغ بها ظهير 1955 حيث كانت تشكل ضغطا كبيرا على المكثري، سواء تعلق الأمر بالأجال أو احترام المساطر هذا فضلا عن اختلاف التأويلات التي كانت تعطيه مختلف المحاكم حول هذه المشاكل، فأصبح الآن يقع عبئ سلوك تلك المساطر على عاتق المكثري، وفي ذلك خلق لنوع من التوازن على مستوى العلاقة الكرائية.

هذا فضلا عن أنه كان هناك مجموعة من التناقضات التي كانت تعثري ظهير 1955 بين النسختين العربية والفرنسية حيث أن الأولى كانت تحمي النشاط التجاري بينما الثانية كانت تحمي الأصل التجاري، وذلك بطبيعة الحال راجع إلى كون أن هذا النص الأمر تم الاطلاع والإذن بنشره من طرف الكوميسير المقيم العام فرانسيس لاكوست، كل هذه الأمور وتلك جعلت من القضاء المغربي يقع في مغبات التأويلات والتفسيرات التي هو أصلا في غنى عنها.

الفقرة الثانية : حماية المكثري من تعسف المكري

إن الكراء التجاري يعرف مجموعة من الممارسات الاستغلالية على مستوى الواقع العملي، هذه الأخيرة فرضت على المشرع المغربي التدخل من أجل حماية المكثري من هذه الممارسات، فمزاولة التاجر لنشاطه في محل معين يعتبر أمرا أساسيا بالنسبة إليه، خصوصا وأنه يشكل أحد العناصر المعنوية التي يقوم عليها الأصل التجاري بموجب المادة 80 من مدونة التجارة، وبالتالي فإن إلزام المكثري عند انتهاء مدة العقد بترك ذلك المحل يعني بالنسبة إليه فقدان جزء كبير من الزبائن، وهو ما يترتب عنه فقد الأصل التجاري الذي يقوم وجوبا على زبائن وسمعة تجارية، ومن ثم فهو إذن في حاجة إلى الاستقرار والأمن

⁹ جاء في نص المادة السابعة أنه " يستحق المكثري تعويضا عن إنهاء عقد الكراء، مع مراعاة الاستثناءات الواردة في هذا القانون، يعادل التعويض ما لحق المكثري من ضرر ناجم عن الإفراغ، يشمل هذا التعويض قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة إلى ما أنفقه المكثري من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري، كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل".

الحق في تجديد عقد الكراء التجاري

القانوني، وهو ماسعى إليه المشرع من خلال إقراره الحق في الإيجار على المحل الذي يزول به تجارته، وبالتالي فإنه بخلاف الكراء المدني الذي يمكن للمكري من خلاله أن ينهي عقد الكراء بانتهاء مدته وفق إجراءات معينة، فإن المشرع وضع ضمانات أساسية لحماية حق التاجر في الكراء، وبالتالي بانتهاء مدة عقد الكراء التجاري إما أن يقبل المكري التجديد أو أن يكون ملزما بتعويض المكري عن الضرر الذي قد يلحقه من جراء هذا الإنهاء¹⁰.

وعليه فإن إقرار الحق في التجديد يعتبر أمرا لا بد منه، فكيف يعقل أن تاجرأ أفنى حياته في تنمية تجارته في محل معين، ثم يتم إخراجة منه بحجة انتهاء مدة الكراء، وتجدر الإشارة أن هذا الحق ليس وليد القانون رقم 49.16 بل هو قديم النشأة حيث كان منظما فيما قبل بموجب ظهير 1955 إلا أنه أصبح أكثر تنظيما من ذي قبل بموجب القانون الجديد.

وما يؤكد الطابع الحمائي المتوخى من وراء هذا الحق، هو الصياغة التي جاءت بها المادة السادسة، حيث جاءت هذه الأخير قاعدة آمرة لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، إذ ورد بالمادة السالف ذكرها "يكون المكري محقا في تجديد عقد الكراء متى توفرت مقتضيات الباب الأول من هذا القانون... ويعتبر كل شرط مخالف باطلا"، وبالتالي فإن كل اتفاق من شأنه أن يحرم المكري من حقه في تجديد عقد الكراء التجاري يعتبر باطلا¹¹.

الفقرة الثالثة : حماية حق الكراء كأحد العناصر المعنوية للأصل التجاري

إن الحق في الكراء يكتسي أهمية بالغة في الحياة الاقتصادية عموما وفي حياة المقولة فردية كانت أم جماعية خصوصا، وهو ما دفع المشرع المغربي إلى اعتباره كأحد العناصر المعنوية التي يقوم عليها الأصل التجاري في الحالة التي لا تكون فيها المقولة مملوكة للمحل المزاوول به النشاط التجاري، حيث نص المشرع من خلال المادة 80 من مدونة التجارة¹² على أنه " يشتمل الأصل التجاري وجوبا على زبائن وسمعة تجارية، ويشمل أيضا كل الأموال الضرورية لاستغلال الأصل التجاري كالإسم التجاري والشعار والحق في الكراء ... "، ومن ثم يتبين أن المشرع اعتبر أن الحق في الكراء يعتبر أحد الركائز التي يقوم عليها الأصل التجاري، فبالرغم من عدم التنصيص عليه ضمن العناصر الأصلية باعتبار أنه توجد أصول تجارية لا تشمل الحق في الكراء باعتبار أن المقولة أو التاجر مالك للأصل التجاري، إلا أنه في الغالب ما تكون المقولة أو التاجر مكتريين للمحل التجاري، ومن ثم فإنه قد يوجد

¹⁰ فؤاد معلال، شرح القانون التجاري الجديد، الجزء الأول، الطبعة الخامسة 2016، الصفحة 19.
¹¹ وذلك متى توفرت الشروط القانونية والتي من بينها مدة السنتين المشار إليها أعلاه، إلا أنه تجدر الإشارة أن المشرع اعتبر من خلال المادة 4 أنه يمكن الإعفاء من تلك المدة متى قدم المكري مبلغا من المال مقابل الحق في الكراء شريطة تضمينه في صلب العقد أو في عقد ملحق.
¹² ظهير شريف رقم 1.96.83 صادر في 15 ربيع الأول 1417 (فاتح غشت 1996) بتنفيذ القانون رقم 15.95 المتعلق بمدونة التجارة.

الأصل التجاري دون عنصر الحق في الكراء كما هو الشأن بالنسبة للتاجر الذي يملك العقار الذي يزاول به تجارته، وهذه الحالة هي المعنية بالقانون 49.16 حيث أن المشرع من خلال إقراره الحق للمكتري في التجديد إنما يكرس ضماناً حقيقية لحماية الأصل التجاري الذي يشكل نواة اقتصادية في غاية الأهمية، باعتبار أنه لما كان الزبائن من العناصر الأساسية للأصل التجاري وكان الحفاظ عليهم يتطلب الحفاظ على المحل الذي اعتاد التاجر استقبالهم فيه¹³، فإن القانون اعترف للتاجر بالحق في الكراء وحما ذلك الحق، بتحويله للتاجر المكتري حس النية الحق في تجديد عقد الكراء أو الحصول على التعويض في حالة عدم إعمال هذا الحق في التجديد.

ويقصد بالحق في الكراء المنصوص عليه في المادة 80 أعلاه والمشمول بالحماية وفق القانون السالف الذكر، ذلك الحق المخول للتاجر المكتري للعقار الذي يباشر فيه تجارته، وذلك بالبقاء في هذا العقار عند انتهاء مدة الكراء عن طريق الحق في التجديد المنصوص عليه في المادة السادسة من القانون رقم 49.16، وتجدر الإشارة هنا أن العقار لا يعتبر من عناصر الأصل التجاري وإنما ما يعتبر كذلك هو الحق في الكراء وذلك في الحالة التي لا يكون فيها التاجر ممتلكاً للعقار ولكن يكتريه وهي الحالة التي تفرض على التاجر لاعتبارات مالية أو مهنية استئجار المحلات المخصصة لممارسة تجارتهم¹⁴.

لقد حاول المشرع المغربي أن يزوج بين حماية المكتري من جهة، باعتبار أنه من غير المنطقي عدم تجديد العقدة الكرائية لعدم رغبة المكري بذلك وفي المقابل تشغيله لحسابه الخاص والاستفادة تبعاً لذلك من رصيد المكتري التاجر من الزبائن الذي عمل لسنين لاكتسابه، ومن جهة أخرى حماية الأصل التجاري كمال منقول معنوي يشمل جميع الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري أو عدة أنشطة تجارية¹⁵، وما يؤكد ذلك هو أخذه بعين الاعتبار في احتساب التعويض وذلك بطبيعة الحال في الحالة التي لا يتم فيها إعمال الحق في التجديد، قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقاً من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة إلى ما أنفقه المكتري من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري، كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل¹⁶، ومن ثم نستشف أن القانون موضوع الدراسة يرمته يهدف في الأساس إلى حماية الأصل التجاري الذي يعتبر قامة اقتصادية لها مكانتها في

¹³ فؤاد معلال، مرجع سابق، ص 182.

¹⁴ سعد بنور، النظام القانوني للتاجر وفق آخر المستجدات القانونية والاجتهادات القضائية، الطبعة الأولى 2016، ص 276.

¹⁵ المادة 79 من مدونة التجارة.

¹⁶ المادة السابعة من القانون رقم 49.16.

السوق المالية يصعب تقدير قيمتها المعنوية لدرجة أنه لا توجد دراسة أكاديمية واحدة حاولت الخوض في الموضوع لصعوبة حصره من جهة ووضع محددات واضحة المعالم من جهة أخرى.

المطلب الثاني: مجال تطبيق قانون رقم 49.16

إن هاجس المشرع المغربي في تنظيمه للمعاملات التعاقدية خصيصا، هو خلق التوازن العقدي ومواكبة التطورات العقدية وخلق مقتضيات متطورة تتماشى وأهداف التنمية القانونية والاقتصادية والاجتماعية، الأمر الذي كان وراء إصدار القانون 49,16 ملغيا ظهير 1955، لكن تطبيق هذا القانون لم يتركه المشرع على مصراعيه بل حدد حالات معينة لتطبيق هذا القانون (المطلب الأول) واستثنى حالات بعينها من هذا التطبيق (المطلب الثاني) بصريح المادتين 2 و 3 من هذا القانون، كما جعل هذا الالتزام من النظام العام بصريح المادة 6 من نفس القانون التي خصت بالذكر مقتضيات الباب الأول والتي يدخل فيها مجال التطبيق.

الفقرة الأولى: العقارات أو المحلات الخاضعة لتطبيق قانون رقم 49.16

بالرجوع إلى المادة السادسة من القانون رقم 49.16، نجدها تقيد ممارسة حق تجديد الكراء¹⁷ من طرف المكثري بضرورة توفر مقتضيات الباب الأول من هذا القانون ألا وهي شروط تطبيق القانون والتي قسمها المشرع إلى مجال التطبيق وشرط الكتابة وشرط المدة، وبما أن موضوع هذا المطلب يتعلق بنطاق التطبيق نجد أن المشرع وزع العقارات أو المحلات الخاضعة لهذا القانون على فئتين منفردتين الفقرة الأولى والثانية، وذلك ليس سهوا منه ولكن ليوضح أن العقارات¹⁸ والمحلات الواردة في الفقرة الأولى كلها تجارية بطبيعتها و تتعلق بالأصل التجاري ما عدى الحالة الأخيرة، أما الواردة في الفقرة الثانية فهي عقارات أو محلات تتخذ صفات مدنية أو مهنية أدخلها المشرع في نطاق تطبيق هذا القانون لأسباب معينة، لذلك سوف نتناول الحالات العامة الخاضعة للقانون رقم 49.16 في (فقرة أولى) بينما سنتطرق للحديث عن الحالات الخاصة في (فقرة ثانية) وذلك على نهج المشرع.

¹⁶ طبقا للفصل 627 قانون الالتزامات والعقود "عقد بمقتضاه يمنح أحد طرفيه للآخر منفعة منقول أو عقار خلال مدة معينة في مقابل أجره محددة يلتزم الطرف الآخر بدفعها له".

¹⁸ طبقا للمادة الخامسة من مدونة الحقوق العينية فالأشياء العقارية إما عقارات بطبيعتها أو عقارات بالتخصيص، وطبقا للمادة السادسة من نفس القانون فالعقار بطبيعته هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير في هيئته، وطبقا للمادة السابعة من نفس القانون فالعقار بالتخصيص هو المنقول الذي يضعه مالكه في عقار يملكه رسدا لخدمة هذا العقار أو يلحقه به بصفة دائمة.

أولاً: الحالات العامة لتطبيق القانون رقم 49.16

انطلاقاً من مقتضيات الفقرة الأولى من المادة 1 من القانون رقم 49.16، فإن هذا القانون نص على مجموعة من الحالات العامة التي تدخل في نطاق تطبيق القانون أعلاه، ونذكر هذه العقود الكرائية تباعاً:

عقود كراء العقارات أو المحلات التي يستغل فيها أصل تجاري¹⁹ في ملكية تاجر أو حرفي أو صانع: ولقد كانت مسألة التمييز بين المهنة والحرفة والصناعة ذات أهمية قصوى قبل دخول مدونة التجارة حيز التطبيق، ذلك أنه وقبل هذا التاريخ كان هناك تضارب حاد بين العمل القضائي فيما يتعلق بتطبيق مقتضيات ظهير 1980 الذي كان ينظم عقود كراء المحلات السكنية والمهنية وظهر 1955، غير أنه وبعد صدور مدونة التجارة وما تضمنته المادتين 7 و6 منها خف هذا التضارب²⁰.

عقود كراء العقارات أو المحلات الملحقة بالمحل الذي يستغل فيه الأصل التجاري: ولقد اشترط القانون رقم 49.16 في حالة ضم استغلال المحل الملحق بالمحل الأصلي وجوب موافقة مالكي العقار الملحق والأصلي في حالة تعدد المالكين، وقد سبق لمحكمة النقض في تطبيقاتها لظهير 1955 أن قضت "لكن، لما كان السبب الذي استند عليه الطاعنون في طلب إفراغ المطلوبة كما هو مضمن بالإنذار الذي وجهوه إليها هو قيامها بتقسيم المحل إلى قسمين منفصلين بحيث أبقت على جزء منه للنشاط الأصلي "قاعة للرياضة" والجزء الثاني المحدث عشوائياً لنشاط الطباعة والنسخ معتبرين أنها أحدثت بذلك أصليين تجاريين في محل واحد ومخالفة لبنود العقد، فإن محكمة الاستئناف مصدرة قرار محكمة النقض المطعون فيه لما تبين لها من عقد الاتفاق المبرم بين الطرفين بتاريخ 8/4/1985 أن ما قامت به المطلوبة لا يشكل مخالفة للاتفاق المذكور ردت عن صواب دفع الطاعنين بما ورد في تعليلها "حيث أنه بالرجوع إلى عقد الاتفاق المبرم بين الطرفين بتاريخ 8/4/1985 يتضح منه أن بنده الثالث نص على ما يلي "تم الاتفاق صراحة بين الموقعين أسفله على أن الموقعين أسفله يسمحون للمكترية بتغيير تجارتها ويسمحون لها أيضاً أن تبني على القطعة الأرضية الملحقة وكذا على الأصل التجاري الحالي أي بنايات ضرورية لتجارتها " وأن هذا البند يؤكد أن ما تم إنجازه من طرف المستأنف

¹⁹ الأصل التجاري هو مال معنوي منقول يشمل مجموع العناصر المادية والمعنوية المنقولة التي يسخرها التاجر لممارسة نشاطه التجاري، وهو يشكل وحدة مستقلة عن العناصر المشكلة له، فؤاد معلال مرجع سابق ص 149.

²⁰ مصطفى بونجة الكراء التجاري بين ظهير 1955 والقانون رقم 49,16 دراسة عملية لمقتضيات القانون الجديد المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي الجديد والصادر بتاريخ 11/08/2016 الطبعة الأولى 2016، منشورات المركز المغربي للتحكيم ومنازعات الأعمال ص 11-12.

الحق في تجديد عقد الكراء التجاري

عليها -المكترية- في العين المكترة غير مخالف لهذا الاتفاق، كما أن الخبراء الذين قاموا بخبرتهم بعين المكان في المرحلة الابتدائية أكدوا أن التغييرات المنجزة في المحل مطابقة للتصميم المرخص به نافين تقسيم المحل إلى محلين مستقلين وأن مرافق المحل موحدة داخليا" وأنها باعتمادها للخبرتين المنجزتين ابتدائيا تكون قد استبعدت المشاهدة المدلى بها من الطاعنين ولم تكن في حاجة لإجراء بحث أو معاينة قضائية، فجاء قرار محكمة النقض معللا تعليلا قانونيا²¹.

عقود كراء الأراضي العارية التي شيدت عليها، إما قبل الكراء أو بعده، بنايات لاستغلال أصل تجاري بشرط الموافقة الكتابية للمالك: وبالتبع فإنه يمكن أن يكون محل عقد الكراء التجاري أرض عارية تشيد عليها بناية لاستغلال أصل تجاري، ونلاحظ هنا أن المشرع لم يتطرق للأراضي العارية والتي يمكن كذلك أن تكون من مكونات الأصل التجاري، فكراء أرض عارية لشخص يمارس فيها تجارة الدجاج مثلا، يمكن أن تكون له سمعة تجارية وزبائن وباقي عناصر الأصل التجاري، فالهدف من اكتساب حق الكراء التجاري والاستفادة من حقوقه كحق تجديد عقد الكراء إنما الهدف منه هو المحافظة على السمعة والزبائن والذي يكون ذلك العقار من أهم عناصر الأصل التجاري، وتبعا لذلك يمكن للمكري التفكير في إفراغ المكثري لرقعة زبائنه بواسطة ممارسة نفس النشاط أو كرائه لأحد من الأغيار بسومة كرائية باهظة، بسبب الزبائن، غير أنه وانطلاقا من عنوان القانون يتضح من عبارته أنه ذكر العقارات، وبالتبع يدخل في العقارات الأراضي العارية و المبنية ...، عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الملك الخاص²² للدولة أو الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية، إذا كانت غير مرصودة لمنفعة عامة، بناء على مراعاة الاستثناء الوارد في البند الثاني من المادة الثانية كما سيتم التطرق لها.

ثانيا: الحالات الخاصة لتطبيق القانون رقم 49.16

زيادة على الحالات المحددة بالفقرة الأولى من المادة 1 من القانون، عملت هذه المادة على تحديد الحالات الخاصة الخاضعة لمقتضياته، ذلك أن القانون رقم 49.16 تسري مقتضياته كذلك على عقود كراء المحلات الآتي ذكرها:

²¹ قرار محكمة النقض عدد : 1590 المؤرخ في : 03/12/2008 ملف تجاري عدد 1096/3/2/2005.
²² الملك الخاص للدولة هو مجموع العقارات العائدة ملكيتها للدولة والتي لا تدخل في عداد الأملاك العامة، باستثناء الملك الغابوي وتتمتع الدولة بالنسبة لهذه الأملاك بكافة الحقوق المتصلة بالملكية الخاصة العقارية من استعمال واستغلال وتصرف، وتشرف على تدبيرها إدارة أملاك الدولة التابعة لوزارة الاقتصاد والمالية، المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، زكرياء العمري، رصد لمختلف النصوص التشريعية والتنظيمية والمناشير والدوريات والمذكرات المتعلقة بالأنظمة العقارية، الجزء الأول، الطبعة الأولى 2018 ص35.

العقارات أو المحلات التي تمارس فيها مؤسسات التعليم الخصوصي نشاطها: إذا كان الفصل 2 من ظهير 1955 ينص على خضوع عقود كراء الأملاك أو الأماكن التي تشغلها مؤسسة التعليم لمقتضياته، فإن القانون رقم 49.16 قد عمل على تجويد النص، وذلك بنصه على خضوع العقارات أو المحلات التي تمارس فيها مؤسسات التعليم الخصوصي نشاطها لمقتضياته²³، غير أن ملاحظة تثار هنا هو أنه بالنسبة لمثل هذه المؤسسات التعليمية كان الأجدر أن يتم إصدار قانون خاص بها نظرا لطبيعتها التعليمية، ففي حالة الإفراغ مثلا، فمؤسس المؤسسة التعليمية المكتري، سيستحق التعويض ويذهب سالما غانما، فما مآل التلاميذ؟؟

العقارات أو المحلات التي تمارس فيها التعاونيات نشاطا تجاريا: إن التعاونية حسبما عرفتھا المادة الأولى من القانون رقم 112.12 المتعلق بالتعاونيات هي مجموعة تتألف من أشخاص ذاتيين أو اعتباريين أو هما معا اتفقوا أن ينضم بعضهم إلى بعض لإنشاء مقولة تتيح لهم تلبية حاجياتهم الاقتصادية والاجتماعية، وتدارفوق القيم والمبادئ الأساسية للتعاون المتعارف عليها ولا سيما تلك المتمثلة في: العضوية الاختيارية المفتوحة للجميع ؛ الإدارة الديمقراطية للتعاونيات ؛ المساهمة الاقتصادية للأعضاء ؛ الإدارة الذاتية والمستقلة؛ التكوين والتدريب والإعلام؛ التعاون بين التعاونيات؛ الالتزام نحو المجتمع.

العقارات أو المحلات التي تمارس فيها المصحات والمؤسسات المماثلة لها نشاطها: انطلاقا من مقتضيات المادة 59 من القانون رقم 131.13 المتعلق بمزاولة مهنة الطب، فإنه يراد بالمصحة أيا كان الاسم المطلق عليها وسواء كان الغرض منها تحقيق الربح أم لا، كل مؤسسة صحية خاصة تهدف إلى تقديم خدمات التشخيص والعلاج للمرضي والجرحى والنساء الحوامل أو بالمخاض في إطار الاستشفاء، طوال المدة التي تستدعيها حالتهم الصحية أو تقوم بتقديم خدمات تتعلق بإعادة تأهيلهم، ويجوز للمصحة أيضا المساهمة في "مصلحة الاستعجال الطبي" وفقا للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في مجال تنظيم العلاجات .

وتعتبر مؤسسات مماثلة للمصحة من أجل تطبيق أحكام هذا القانون والنصوص الصادرة لتطبيقه، ويشار إليها في باقي أحكام القانون بالمصحة: مراكز تصفية الدم، ومراكز أمراض الدم السريرية، ومراكز العلاج الإشعاعي، ومراكز العلاج الإشعاعي الموضعي، ومراكز العلاج الكيميائي، ومراكز

²³ مصطفى بونجة، مرجع سابق ص 16.

القسطرة، ومراكز النقاهاة أو إعادة التأهيل ومراكز الاستحمام من أجل العلاج وأي مؤسسة صحية خاصة تستقبل المرضى للاستشفاء، كما أنه تحدد بنص تنظيمي بعد استشارة المجلس الوطني لائحة المؤسسات المماثلة للمصحة²⁴، غير أنه كذلك ما قيل من ملاحظات بخصوص المؤسسات التعليمية يقال بخصوص المصحات الطبية، ما مآل المرضى في حالة الإفراغ، خصوصا وأنه ليس هناك مقتضى يفرض على مدراء هذه المصحات المكترة، توفير البديل وداخل آجال معقولة.

العقارات أو المحلات التي يمارس فيها النشاط الصيدلي والمختبرات الخاصة للتحاليل البيولوجية الطبية وعيادات الفحص بالأشعة: ويقصد بالصيدلية المادة 56 من القانون رقم 17-04 بمثابة مدونة الأدوية والصيدلة والمؤسسة الصحية المختصة بالقيام بصفة حصرية أو ثانوية بالعمليات المحددة في المادة 30 من نفس القانون.

وانطلاقا من مقتضيات المادة 61 من القانون رقم 17-04 بمثابة مدونة الأدوية والصيدلة، فإن كراء المحال التي تقام بها الصيدليات تخضع لأحكام الظهير الشريف الصادر في 2 شوال 1374 (24 ماي 1955) بشأن عقود كراء الأملاك أو الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف، كما أن نفس المادة نصت في فقرتها الأخيرة، على أنه واستثناء من أحكام الفصل 5 من الظهير الشريف المذكور يطبق حق تجديد عقد الكراء ابتداء من تاريخ فتح الصيدلية، مما يشكل تعارضا مع مقتضيات الفقرة الأولى من المادة 4 من القانون رقم 49.16 والتي نصت على أنه لا يستفيد المكثري من تجديد العقد إلا متى أثبت انتفاعه بالمحل بصفة مستمرة لمدة سنتين على الأقل.

ونقول هذا خصوصا وأن المادة 38 من القانون رقم 49.16 لم تنتسخ إلا مقتضيات ظهير 1955 بشأن عقود كراء الأملاك أو الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف، كما وقع تغييره وتتميمه ومقتضيات المادة 112 من القانون رقم 95.15 المتعلق بمدونة التجارة. مما يطرح سيجعل القضاء في مشكل عند التطبيق.

كملاحظة كذلك فيما يخص طبيعة هذه المحلات أو العقارات فهي مدنية مهنية، وبالتالي فإن عنوان القانون لا يستشف منه بناتا وجود محلات أو عقارات مدنية، عندما نص على " كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي.

²⁴ مصطفى بونجة، مرجع سابق ص 18.

الفقرة الثانية : العقارات و المحلات الخارجة عن مقتضيات القانون رقم 49.16

عملت المادة 2 من القانون رقم 49.16 على إخراج مجموعة من المحلات والعقارات من مجال تطبيقه، ذلك أن هذا القانون استبعد من مجال التطبيق الأملاك العامة والوقفية (أولا)، كما أنه استبعد من مجال التطبيق بعض المحلات والعقارات المنظمة بقوانين خاصة وبعض الحالات الخاصة (ثانيا).

أولا : الأملاك العامة والوقفية

عملا بمقتضيات المادة 2 من القانون 49.16 فإنه لا تخضع لمقتضياته:

عقود كراء العقارات أو المحلات التي تدخل في نطاق الملك العام للدولة²⁵ أو في ملك الجماعات الترابية²⁶ أو المؤسسات العمومية: يتمثل التنظيم القانوني العام للأملاك العامة بالمغرب في ظهير فاتح يوليوز 1914 ومنشور فاتح نونبر 1912، في حين أن القوانين التنظيمية المتعلقة بالجماعات والقوانين الخاصة ببعض المؤسسات عملت على التنظيم الجزئي لذلك²⁷.

عقود كراء العقارات أو المحلات التي تدخل في نطاق الملك الخاص للدولة أو في ملك الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية حينما تكون تلك الأملاك مرصودة لمنفعة عامة: بعد أن قضت الفقرة الرابعة من المادة الأولى من القانون رقم 49.16، بأن هذا القانون يحكم عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الملك الخاص للدولة أو الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية، جاءت هذه الفقرة بتقييد ذلك بشرط ألا تكون مرصودة لمنفعة عامة. غير أنه ما يعاب على هذا البند هو أن المنفعة العامة كلمة فضفاضة، وليست واضحة ما يطرح مشاكل على المستوى التطبيقي.

عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الأوقاف²⁸: فالملاحظة الأولى هي أن النص جاء عاما ولم يميز بين الأوقاف العامة والأوقاف المعقبة والأوقاف المشتركة، غير أنه بالرجوع للفقرة الثانية من المادة 90 من مدونة الأوقاف، لا

²⁵ الأملاك العامة للدولة بناء على المادة الأولى من ظهير يوليوز 1914 تشمل الشواطئ، والموانئ، والأنهار، والجدول، والبحيرات والأبار والطرق والقناطر، محمد خيرى، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، من خلال القانون الجديد رقم 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري ومرسوم 14 يوليوز 2014 بشأن إجراءات التحفيظ العقاري، طبعة 2018 ص 89.

²⁶ زكرياء العمري، مرجع سابق ص 36.

²⁷ مصطفى بونجة، مرجع سابق ص 20.

²⁸ الوقف هو كل مال حبس أصله بصفة مؤبدة أو مؤقتة، وخصصت منفعته لجهة بر إحسان عامة أو خاصة، ويتم إنشاؤه بعقد أو بوصية أو بقوة القانون، ويكون الوقف إما عاما أو معقبا أو مشتركا" ظهير شريف رقم 1,09,236 صادر في 8 ربيع الأول 1439 (23 فبراير 2010) يتعلق بمدونة الأوقاف.

حق للمكتري اكتساب الحق في الكراء على المحلات الموقوفة والمخصصة للاستعمال المهني أو الصناعي أو الحرفي، وتكون معه عقود الكراء المتعلقة بالأموال الوقفية خاضعة لمدونة الأوقاف، والمادة 90 هنا جاءت في إطار الحديث عن الأوقاف العامة، وبالتالي وبما أن الحق في الكراء من بين عناصر الأصل التجاري فالقول بعدم إمكانية اكتساب الحق في الكراء يستخلص معه أن هذه العقارات لا يمكن أن تكون محلا للأصل التجاري، كما أن الأحباس المعقبة ولم ينظم المشرع المغربي أحكام الكراء الوارد عليها، حيث أحال في تنظيمه للمعاوضة على أحكام الأوقاف العامة أما الكراء فسكت عن ذلك، باستثناء المادتين 116 و 117 حيث نظمتا مدة الكراء فقط وانتهاء مدته والتي هي نفس أسباب انتهاء كراء الأوقاف العامة وكذا الجهة الوصية، وكذا الفصل 698 من ق ل ع، الذي نص على نفس المقتضى أي انتهاء بالوفاة، غير أنه وبغض النظر عن ذلك وانطلاقا من توصيات المناظرة الوطنية للسياسة العقارية المنظمة بالصكيات سنة 2015 فإنه وبما أن المغرب له توجهات استثمارية، يجب عليه إخراج هذه العقارات من الجمود وإدخالها في التداول، ولن يتأتى ذلك باستثناء هذه العقارات من مقتضيات القانون 49,16 باعتباره قانون يعيد التوازن للعلاقات التعاقدية ويشجع المستثمرين على الدخول في هذه العلاقات، وبالعكس من ذلك بالرجوع إلى مقتضيات الكراء المنظمة للعقارات الوقفية نجدها مختلة تماما على مستوى التوازن العقدي على حساب المكتري، من قبيل قلب مجموعة من الالتزامات التي تقع على المكري في القواعد العامة، على المكتري في مدونة الأوقاف من قبيل الإلتزام بالصيانة، الإلتزام بضمان التعرض والعيوب الخفية، الإلتزام بأداء الضرائب²⁹، فضلا عن الحرمان من حق الكراء موضوعنا.

ثانيا: المحلات والعقارات المنظمة بقوانين خاصة وبعض الحالات الخاصة

إلى جانب الأملاك العامة والوقفية التي استثنائها القانون رقم 49.16 من التطبيق، استثنى هذا القانون كذلك المحلات والعقارات المنظمة بقوانين خاصة وبعض الحالات الخاصة وهي:

عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تبرم بناء على مقرر قضائي أو نتيجة له: والصيغة الأولى للنص كانت تنص على "المسير القضائي" عوضا عن عبارة "تبرم بناء على مقرر قضائي أو نتيجة له" والمقصود هنا هو المحلات الموجودة في إطار التصفية دون تلك الموجودة في حالة الحراسة القضائية.

²⁹ رضوان الطريقي: "استثمار العقارات الوقفية العامة بالمغرب" رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، ماستر العقار والتنمية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بطنجة، جامعة عبد المالك السعدي، السنة الدراسية 2012/2013 ص 20-21 .

عقود كراء العقارات أو المحلات الموجودة بالمراكز التجارية: ويقصد بالمركز التجاري، في مفهوم هذا القانون، كل مجمع تجاري ذي شعار موحد مشيد على عقار مهياً ومستغل بشكل موحد، ويضم بناية واحدة أو عدة بنايات تشتمل على محلات تجارية ذات نشاط واحد أو أنشطة متعددة، وفي ملكية شخص ذاتي أو عدة أشخاص ذاتيين أو شخص اعتباري أو عدة أشخاص اعتباريين، ويتم تسييره بصورة موحدة إما مباشرة من طرف مالك المركز التجاري أو عن طريق أي شخص يكلفه هذا الأخير.

ويقصد بالتسيير كل التدابير التي تتخذ لتحسين سمعة وجاذبية المركز التجاري والرفع من عدد زواره كالإشهار أو التنشيط أو التسويق أو ضمان احترام المميزات والخصائص التقنية والهندسية للمركز أو تنظيم ساعات العمل أو الحراسة أو النظافة:

والمقصود هنا الأشكال الجديدة للمركبات التجارية :

« shopping center », Les centres commerciaux , Le « Mall »

ولعل السبب الذي اعتمد عليه القانون رقم 49.16 لاستبعاد هذا النوع من المحلات حسب الأستاذ مصطفى بونجة³⁰ هو غياب مفهوم الزبائن، واعتبار أن الزبون لا يأتي للمحل التجاري بعينه وبقدر ما أنه يأتي إلى المركز التجاري ككل، كما أنه جاء على لسان وزير العدل في إطار الأعمال التحضيرية للقانون، رداً على استفسارات السادة النواب عن سبب الإستثناء، أن ذلك أسوة بالقوانين المقارنة، حيث تخضع هذه المراكز لنفس القوانين دولياً، كما أن هناك مشاريع لإقرار مقتضيات قانونية خاصة بهذه المراكز.

عقود كراء العقارات أو المحلات المتواجدة بالفضاءات المخصصة لاستقبال مشاريع المقاولات التي تمارس نشاطها بقطاعي الصناعة وتكنولوجيا المعلومات، وكذا جميع الخدمات ذات الصلة، بما في ذلك ترحيل الخدمات، والتي تتجزأ الدولة أو الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية أو المقاولات التي تملك فيها الدولة أو شخص من أشخاص القانون العام مجموع أو أغلبية رأسمالها بهدف دعم وتطوير أنشطة مدرة للدخل ومحدثة لفرص العمل، والمقصود بترحيل الخدمات هو ما يسمى بالأوفشورنغ (Offshoring)، والذي يعني إعادة توظيف الشركات الكبرى الأجنبية في البلدان ذات الأجور والتكاليف المنخفضة حيث يمكنها أن تجد المهارات والكوادر اللازمة.

³⁰ مصطفى بونجة، مرجع سابق ص 25.

الحق في تجديد عقد الكراء التجاري

والمغرب يراهن من وراء ذلك على إحداث حوالي 100 ألف منصب شغل جديد، ذلك أنه تمت مراسم التوقيع على المنشور المتعلق بإرساء العرض الجديد للمغرب في مجال ترحيل الخدمات برئاسة السيد رئيس الحكومة بتاريخ 5 ماي 2016³¹.

ولقد تمت تهيئة منطقتين متخصصتين في كل من الدار البيضاء والرباط لاستقبال الأشفوريين، حيث تم تسليم المكاتب الأولى في "كازا نيرشور « Casaneashore »" في ديسمبر 2007، وتم تسليم المكاتب الأولى بمنطقة "الرباط تكنوبوليس « Rabat technopolis »" في يوليو 2008 ولقد حظيت أكثر من 35 شركة بعقود كراء في المنطقتين، كما أنه من المنتظر أن يتم فتح مواقع أخرى للأشفوريين في طنجة وفاس مستقبلاً.

عقود الكراء الطويل الأمد: ولقد تم استبعاد هذا النوع من الكراء لخضوعه للمواد من 121 إلى 129 من مدونة الحقوق العينية³²، فعقد الكراء الطويل الأمد للعقارات يخول للمستأجر حقاً عينياً قابلاً للرهن الرسمي ويمكن تفويت هذا الحق وحجزه طبقاً للشروط المقررة في الحجز العقاري، كما أنه يجب أن يكون هذا الكراء لمدة تفوق عشر سنوات دون أن تتجاوز أربعين سنة وينقضي بانقضائها، بعد أن كانت هذه المدة محددة في 90 سنة.

عقود الانتماء الإيجاري العقاري: ولقد تم استبعاد هذا النوع من الكراء لخضوعه لمدونة التجارة، ذلك أنه وحسب الفقرة الثانية من المادة 431 من مدونة التجارة فإن مفهوم عقد الانتماء الإيجاري العقاري يتحدد في كل عملية إكراء للعقارات المعدة لغرض مهني، تم شراؤها من طرف المالك أو بناها لحسابه، إذا كان من شأن هذه العملية كيفما كان تكييفها أن تمكن المكثري من أن يصير مالكا لكل أو بعض الأموال المكتراة على أبعد تقدير عند انصرام أجل الكراء (الانتماء الإيجاري العقاري)³³.

المطلب الثالث : شروط اكتساب الحق في التجديد

لقد نص المشرع المغربي في مستهل المادة: 6 من القانون 49.16 على ما يلي : " يكون المكثري محقاً في تجديد عقد الكراء متى توفرت مقتضيات الباب الأول من هذا القانون، ولا ينتهي العمل بعقود كراء المحلات و العقارات الخاضعة لهذا القانون إلا طبقاً لمقتضيات المادة 26 بعده، ويعتبر كل شرط مخالف باطلاً".

³¹ مصطفى بونجة، مرجع سابق ص 27.

³² القانون رقم 39,08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1,11,178 صادر في 22 نوفمبر 2011 الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 24 نوفمبر 2011.

³³ محمد الشواي، العقود التجارية الطبعة الأولى 2016 ص من 42 إلى 66 للتوسع أكثر في عقد الإنتماء الإيجاري.

الحق في تجديد عقد الكراء التجاري

يتضح من خلال هذه المادة، أن الحق في تجديد عقد الكراء التجاري يثبت للمكثري متى تعلق الأمر بعقد كراء عقار أو محل يدخل في مجال تطبيق هذا القانون ويستغل فيه أصل، وتم إبرامه وفق الشكلية المقررة بموجب المادة 3، مع ضرورة ثبوت انتفاع المكثري بالمحل أو العقار للمدة المقررة في هذا السياق، تحت طائلة سقوط حق المكثري في التجديد.³⁴

يتوقف على مدى احترامه Droit de renouvellement وعليه فإن ضمان المكثري لحقه في التجديد يخضع للمقتضيات المنصوص عليها في الباب الأول من القانون 49.16، والتي يمكن اختزالها من المادة 6 من نفس القانون³⁵، وفق النقاط الآتية:

. دخول العين المكترة في نطاق تطبيق القانون 49.16 .

. إبراد عقد الكراء التجاري في محرر مكتوب .

. استرسال المدة اللازمة لإثبات و لاكتساب الملكية التجارية .

. الوجيبة أو السومة الكرائية .

الفقرة الأولى: دخول العين المكترة في نطاق تطبيق القانون 49.16

بالرجوع إلى الأصل فإن القانون رقم 49.16 لا يطبق إلا على العين المكترة التي تتخذ شكل عقارات أو محلات معدة للنشاط التجاري أو الحرفي أو الصناعي المنصوص عليها بالمادة الأولى. وعليه فإن المشرع باستعماله لعبارة العقارات والمحلات يقصد منها تلك العقارات، والمحلات المعدة للاستغلال التجاري، الحرفي والصناعي، وأن الأراضي العارية أو البيضاء تخضع لهذا القانون متى شيدت عليها إما قبل الكراء أو بعده بنايات لاستغلال الأصل التجاري بشرط الموافقة الكتابية لمالك العقار أي الأرض العارية.³⁶

الفقرة الثانية: إبراد الكراء التجاري في محرر مكتوب

عمل القانون رقم 49.16 على إقرار شكلية عقد الكراء، حيث نصت المادة 3 من نفس القانون على أن عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي

³⁴ علي أزموض، الضمانات القانونية المقررة للمكثري في عقد الكراء التجاري، رسالة لنيل دبلوم سلك الماستر، قانون الأعمال، جامعة ابن زهر أكادير، 2016-2017، ص 30.

³⁵ المادة السادسة من القانون 49.16 .

³⁶ عثمان بنمنصور، عقد الكراء التجاري وإشكالية اكتساب الملكية التجارية على ضوء القانون الجديد 49.16، مقال منشور على الموقع الإلكتروني:

<http://www.marocdroit.com> اطلع عليه في 2018/02/17 على الساعة التاسعة صباحاً.

الحق في تجديد عقد الكراء التجاري

تبرم وجوباً بمحرر كتابي ثابت التاريخ، كما أنه و عند تسليم المحل يجب تحرير بيان بوصف حالة الأماكن يكون حجة بين الأطراف.³⁷

فالمشرع من خلال المادة السالفة الذكر اكتفى فقط باستعماله لصيغة الوجوب في إبرام عقد الكراء في محرر كتابي ثابت التاريخ دون إلزام تحريره من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية ومنظمة يخولها قانونها تحرير العقود، خلافا لما هو منصوص عليه في المادة 12 من القانون 18.00 وكذلك المادة 4 من القانون رقم 51.00 اللتان نصتا على أنه: " يجب أن يحرر عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار بموجب محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ، يتم تحرير من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية ومنظمة يخولها قانونها تحرير العقود وذلك تحت طائلة البطلان"³⁸.

وهذه الكتابة التي فرضها المشرع لا تنال، هي الأخرى، من رضائية عقد الكراء التجاري وتبقى حسب رأي الأستاذ محمد العلمي فقط شكلية إثبات وليست شكلية انعقاد³⁹، إذ أنه وفي حالة عدم توثيقه كتابة يبقى عقد الكراء صحيحاً وقائماً متى استوفى أركانه وشروط انعقاده من أهلية ورضا ومحل، إلا أنه لن يخضع لمقتضيات هذا القانون وتطبق عليه حينئذ القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود، ما لم يكن خاضعاً لمقتضيات خاصة (المادة 37 من القانون 49.16).

كما يتعين الإشارة في هذا الإطار إلى أن إلزامية الكتابة إنما تنصرف إلى المبرمة بعد دخول هذا القانون حيز التنفيذ، أي ابتداء من 11 فبراير 2017 دون غيرها من العقود المبرمة قبل هذا التاريخ، وهو ما يستفاد من مقتضيات المادة 38 من هذا القانون.⁴⁰

فمثلاً: عدم تحرير عقد الكراء في محرر ثابت التاريخ (عرفي أو رسمي) بين المكري والمكثري قد ينتج حتماً إسقاط الحماية القانونية في حق التجديد المعترف بها لفائدة المكثري أو فقدان التعويض في حالة الإنهاء غير المبرر.

الفقرة الثالثة: استرسال المدة اللازمة لإثبات ولاكتساب الملكية التجارية

لئن كان ظهير 24 مايو 1955 أعطى الحق للمكثري للاستفادة من حق تجديد عقد الكراء بمجرد الانتفاع بالعين المكثرة لمدة سنتين إذا كان العقد أو عدة عقود خطية، أو لمدة أربع سنوات إذا

³⁷ مصطفى بونجة، مرجع سابق ص 33.

³⁸ مصطفى بونجة، الدليل العلمي لدعاوى الإفراغ المحلات التجارية والصناعية والحرفية، دراسة عملية لمساطر الإفراغ والتعويض في القانون 49.16 الطبعة الأولى، ص 30.

³⁹ عثمان بنمنصور، مرجع سابق <http://marocdroit.com>

⁴⁰ القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي في شروح، مرجع سابق ص 34.

الحق في تجديد عقد الكراء التجاري

كان العقد شفويا، دون أن يعلق ذلك على أي شرط إضافي، إلا أن القانون الجديد قرن الاستفادة من حق التجديد بشرط الانتفاع الفعلي وبصفة مستمرة طول مدة سنتين على الأقل فلم تبقى العبرة في احتساب المدة بتاريخ إنجاز عقد الكراء وحده، بل بمدة الانتفاع الفعلي بالعين المكترة لما أعدت له التي يجب أن تكون بصفة مستمرة لا تقل عن سنتين⁴¹.

واستثناء من مبدأ الانتفاع لمدة سنتين، نصت المادة 61 من القانون رقم 17.04 المتعلق بمدونة الأدوية والصيدلة على اكتساب الحق في الكراء بمجرد افتتاح الصيدلة، وكاستثناء آخر من هذا المبدأ، يعفى المكتري من شرط المدة إذا قدم مبلغاً مالياً مقابل الحق في الكراء، وهو ما يشكل إقراراً قانونياً بنوع من المعاملات التي كانت شائعة في الواقع والمعروفة بعملية " شراء المفتاح " وغدت بذلك تتوفر على تكريس قانوني ينظمها⁴².

وعموماً، فإثبات استرسال مدة الانتفاع أو الإدلاء بما يفيد الإعفاء من هذه المدة هو بمثابة المدخل الذي يكرس الاعتراف القانوني بالحق في الإيجار (حق التجديد) لفائدة المكتري، وبالتالي حفظ حقه في اكتساب الملكية التجارية الرهين بالاعتراف بحق التجديد لفائدة المكتري⁴³.

الفقرة الرابعة : الوجيبة الكرائية

طبقا المادة الخامسة فإن الوجيبة الكرائية للعقارات أو المحلات المشار إليها في المادة الأولى أعلاه تخضع لحرية الأطراف في تحديدها وكذا كافة التحملات المرتبطة بها، إلا أن المشرع أحال بخصوص مراجعة السومة الكرائية وشروطها، وكذا الجهة القضائية المختصة للبت فيها، على مقتضيات القانون رقم 07.03 المتعلق بمراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني والقاضي بتنفيذها الظهير رقم 1.07.134 الصادر بتاريخ 30 نونبر 2007⁴⁴.

كما تجدر الإشارة إلى أن عدم انضباط المكتري في أداء الوجيبة الكرائية قد يعتبر سببا في إسقاط حقه في التجديد.

وعليه لا يمكن للمكتري أن يتمسك بحق التجديد إلا إذا تحققت الشروط السالفة الذكر مجتمعة، وبالتالي فإن تحقق هذه الشروط المنصوص عليها في الباب الأول من القانون 49.16 يعطي

⁴¹ عبد الرحيم بن بركة، القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، دراسة تحليلية، ص 19.

⁴² يجب توثيق المبلغ المالي الذي يقدمه المكتري في مقابل الحق في الكراء، وذلك إما في صلب عقد الكراء أو عقد منفصل.

⁴³ علي أرضوض، الضمانات القانونية المقررة للمكتري في عقد الكراء التجاري، مرجع سابق، ص 33.

⁴⁴ عبد الرحيم بن بركة، مرجع سابق، ص 21.

الحق في تجديد عقد الكراء التجاري

للمكتري حماية قانونية تتجلى في كونه تكسب حقاً معنوياً على العقار يسمى بحق الإيجار بالإضافة إلى اكتسابه للملكية التجارية التي تمكن المكتري من التصرف في هذا الحق (حق الإيجار) بشكل مستقل أو مع (Propriété commerciale) بقية عناصر الأصل التجاري⁴⁵.

زد على ذلك استبعاد المادة 5 من القانون الجديد، الزيادة في السومة الكرائية كسبب يمكن أن يؤسس عليه الإنذار، محيلاً على مقتضيات قانون 07.03، مع مراعاة الحالات المستثناة من ذلك والواردة في المادة 12 المتعلقة بحالة الهدم وإعادة البناء، والمادة 24 المتعلقة بالكراء من الباطن.

وعموماً يظهر لنا أن المشرع المغربي قرر بموجب المادة 6 من القانون رقم 49.16 أن عقد الكراء التجاري يتجدد بقوة القانون متى توفرت الشروط المنصوص عليها في الباب الأول من نفس القانون، إلى جانب انضباط المكتري في أداء الوجيبة الكرائية، ما لم يتخلى المكتري عن الاستمرار فيه بإرادته⁴⁶.

⁴⁵ عثمان بنمنصور، مرجع سابق.

⁴⁶ علي أزوض، مرجع سابق، ص 31

المبحث الثاني: الإجراءات المسطرية لإنهاء عقد الكراء التجاري واثاره

فإذا كان العقد التجاري يدخل في زمرة العقود الزمنية، والذي يرد على منفعة الشيء، إلا أنه يخضع لإجراءات الإنهاء، ويترتب عنه آثار تختلف حسب الأسباب الخاصة بالإنهاء.

لذا ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول في الأول آثار إنتهاء عقد الكراء التجاري، كما خصصنا الثاني للحديث عن الإجراءات المسطرية.

المطلب الأول: آثار انتهاء عقد الكراء التجاري

يحق للمكثري أن يضع حدا لعقد الكراء في حالة توفر أسباب ذلك، أو لمجرد الرغبة في استرجاع المحل للإستغلال الشخصي، إلا أن المكثري يستحق هو أيضا كمبدأ عام، التعويض عن الإنهاء، وأن أي شرط يجرمه من التعويض وإن تم تضمينه بعقد الكراء يكون باطلا⁴⁷، إلا أن الأمر يختلف بخصوص التعويض الواجب الحكم به لصالح المكثري، حسب ما إذا كان السبب جديا أو واهيا أو منعما، حيث يكون التعويض بدوره وحسب الأحوال. وقد حدد المشرع في إطار المادة التاسعة الحالات التي يستحق فيها المكثري تعويضا كاملا(الفقرة الأولى)، والحالات التي لا يستحق فيها أي تعويض (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: حالات استحقاق المكثري للتعويض

تتمثل حالات استحقاق المكثري للتعويض في حالتين:

أولا: استحقاق المكثري لتعويض كامل

بالرجوع إلى الفصل العاشر من ظهير 1955 نجد أن المشرع ألزم المكثري في حالة رفض التجديد، أن يؤدي للمكثري تعويضا عن هذا الإفرار يعادل ما لحقه من الضرر الناجم عن عدم التجديد العقد، باستثناء الفصل 11 من نفس الظهير، كما يلزم المحكمة عند تحديد قدر التعويض أنعتبر ما سيحصل للمكثري من خسائر وما سيستفيذه من الأرباح⁴⁸، إلا أن هذا النوع من التحديد فيما يتعلق بالتعويض كان يشوبه نوع من الإجحاف. لكن القانون الجديد رقم 49.16 كان أكثر جرأة في تحديد قيمة التعويض، وهو ما يتضح من خلال المادة السابعة من نفس القانون، والتي جاء فيها " يستحق المكثري تعويضا عن إنهاء عقد الكراء مع مراعاة الإستثناءات الواردة في هذا القانون، يعادل التعويض ما لحق المكثري من ضررناجم عن الإفرار⁴⁹، وتتجسد أهمية تحديد التعويض التي جاء بها هذا القانون، في إبراز

³⁰ عبد الرحيم بن بركة، مرجع سابق.

⁴⁸ عبد الرحمان الشرقاوي، قانون العقود الخاصة الكتاب الثاني، العقود الواردة على منفعة الشيء عقد الكراء، الطبعة 2016 ، ص.217.

⁴⁹ أنظر المادة 7 من قانون رقم 49.16 .

الحق في تجديد عقد الكراء التجاري

قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة، بالإضافة إلى ما أنفقه المكتري من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري، وكذلك مصاريف الانتقال من المحل.

ومن هنا نلامس مدى حماية المشرع المغربي للمكتري في ظل هذا القانون، وإذا كان المشرع قد خول للمكري بمقتضى الفقرة الرابعة من المادة 7 من نفس القانون أن يثبت بأن الضرر الذي لحق المكتري أخف من القيمة المذكورة، فإنه في المقابل أقر ضمانين مهمين في الفقرتين الخامسة والسادسة، حيث ذهب في الأولى إلى أنه يعتبر باطلا كل شرط أو اتفاق من شأنه حرمان المكتري من حقه في التعويض عن إنهاء الكراء، بينما في الفقرة السادسة والأخيرة من نفس المادة اعتبر أنه في حالة المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 4 لا يمكن أن يقل التعويض عن الإفرار عن المبلغ المدفوع مقابل الحق في الكراء⁵⁰. كما نص المشرع في نفس القانون (49.16) على الإدلاء برخصة البناء أو التصميم في حالة تبرير الإنذار بالرغبة في الهدم أو إعادة البناء على أساس تعويض مؤقت يوازي كراء 3 سنوات مع الاحتفاظ له أيضا بحق الرجوع⁵¹، وبذلك فإن المكري يكون على علم مسبق، إذا رغب في وضع حدا لعقد الكراء بالمبالغ التي سيؤدها للمكتري تعويضا عن الإفرار والتي تساوي في حدها الأدنى المبالغ التي توصل بها عند إبرام عقد الكراء⁵². وعلى العموم فإن المكتري يستحق التعويض كامل وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه "إذا لم يتبقى في البناية الجديدة محلات أخرى بعد ممارسة الأسبقية، وإذا أصبحت البناية الجديدة لا تتوفر على محلات تجارية⁵³". وإذا كانت هذه الحالات التي يتقاضى فيها المكتري التعويض كاملا، فماذا عن الحالات التي يكون فيها التعويض جزئيا ؟

ثانيا: الإستحقاق الجزئي للتعويض

أ - رغبة المكري في هدم الملك وإعادة البناء

على غرار الحكم الذي سبق وأن اخذ به ظهير 24 ماي 1955، فإن القانون الجديد رقم 49.16 خول للمكتري تعويضا جزئيا في حالة إقبال المكري على هدم الملك وإعادة البناء، كما يتضح لنا من مقتضيات المادة التاسعة: يحق للمكري المطالبة بالإفرار لرغبة في هدم المحل وإعادة بنائه، شريطة إثبات تملكه إياه لمدة لا تقل عن سنة من تاريخ الإنذار و أدائه للمكتري تعويضا مؤقتا يوازي كراء 3 سنوات،

⁵⁰ عبد الرحمان الشرقاوي، م.س.ص 218.

⁵¹ أنظر المادة 9 من قانون رقم 49.16 المتعلق بالكراء التجاري.

⁵² عبد الرحيم بن بركة، م.س.ص 26.

⁵³ راجع المادة 15 من قانون رقم 49.16.

مع الإحتفاظ له بحق الرجوع إذا اشتملت البناية الجديدة على محالات معدة لممارسة نشاط مماثل تحدده المحكمة من خلال التصميم المصادق عليه من طرف الجهة الإدارية المختصة⁵⁴ وبهذا الخصوص نشير إلى ملاحظتين أساسيتين:

الأولى: تتمثل في كون المشرع المغربي جعل التعويض في حالة الهدم وإعادة البناء جزئيا، غير أن ذلك قد يكون مبرر في نظرنا يرجع إلى لإمكانية التي أعطاه المشرع نفسه للمكتري في الرجوع إلى العين المعاد بناؤها.

أما الملاحظة الثانية: فتتمثل في موقف الذي اعتمده القضاء المغربي على مستوى أعلى هيئة قضائية أي محكمة النقض منذ قرارها المؤرخ في 07-ماي 1993 والقاضي بالإدلاء بالتصميم ورخصة البناء كاف لإثبات ضرورة الهدم، مستبعدا إجراء الخبرة للتأكد من زعم المدعي، وقد استقر القضاء المغربي على هذا التوجه، ففي قرار صادر عن الغرفة التجارية لمحكمة النقض بتاريخ 01 يوليوز 2009 ذهبت فيه على ما يلي: لكن حيث إن محكمة الإستئناف لاحظت بأن الإنذار أسس على سبب رغبة المطلوبة في النقض لهدم المنشآت بالملك وإعادة بنائه، وأنها ادلت برخصة وتصميم للبناء وهما كافيين لإثبات جدية السبب المذكور، وصادقت على الإنذار ولم تعتمد على أي سبب آخر غيره⁵⁵.

ب - رغبة المالك المكري في توسيع المحل أو تعليته

على غرار ظهير 1955 الذي كان ينص على حالة رفع بنايات الملك، فإن القانون الجديد رقم 49.16 نص هو الآخر على هذه الحالة، تحت تسمية توسيع المحل أو تعليته وذلك حسب المادة 16 والتي جاء فيها مايلي: إذا اعتزم المالك توسيع أو تعليه البناية، لا يتأتى ذلك إلا بإفراغ المحل أو المحلات المكراة، فإن الإفراغ المؤقت للمكتري يتم لمدة يحددها المكري على أن لا تتعدى سنة واحدة ابتداء من تاريخ الإفراغ.

يستحق المكتري تعويضا عن مدة إفراغه يساوي الضرر الحاصل له، دون أن يتجاوز مبلغ الأرباح التي يحققها حسب التصريحات الضريبية للسنة المالية المنصرمة. نستشف من مقتضيات هذه المادة أن المشرع المغربي حاول التوفيق بين مصالح المكري، والمكتري من خلال السماح للمكري

⁵⁴ أنظر المادة 9 من قانون رقم 49.16.
⁵⁵ عبد الرحمان الشرقاوي، م.س. ص 224.223.222.

الحق في تجديد عقد الكراء التجاري

بإمكانية المطالبة بإفراغ المحل المكثري بهدف توسيعه أو تعديته، لكن شريطة أن لا يؤدي ذلك إلى الإضرار بمصالح الطرف المكثري.

وإذا كان المكثري ضامنا لحقه في استقاء تعويضا مناسباً نتيجة إنهاء عقد الكراء في الحالات السابقة، فإنه في بعض الحالات قد لا يستحق هذا التعويض بالمرّة، وهذا هو موضوع الفقرة الثانية.

الفرقة الثانية: الحالات التي لا يستحق فيها المكثري أي تعويض

إذا كان ظهير 24 ماي 1955 في فصله الحادي عشر، قد أكد بأنه يحق للمكثري أن يرفض تجديد العقد دون إلزامه بأداء لأي تعويض، إلا إذا أتى بحجة تشهد ضد المكثري المطالب بالإفراغ بأن هناك سببا خطيرا ومشروعا⁵⁶، وأهم ما يمكن تسجيله بخصوص القانون الجديد 49.16 هو أن هذا الأخير كرس بعض القواعد التي استقر عليها الإجتهد القضائي والمتمثلة في اندثار الأصل التجاري بسبب قوة قاهرة أو حدث فجائي، حيث يصبح معه المالك غير ملزم بأداء أي تعويض⁵⁷، كما نص المشرع من خلال القانون رقم 49.16 على أنه لا يلزم المكثري بأداء أي تعويض للمكثري مقابل الإفراغ في الحالات التالية:

- ✓ إذا لم يؤدي المكثري الوجيبة الكرائية داخل أجل خمسة عشر يوما من تاريخ توصله بالإذار، وكان مجموع ما بذمته على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء.
 - ✓ إذا حدث المكثري تغييرا بالمحل دون موافقة المكثري بشكل يضر بالبنائية ويؤثر على سلامة البناء أو برفع تحملاته.
 - ✓ إذا قام المكثري بتغيير نشاط أصله التجاري دون موافقة المالك ما عدا إذا عبر المكثري عن نيته في إرجاع الحالة إلى ماكانت عليه.
 - ✓ إذا كان المحل ايل للسقوط ما لم يثبت المكثري مسؤولية المكثري في عدم القيام بأعمال الصيانة الملزم بها.
 - ✓ إذا هلك المحل موضوع الكراء بفعل المكثري أو بسبب قوة قاهرة أو حدث فجائي.
- كل هذه الحالات المذكورة أعلاه هي نفسها كانت منظمة في ظهير 1955، لكن أهم مستجد جاء به القانون الجديد تتمثل في:

⁵⁶ عبد الرحمان الشرفاوي، م.س. ص 231..
⁵⁷ محمد محروك، الوجيز في العقود المسماة والبيوعات والأكرية الواردة على العقارات في ضوء آخر التعديلات، مطبعة المعرفة مراكش الطبعة 2017.

الحق في تجديد عقد الكراء التجاري

- ✓ إذا عمد المكتري إلى كراء المحل من الباطن خلافا لعقد الكراء.
- ✓ إذا فقد الأصل التجاري عنصر الزبائن والسمعة التجارية بإغلاق المحل سنتين على الأقل⁵⁸.

المطلب الثاني: الضوابط المسطرية لإنهاء عقد الكراء في ضوء قانون 49.16.

خصص القانون الجديد الباب العاشر منه للمساطر القضائية التي يلزم مباشرتها لوضع حد للعلاقة الكرائية، أو الإفراغ بصفة عامة، وأحدث بذلك أيا كان سبب الإفراغ تغييرا جذريا للمساطر التي كان معمولاً بها في ظهير 24 مايو 1955، التي كان يلزم المكتري سلوكها عند توصله بالإنداز بالإفراغ، وكانت تخلق له متاعب كثيرة أدت به في كثير من الأحيان، وخصوصا عندما يتأخر عن تقديم دعوى الصلح المنصوص عليها في الفصل 27 منه أو غيرها، إلى فقدانه كل حقوقه على الأصل التجاري، وخصوصا الحق في تجديد عقد الكراء التجاري الذي يعتبر العنصر الأساسي فيه⁵⁹، بل وحتى عند احترامه الأجل المحدد (ثلاثين يوما من تاريخ توصله بالإنداز)، يبقى تحت رحمة المكري الذي قد يوافق على الصلح أو يرفضه وفي حالة رفضه يصبح المكتري ملزما برفع دعوى المنازعة في الإنداز داخل أجل 30 يوما من تاريخ توصله بقرار عدم الصلح، وإلا أصبح محتلا بدون سند

ولا قانون، وبالتالي فإن مسطرة الصلح التي كان منصوصا عليها في الفصل 27 وما بعده من ظهير 24 مايو 1955 كانت مصدر قلق بالنسبة للمكترين⁶⁰، مما أدى إلى التفكير في تغيير كل المساطر تقريبا، ولتجاوز مظاهر القصور تلك تدخل المشرع من خلال القانون الجديد رقم 49.16 لإقرار مسطرة بديلة عن مسطرة الصلح.

ونظرا لخصوصية عقد الكراء التجاري ودوره المهم في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، عمل المشرع على إيجاد نوع من التوازن بين مصالح المكري والمكثري أو بعبارة أخرى بين الملكيتين العقارية والتجارية، هذا التوازن المفترض بداية تظهر أهميته بشكل كبير خلال مرحلة مهمة من المراحل التي يمر منها عقد الكراء التجاري ألا وهي مرحلة إنهائه⁶¹.

⁵⁸ أنظر المادة 8 من القانون رقم 49.16

⁵⁹ - عبد الرحيم بن بركة، مرجع سابق.

⁶⁰ - محمد محروك، مرجع سابق، ص 335.

⁶¹ محمد فرحان، " الحماية القانونية لطرفي عقد الكراء التجاري على ضوء القانون 49.16 -مرحلة الإنهاء نموذجاً-، كلية العلوم القانونية والاجتماعية والاقتصادية - تطوان-، ص 95.

الحق في تجديد عقد الكراء التجاري

فإنهاء عقد الكراء التجاري لا يتم بطريقة تلقائية أو بقوة القانون عندما تنتهي المدة المحددة في العقد كما نص على ذلك الفصل 676 من قانون 1.ع بل يشترط القانون رقم 49.16 مسطرة خاصة وضعت لهذه الغاية تحديدا، وقد ضمنها مجموعة من المستجدات جاءت كتغيير لما كان عليه العمل قبل ذلك مع ظهير 1955؛ فمسطرة إنهاء عقد الكراء التجاري تتطلب شكليات معينة فرضها المشرع المغربي على المكي الراغب في وضع حد للعلاقة الكرائية؛ بحيث يلزم عليه توجيه إنذارا للمكثري بجميع شكلياته، على أن يرفع الأمر إلى المحكمة المختصة للنظر في ذلك.

وبذلك سوف نتطرق إلى كل من دعوى المصادقة على الإنذار (الفقرة الأولى)، في حين سنتطرق بعد ذلك إلى الاختصاص القضائي في ضوء قانون 49.16 (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: دعوى المصادقة على الإنذار.

باستقراءنا لمقتضيات القانون الجديد رقم 49.16 المنظم للأكرية التجارية والصناعية والحرفية نجده نص في المادة 26 على أنه يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية، أن يوجه للمكثري إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده، وأن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل.

يحدد هذا الأجل في:

-خمس عشرة يوما إذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء أو على كون المحل آيلا للسقوط.

ثلاثة أشهر إذا كان الطلب مبنيا على الرغبة في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي، أو لهدمه، أو إعادة بنائه، أو توسعته، أو تعليته، أو على وجود سبب جدي يرجع لإخلال المكثري ببنود العقد.

في حالة عدم استجابة المكثري للإنذار الموجه إليه، يحق للمكري اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة للمصادقة على الإنذار ابتداء من تاريخ انتهاء الأجل المحدد فيه.

إذا تعذر تبليغ الإنذار بالإفراغ لكون المحل مغلقا باستمرار، جاز للمكري إقامة دعوى المصادقة على الإنذار بعد مرور الأجل المحدد في الإنذار اعتبارا من تاريخ تحرير محضر بذلك.

يسقط حق المكري في طلب المصادقة على الإنذار بمرور ستة أشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكثري في الإنذار.

غير أنه يجوز للمكري رفع دعوى المصادقة بناء على إنذار جديد يوجه وفق نفس الشروط المنصوص عليها في هذه المادة⁶².

وبهذا يجب على المكري أن يسلك دعوى المصادقة على الإنذار بالإفراغ داخل أجل ستة أشهر تبتدئ من تاريخ التوصل بالإفراغ، أو من تاريخ تحرير محضر تعذر التوصل، لأنه بعد مرور هذا الأجل أي ستة أشهر فإن الحق في تقديم الدعوى يسقط، مما يفسح المجال إذا كان مصمما على الإفراغ، بتوجيه إنذار جديد⁶³.

وهكذا نلاحظ أن المادة 26 من قانون رقم 49.16 جاءت مخالفة لما كان معمولاً به في ظل ظهير 24 مايو 1955 من خلال المادة 33 منه؛ حيث اعتبرت أن كل الدعاوى التي تقام عملاً بهذا الظهير تسقط بمرور سنتين.

كما نص القانون المشار إليه أعلاه أنه بعدما تتأكد الجهة القضائية المختصة من توفر السبب المعتمد في الطلب الرامي إلى المصادقة على الإنذار بالإفراغ وبعد التأكد أيضاً من صحته، قضت بالمصادقة عليه -الإنذار بالإفراغ- وإلا قضت برفض الطلب، كما تبث أيضاً الجهة المذكورة في طلب التعويض المستحق للمكثري، إذا تم تقديمه أمامها حسب الأحوال، لأنه فسح المجال للمكثري في إرجاء تقديم دعوى التعويض إلى ما بعد الحكم في دعوى المصادقة على الإنذار بالإفراغ بحكم نهائي⁶⁴.

لا تتم إجراءات تنفيذ الحكم القاضي بالإفراغ إلا بعد إيداع التعويض المحكوم به، غير أنه ينفذ الحكم القاضي بالإفراغ عندما يتعلق الأمر بالحالة المنصوص عليها في الفقرة 3 من المادة 27.

في حالة ما إذا قضت المحكمة المختصة بإفراغ المكثري مع الحكم بالتعويض، يجب حينئذ على المكثري أداء مبلغ التعويض المحكوم به داخل أجل 3 أشهر من التاريخ الذي يصبح فيه الحكم قابلاً للتنفيذ، لأنه في حالة عدم تقديم طلب التنفيذ وكذا إيداع مبلغ التعويض المحكوم به داخل هذا الأجل، فإنه يعتبر متنازلاً عن التنفيذ بصفة نهائية، ويتحمل حينئذ جميع المصاريف القضائية المترتبة عن هذه المسطرة وذلك عملاً بمقتضيات المادة 28، ومن ثم لا يجوز له مواصلة تنفيذ الحكم بالإفراغ بعد ذلك.

ولقد نصت المادة 29 إذا أراد المكثري وضع حد لكرء المحل الذي يستغل فيه أصلاً تجارياً مستقلاً بتقييدات وجب عليه أن يبلغ طلبه إلى الدائنين المقيدين سابقاً في الموطن المختار المعين في

⁶² - انظر بهذا الخصوص المادة 26 من القانون 49.16 المتعلق بالكراء التجاري.

⁶³ - عبد الرحيم بن بركة، مرجع سابق، ص 51.

⁶⁴ - عبد الرحيم بن بركة، م.س ص 51.

الحق في تجديد عقد الكراء التجاري

تقييد كل منهم⁶⁵، وقد عرفت الفقرة 2 من نفس المادة الدائن المقيد وهو الدائن الذي يتوفر على امتياز من البائع أو رهن على الأصل التجاري.

إلا أن هذه المادة لم توضح هل يقتصر تبليغ الدائنين المقيدين، على مجرد تبليغهم بتقديم مسطرة المصادقة على الإنذار، أو أن تتم المسطرة بحضورهم؛ كما هو الشأن مثلاً في الدعوى التي ترمي إلى قسمة عقار التي ألزمت بأن تباشر الدعوى بحضور الدائنين المقيدين على الرسم العقاري وكذا المحافظ على الأملاك العقارية⁶⁶.

إن الغاية من تبليغ الدائنين على ما يبدو هو ضمان استيفاء حقوقهم من الأصل التجاري الذي يعتبر الضمانة الوحيدة لاستيفاء هذه الحقوق.

في هذه الحالة أي في حالة ما إذا كان الأصل التجاري مثقل بتقييدات، فإن المكتري يكون ملزماً بالإدلاء بما يفيد إشعار الدائنين المقيدين بوقوع الإفراغ وبوجود تعويض مستحق له، هنا يجوز للدائنين المقيدين أن يتعرضوا على أداء ثمن التعويض المودع بكتابة الضبط بتصريح يقدم إليها، داخل أجل أقصاه 15 يوماً من تاريخ التوصل بالإشعار، وذلك وفق المسطرة المنصوص عليها في المادة 84 من مدونة التجارة.

هنا لا يتسلم المكتري مبلغ التعويض المحكوم به لفائدته إلا بعد انصرام أجل التعرضات المنصوص عليها في الفقرة السابقة، ويتم توزيع المبلغ المحكوم به -مبلغ التعويض- وفق الإجراءات المنصوص عليها في الفصل الرابع من الباب الرابع من الكتاب الثاني من مدونة التجارة⁶⁷.

الفقرة الثانية: الاختصاص القضائي في ضوء قانون 49.16

من بين الإيجابيات التي جاء بها القانون 49.16، هو حسمه في مسألة الاختصاص، بإسناده الاختصاص للمحاكم التجارية كقاعدة عامة مالم يكن الاختصاص منعقداً للمحاكم العادية وفق مقتضيات القانون المتعلق بالتنظيم القضائي، وقد جاء هذا الحسم نتيجة التضارب الفقهي والقضائي الذي خلفه تطبيق ظهير 24 ماي 1955 بين إسناده اختصاص النظر في الكراء التجاري للمحاكم التجارية أو انعقاده للمحاكم العادية⁶⁸.

⁶⁵ - محمد محروك، م.س، ص 337.

⁶⁶ - عبد الرحيم بن بركة، م.س، ص 53.

⁶⁷ - محمد محروك، م.س، ص 337.

⁶⁸ - عبد الرحمان الشرقاوي، مرجع سابق، ص 237.

وهذا ما نستشفه من مقتضيات المادة 35 من قانون 49.16؛ حيث نصت على أن:

"تختص المحاكم التجارية بالنظر في النزاعات المتعلقة بتطبيق هذا القانون، غير أنه ينعقد الاختصاص للمحاكم الابتدائية طبقاً للقانون المتعلق بالتنظيم القضائي للمملكة".

وفي هذا الإطار سوف نميز بين كل من الاختصاص المكاني (أولاً)، وبين الاختصاص النوعي (ثانياً).

أولاً: الاختصاص المكاني.

بالنسبة للاختصاص المكاني في إطار القانون الجديد هو المكان الذي يوجد به العقار أو ذلك المحل المعد للسكنى أو للاستعمال المهني المتنازع فيه، وهو نفس الموقف الذي كان مطبقاً في ظل ظهير 24 ماي 1955 المتعلق بكراء الأماكن المخصصة للاستعمال الصناعي والحرفي والتجاري وتم تكريسه أيضاً من خلال القانون رقم 49.16 الملغى للظهير المشار إليه أعلاه، حيث أن الاختصاص المكاني أو المحلي ينعقد لموقع ذلك العقار أو المحل الذي توجد المحكمة بدائرتها.

وهذا ما نستخلصه من الفرع الخامس من القانون الذي يتضمن مقتضيات عامة تنظم المسطرة؛ حيث تم التخصيص في هذه المقتضيات على الجهة المختصة للبحث في النزاعات المتعلقة بتطبيق هذا القانون، وقد حصرها في جهتين اثنتين:

1-المحاكم التجارية.

2-المحاكم الابتدائية.

لئن أعطى الاختصاص مبدئياً للمحاكم التجارية، إلا أنه أعطى الاختصاص أيضاً للمحاكم الابتدائية التي لا يوجد بدائرتها مقر لمحكمة تجارية طبقاً للقانون المتعلق بالتنظيم القضائي للملكة، وقد توخى من ذلك عدم تحميل أطراف عقد كراء المحلات التجارية عند الانتقال لمحكمة تبعد عن المحل موضوع العقد، واعتماداً أيضاً على مبدأ تقريب القضاء⁶⁹.

ثانياً: الاختصاص النوعي.

فيما يخص الاختصاص النوعي في قضايا الأكرية التجارية كانت في ضوء ظهير 1955 تثار إشكالات كبيرة بين المحاكم التجارية والمحاكم الابتدائية، الأمر الذي شكل حقيقة إخلال

⁶⁹ - عبد الرحيم بن بركة، م.س، ص 62.

بالأمن القضائي، مما أدى إلى تدخل المشرع بغرض تجاوز تلك الإشكالات وذلك من خلال القانون 49.16 لينص على أنه:

"تختص المحاكم التجارية بالنظر في النزاعات المتعلقة بتطبيق هذا القانون غير أنه ينعقد الاختصاص للمحاكم الابتدائية طبقا للقانون المتعلق بالتنظيم القضائي للملكة".

وبذلك نقول على المشرع من خلال تنصيبه على هذا المقتضى بقانون 49.16 فإنه يكون منسجما مع ما جاء به مشروع قانون التنظيم القضائي عندما نص على أنه:

"تشكل هيئات الحكم في المحاكم وفق ما يحدده القانون تحت طائلة البطلان.

تعتمد المحاكم الابتدائية القضاء الفردي أو الجماعي حسب الحالات التي يحددها القانون مع مراعاة الاختصاصات المخولة لرئيس المحكمة بمقتضى النصوص التشريعية الجاري بها العمل.

يعتمد القضاء الجماعي، مالم ينص القانون على خلاف ذلك في المحاكم الابتدائية التجارية والمحاكم الابتدائية الإدارية وفي الأقسام المتخصصة في القضاء التجاري والأقسام المتخصصة في القضاء الإداري المحدث بالمحاكم الابتدائية وفي محاكم ثاني درجة، وفي محكمة النقض، ويعتمد القضاء الجماعي أيضا في كل حالة يقرر فيها القانون ذلك⁷⁰.

وبذلك يكون المشرع المغربي قد عمل على تجاوز وانهاء الاشكال والتضارب الذي كان قائما بين محاكم الموضوع بشأن الاختصاص النوعي في دعاوى الكراء التجاري، حيث انقسم الفقه ومعه القضاء إلى مؤيد ومعارض لهذا الاختصاص، وانقسموا إلى ثلاث اتجاهات:

حيث يرى الاتجاه الأول إلى أن الاختصاص في النزاعات الناشئة عن الكراء التجاري يرجع للمحاكم التجارية⁷¹، وقد كان هذا هو موقف محكمة الاستئناف التجارية بمراكش⁷²، في حين يرى الاتجاه الثاني أن الاختصاص يرجع للمحاكم الابتدائية صاحبة الولاية العامة ويرفض رفضا قاطعا إسناد الأمر للمحاكم التجارية وقد ذهب في هذا الاتجاه محكمة الاستئناف التجارية بفاس، مؤسسا موقفه - الاتجاه الثاني - على قاعدة مفادها أن القانون المحدث للمحاكم التجارية لا يوجد فيه ما ينص على إسناد

⁷⁰ القانون المتعلق بالتنظيم القضائي، صيغة الثلاثاء 7 يونيو 2016، كما تمت المصادقة عليها بالأغلبية العامة بمجلس النواب. المادة 10 من مشروع قانون التنظيم القضائي رقم 38.15.

⁷¹ محمد فرحان، م.س، 123.

⁷² انظر القرار رقم 146 الصادر بتاريخ 1998/11/17 في الملف عدد 156، أورده محمد فرحان، م.س، ص123. انظر كذلك قرار محكمة الاستئناف التجارية بفاس رقم 18 بتاريخ 04/01/1999 في الملف عدد 359/98، أورده مصطفى بونجة، "الكراء التجاري بين ظهير 1955 و القانون رقم 49.16"، الطبعة الأولى 2016، ص 148.

الاختصاص للمحاكم التجارية للبحث في النزاعات المتعلقة بالكراء التجاري، ومن ثم فإنه يرى بضرورة الاحتفاظ للمحاكم العادية بهذا الاختصاص⁷³، أما فيما يتعلق بالاتجاه الثالث ذهب إلى الأخذ ازدواجية الاختصاص وقد اعتمدت هذا التوجه محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء وأيده جانب كبير من الفقه المغربي⁷⁴.

وإذا كانت مواقف محاكم الموضوع قد اتسمت بالتشتت والتباين، فإن محكمة النقض قد تدخلت لحل هذا التضارب وتوحيد الاجتهاد القضائي وذلك من خلال قرار لها⁷⁵ منحت بموجبه الاختصاص للمحكمة التجارية للنظر في النزاعات المتعلقة بالأكرية التجارية.

وعلى منوال قرار محكمة النقض صار القانون 49.16 مانحاً الاختصاص كمبدأ عام للمحاكم التجارية واستثناء للمحاكم العادية حسب قانون التنظيم القضائي المغربي، وهو ما يتبين لنا من مقتضيات المادة 53 منه والتي تنص على: " تختص المحاكم التجارية بالنظر في النزاعات المتعلقة بتطبيق هذا القانون، غير أنه ينعقد الاختصاص للمحاكم الابتدائية طبقاً للقانون المتعلق بالتنظيم القضائي للملكة⁷⁶ .

وبالتالي يمكن القول على أن توجهات محكمة النقض اعتبرت كمصدر من مصادر القانون رقم 49.16 الجديد⁷⁷.

⁷³ - عبد الرحمان الشرقاوي، م.س، ص 239.
⁷⁴ - محمد فرحان، " الحماية القانونية لطرفي عقد الكراء التجاري على ضوء القانون 49.16 -مرحلة الإنهاء نموذجاً-، كلية العلوم القانونية والاجتماعية والاقتصادية - تطوان-، ص 195.

⁷⁵ - قرار محكمة النقض عدد 2248 الصادر في الملف عدد 227/2000 بتاريخ 14/11/2001. أورده مصطفى بونجة؛ م.س، ص 149.
⁷⁶ - محمد فرحان؛ م.س، ص 124.

⁷⁷ - بونس الزهري، مستجدات قانون 18 يوليوز 2016 المتعلق بالكراء للعقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، ورهان استقرار المنظومة القانونية المغربية، الندوة المنظمة من قبل سلسلة الاجتهاد القضائي بشراكة مع كلية اللغة بمراكش بتاريخ 12 أكتوبر 2016 بكلية اللغة بمراكش. أورده محمد محروك؛ م.س، ص 339.

خاتمة:

يعتبر صدور القانون 49.16 طفرة نوعية في التشريع المغربي، إذ جاء هذا الأخير محاولا مواكبة التطورات الاقتصادية والاجتماعية والتشريعية التي يشهدها العالم، بالإضافة إلى تحلله من أغلال النص القديم الذي كان يميل تغليب كفة المكري على حساب المكثري، وذلك من خلال إيقال كاهله بمجموعة من الاجراءات والمساطر، وتقبيده بمجموعة من الآجال، هذا فضلا عن تشويش فكره بنوع المحكمة التي سيطرق بابها من أجل استخلاص حقوقه، في الوقت الذي كان المفترض إعطاء حيز لهذا المكثري التاجر للتركيز في أنشطته التجارية من أجل الدفع بعجلة الاقتصاد الوطني للأمام، فالقانون موضوع الدراسة جاء ليحسم في التضاربات الفقهية والقضائية التي كانت سائدة فيما مضى، ثم جاء أيضا لمحاولة وضع نوع من الموازنة بين طرفي العلاقة الكرائية بحيث لا ضرر ولا ضرار، ولعل ما يثبت ذلك هو تكريسه لمجموعة من الحقوق أبرزها الحق في تجديد العقدة الكرائية الذي يعتبر عن حق ضمانة قوية لصالح التاجر المكثري خصوصا بعد ربطه بالنظام العام.

لائحة المراجع:

المؤلفات:

بنور سعاد، النظام القانوني للتاجر وفق آخر المستجدات القانونية والاجتهادات القضائية، الطبعة الأولى 2016.

بونجة مصطفى، الكراء التجاري بين ظهير 1955 والقانون رقم 49,16 دراسة عملية لمقتضيات القانون الجديد المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي الجديد، الطبعة الأولى 2016، منشورات المركز المغربي للتحكيم ومنازعات الأعمال.

بن بركة عبد الرحيم، القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، دراسة تحليلية. مطبعة دار القيم، الطبعة 2017.

وزارة العدل، القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أوالمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أوالصناعي أوالحرفي في شروح، فبراير 2017.

الكس نجاة، الحق في الكراء كنصر في الأصل التجاري ومدى الحماية المقررة له، الطبعة الأولى 2006.

معلال فؤاد، شرح القانون التجاري الجديد، الجزء الأول، الطبعة الخامسة 2016.

العماري زكرياء، رصد لمختلف النصوص التشريعية والتنظيمية والمناشير والدوريات والمذكرات المتعلقة بالأنظمة العقارية، الجزء الأول، الطبعة الأولى 2018.

محروك محمد، الوجيز في العقود المسماة والبيوعات والأكرية الواردة على العقارات في ضوء اخر التعديلات، مطبعة المعرفة مراكش الطبعة 2017.

فرحان محمد، " الحماية القانونية لطرفي عقد الكراء التجاري على ضوء القانون 49.16 - مرحلة الإنهاء نموذجاً -، كلية العلوم القانونية والاجتماعية والاقتصادية بتطوان.

الشواي محمد، العقود التجارية، الطبعة الأولى 2016.

الحق في تجديد عقد الكراء التجاري

الشرقاوي عبد الرحمان، قانون العقود الخاصة الكتاب الثاني، العقود الواردة على منفعة الشيء
عقد الكراء، الطبعة 2016.

خيري محمد، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، من خلال القانون الجديد
رقم 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري ومرسوم 14 يوليوز 2014 بشأن إجراءات التحفيظ العقاري،
طبعة 2018.

الرسائل:

أزوض علي، الضمانات القانونية المقررة للمكثري في عقد الكراء التجاري، رسالة لنيل دبلوم
سلك الماستر، قانون الأعمال، جامعة ابن زهر أكادير، 2016_2017.

الطريق رضوان: "استثمار العقارات الوقفية العامة بالمغرب" رسالة لنيل دبلوم الماستر في
القانون الخاص، ماستر العقار والتنمية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بطنجة، جامعة
عبد المالك السعدي، السنة الدراسية 2012_2013

المواقع الإلكترونية:

عثمان بنمنصور، عقد الكراء التجاري وإشكالية اكتساب الملكية التجارية على ضوء القانون
الجديد 49.16، مقال منشور على الموقع الإلكتروني: <http://www.marocdroit.com>

الحق في تجديد عقد الكراء التجاري

الفهرسة:

مقدمة	0
المبحث الأول : الإطار القانوني لحق تجديد عقد الكراء التجاري	2
المطلب الأول : مبررات إقرار الحق في التجديد	2
الفقرة الأولى : قصور ظهير 1955 المتعلق بالكراء التجاري	2
الفقرة الثانية : حماية المكري من تعسف المكري	4
الفقرة الثالثة : حماية حق الكراء كأحد العناصر المعنوية للأصل التجاري	5
المطلب الثاني: مجال تطبيق قانون رقم 49.16	7
الفقرة الأولى: العقارات أو المحلات الخاضعة لتطبيق قانون رقم 49.16	7
أولا: الحالات العامة لتطبيق القانون رقم 49.16	8
ثانيا: الحالات الخاصة لتطبيق القانون رقم 49.16	9
الفقرة الثانية : العقارات و المحلات الخارجة عن مقتضيات القانون رقم 49.16	12
أولا : الأملاك العامة والوقفية	12
ثانيا: المحلات والعقارات المنظمة بقوانين خاصة وبعض الحالات الخاصة	13
المطلب الثالث : شروط اكتساب الحق في التجديد	15
الفقرة الأولى: دخول العين المكترة في نطاق تطبيق القانون 49.16	16
الفقرة الثانية: إيراد الكراء التجاري في محرر مكتوب	16
الفقرة الثالثة: استرسال المدة اللازمة لإثبات ولاكتساب الملكية التجارية	17
الفقرة الرابعة : الوجيبة الكرائية	18
المبحث الثاني: الإجراءات المسطرية لإنهاء عقد الكراء التجاري واثاره	20
المطلب الأول: آثار انتهاء عقد الكراء التجاري	20
الفقرة الأولى: حالات استحقاق المكري للتعويض	20

الحق في تجديد عقد الكراء التجاري

أولاً: استحقاق المكتري لتعويض كامل 20.....

ثانياً: الإستحقاق الجزئي للتعويض 21.....

الفقرة الثانية: الحالات التي لا يستحق فيها المكتري أي تعويض 23.....

المطلب الثاني: الضوابط المسطرية لإنهاء عقد الكراء في ضوء قانون 49.16 24.....

الفقرة الأولى: دعوى المصادقة على الإنذار 25.....

الفقرة الثانية: الاختصاص القضائي في ضوء قانون 49.16 27.....

أولاً: الاختصاص المكاني 28.....

ثانياً: الاختصاص النوعي 28.....

خاتمة: 31.....

لائحة المراجع: 32.....

الفهرسة: 34.....