

المملكة المغربية

جامعة الحسن الثاني الدار البيضاء

كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية عين الشق

وحدة البحث والتكوين:

ماستر العقار والتعمير

عرض في مادة:

الحماية القانونية لمكتري المحلات العقارية

بغنوان:

## الكراء الطويل الأمد

تحت إشراف:

الأستاذ محمد خطيق

إعداد الطلبة:

- خديجة أبلدي
- سعيد الذهابي
- عبد الإله مبتكر
- يوسف صابر
- سعيد أباعقيل

السنة الدراسية: 2021-2019

بسم الله الرحمن الرحيم،

الذي نستعين به في السراء والضراء،

بسم الله الذي نتوكل عليه في كل أمورنا،

ونصلى ونسلم على نبيه الذي علم العالم

فكان أفصحهم لساناً وأكثرهم بياناً.

### لائحة المختصرات:

ق ل ع: قانون الالتزامات والعقود.

م ح ع: مدونة الحقوق العينية.

ص: الصفحة.

ط: الطبعة.

م س: مرجع سابق.

## مقدمة :

يعد عقد الكراء من أهم العقود المسماة و أوسعها انتشارا و شيوعا، و أكثرها تنظيما وتعديلا و تغييرا، فالى جانب هذا الكراء العادي الذي يخول لصاحبه حقوقا شخصية، هناك نوع آخر من الكراء يرتب حقا عينيا للمكثري، ألا وهو الكراء الطويل الأمد الذي هو حق عيني يخول صاحبه الانتفاع بأرض يكتريها لمدة لا تقل عن عشر سنوات و لا تزيد عن أربعين سنة، أي أنه يدخل ضمن زمرة الحقوق العينية التي تمنح لصاحبها حق الانتفاع بالمحل مدة طويلة<sup>1</sup>. فلم يكن الكراء الطويل الأمد من ابتكار المشرع، وإنما جاء نتيجة العمل القضائي الذي ساير رغبات المتعاقدين، و كان الهدف من إقراره الرغبة في تحقيق مصالح مشتركة بين الطرفين، المتمثلة في منح قيمة اقتصادية مالية للعقار المكثري، وفي ذات الوقت ضمان الإنتفاع به لمدة أطول.

و الكراء الطويل الأمد عقد منشأه القانون الروماني، إذ ظهر في الفترة المتأخرة من الإمبراطورية الرومانية، ثم إلى القانون الفرنسي القديم و الذي كان من الجائز فيه أن يكون دائما و كان مبنيا على العرف و العادات الفرنسية. إلى غاية سنة 1790 الذي لم يعد الكراء الطويل الأمد في فرنسا مؤبدا بل أصبح مؤقتا، إذا حددت مدته القصوى في 99 سنة لا يمكن تجاوزها، كما أن المشرع الفرنسي عمل على تنظيم هذا النوع من الأكرية بموجب قانون 25 يونيو 1902 الذي حول هذا الحق من حق شخص إلى حق عيني، وفي الحالة التي ينصب على عقار فلاحي فإنه يخضع لجميع المقتضيات المنظمة له و لاسيما من حيث التمديد و حق الشفعة<sup>2</sup>.

أما بخصوص المغرب، فإنه لم يعرف الكراء الطويل الأمد بمفهومه العيني إلا سنة 1915 و بالضبط بمقتضى ظهير 12 يونيو 1915 المحدد للتشريع المطبق على العقارات المحفظة الذي نظمه بمقتضى الفصول 87 إلى 96 منه، حيث كان الهدف من إدخاله في

1- أسماء القوارطي، الكراء الطويل الأمد و تطبيقاته العملية، طبع و نشر و توزيع مكتبة دار السلام، الرباط، طبعة 2005، ص: 7

2 - العربي محمد مياد، تأملات في مدونة الحقوق العينية، الجزء الثالث، مطبعة المعارف الجديدة الرباط، دون ذكر عدد الطبعة، 2016، ص: 119

القانون المغربي بالدرجة الأولى هو تمكين الأجانب المقيمين بالمغرب، وفي مقدمتهم الفرنسيين، من الاستفادة من هذا العقد في تعمير الأراضي المغربية و استغلالها بشكل قانوني. و قد استمر العمل بهذا الظهير إلى غاية صدور قانون رقم 08.39 المتعلق بمدونة الحقوق العينية<sup>3</sup> سنة 2011 الذي جاء بمستجدات هامة منظمة للكراء الطويل الأمد.

### أهمية الموضوع :

تتجلى أهمية عقد الكراء الطويل الأمد في كون هذا الأخير يساهم في تشجيع الاستثمار العقاري و تعمير الأراضي الحضرية الشاغرة عن طريق إقامة منشآت وأبنية، وفي المجال القروي من خلال فتح المجال للمستثمرين الفلاحين الذين لا يملكون أراضي فلاحية خصبة في ملكهم، وكذلك في كونه يخول للمكري الذي يملك قطع أرضية بورية ولكن دون أن تكون له القدرة على تحمل مصاريف إصلاحها، نقل هذا العبء إلى المكثري الذي يتكفل بهذا الإصلاح مقابل الانتفاع بهذا العقار لمدة طويلة، مقابل وجيبة زهيدة.

وهذا يدفعنا إلى التساؤل عن جدوى الإبقاء على هذا النوع من الحقوق العينية في القرن الحالي، في الوقت الذي عمدت بعض التشريعات المقارنة إلى إلغائه كالقانون المدني السوري ؟ وما مدى قدرة المشرع المغربي تنظيم عقد الكراء الطويل الأمد بكيفية تضمن تحقيق التوازن بين مصلحة المكري ومصلحة المكثري ؟

ومحاولة للإجابة عن هذه التساؤلات السابقة سيتم الاعتماد على تقسيم ثنائي يضم مبحثين كالآتي :

### المبحث الأول : الأحكام العامة للكراء الطويل الأمد.

### المبحث الثاني : انقضاء الكراء الطويل الأمد ودوافع الإبقاء على تطبيق.

---

3 - القانون رقم 08.39 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 178.11.1، بتاريخ 25 من ذي الحجة 1432 الموافق لـ 22 نوفمبر 2011، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5998، بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 الموافق لـ 24 نوفمبر 2011، ص: 5587، كما تم تنميته بالقانون رقم 18.13 القاضي بتعديل المادة 316 من القانون رقم 08.39، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 18.18.1 بتاريخ 5 جمادى الآخرة 1439 الموافق لـ 22 فبراير 2018، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6655 بتاريخ 23 جمادى الآخرة 1439 الموافق لـ 12 مارس 2018، ص: 1448.

## **المبحث الأول : الأحكام العامة للكراء الطويل الأمد**

يعتبر الكراء الطويل الأمد من بين الحقوق العينية الأصلية المنصوص عليها في مدونة الحقوق العينية، حيث تولى المشرع المغربي تنظيمه في المواد من 121 إلى 129 منها، و في حالة عدم وجود نص قانوني بها يرجع إلى القواعد العامة الواردة في قانون الالتزامات و العقود المغربي، و كذا الراجح والمشهور وما جرى به العمل في الفقه المالكي. وعليه سنقوم بتحديد ماهية هذا الحق في المطلب الأول على أن نتعرض إلى آثار الكراء الطويل الأمد و انقضائه في المطلب الثاني من هذا المبحث.

### **المطلب الأول : ماهية الكراء الطويل الأمد،**

إن المشرع المغربي لم يعطي تعريفا خاصا للكراء الطويل الأمد، إنما ترك ذلك لذوي الاختصاص من الفقه، واكتفى بالتنصيص على أحكامه فقط، وهو الأمر الذي يتطلب الوقوف عند مفهوم الكراء الطويل الأمد من حيث تعريفه وخصائصه في (الفقرة الأولى)، ليتم الحديث عن كيفية انعقاده و إثباته في ( الفقرة الثانية).

### **الفقرة الأولى : تعريف الكراء الطويل الأمد وخصائصه،**

سنقوم بتعريفه أولا على أن نتعرض لخصائصه ثانيا.

#### **أولا : تعريف الكراء الطويل الأمد،**

إذا كان المشرع المغربي لم يعرف الكراء الطويل الأمد، مقتصرًا على ذكر أحكامه في مدونة الحقوق العينية و أكد على أنه حق عيني يخول صاحبه حقا عينيا قابلا للرهن الرسمي، و كذا التفويت لفائدة الغير و قابليته للحجز العقاري. فإنه على عكس ذلك فإن المشرع التونسي عرفه بأنه : " حق ملكي عقاري يقتضي التصرف في عقار بشرط دفع راتب سنوي لصاحبه اعترافا بملكيته. و الراتب المذكور يكون إما غلة أو نقودا".

كما نجد أيضا التشريع الفرنسي قد عرف الكراء الطويل الأمد بأنه "كراء عقار تمنح للمكتر بمقتضاه حقوق عينية، وانتفاع أكثر شمولية من الكراء العادي، و ذلك بتبسيط

الدفع السنوي. ويستعمل خاصة عندما يكون من الضروري إحداث تعديلات مهمة من أجل زراعة أرض غير صالحة للزراعة، أو لتغيير جذري في نوع استغلال هذه الأراضي."

وقد كان المشرع المغربي موقفاً حينما لم يضع تعريفاً للكراء الطويل الأمد في مدونة الحقوق العينية نظراً لكون هذا الاختصاص يعود للفقهاء. وبذلك فقد عرفه أحد الفقهاء<sup>4</sup>، بأنه حق عيني يخول لصاحبه الانتفاع بأرض يكتريها لمدة لا تقل عشر سنوات، و لا تزيد على أربعين سنة. وهو ما يعني أن الكراء الطويل الأمد يختلف عن الكراء العادي في كونه يعقد لمدة طويلة، و في أنه يعطي صاحبه حقاً عينياً يخوله حق التمتع و الأولوية، و ليس مجرد حق شخصي كما هو الشأن في الكراء العادي.

الغالب أن هذا النوع من العقود ينصب على العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة، على اعتبار أنها المرشحة أكثر من غيرها إلى أن يعتمد المكري لها على تخصيص أموال طائلة من أجل إنجاز مشاريع استثمارية، لا تظهر أثارها المالية و الاقتصادية إلا بعد مرور مدة زمنية متوسطة أو طويلة<sup>5</sup>.

ولا يعتبر الكراء الطويل الأمد كحق عيني موجوداً إلا بالتنصيص عليه صراحة في عقد الكراء<sup>6</sup>، و بتقييده في السجلات العقارية متى كان العقار محفظاً، وفي الحالة التي يكون العقار المعني غير محفظ، فقد خول المشرع المكري كراء طويل الأمد إمكانية تقديم مطلب التحفيظ، متى تباطأ أو رفض مالك العقار في تقديم مطلب لتحفيظ ملكه<sup>7</sup>، وبعد أن يتم تحفيظه يتم تقييد عقد الكراء في السجل العقاري كحق عيني. و بما أن التقييد في السجل العقاري أو حتى فتح مطلب التحفيظ يتطلب الإدلاء بالوثائق المثبتة للملك، فإن أهم وثيقة

4 - محمد ابن معجوز، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي و التقنين المغربي، دون ذكر اسم المطبعة، سنة 2008، ص: 398.

5 - تجدر الإشارة إلى أن بعض التشريعات العربية نظمت نوعاً خاصاً من الأكرية الطويلة الأمد تحت إسم الحكر، كما هو الشأن مثلاً بالقانون المدني الأردني لسنة 1976، حيث عرفت المادة 1249 الحكر بأنه: "عقد يكسب المحتكر بمقتضاه حقاً عينياً يخوله الانتفاع بأرض موقوفة، بإقامة مبان عليها أو استعمالها للغرس أو لأي غرض آخر لا يضر بالوقف، لقاء أجر محدود"

6 - المادة 122 من مدونة الحقوق العينية.

7 - ينص الفصل 10 من قانون التحفيظ العقاري على أنه: " لا يجوز تقديم مطلب التحفيظ إلا ممن يأتي ذكرهم..... (3)-المتع بأحد الحقوق العينية الآتية: حق الإنتفاع، حق السطحية، الكراء الطويل الأمد،..."

يتعين الإدلاء بها للمحافظ هو السند المثبت للكراء، والمتمثل في المحرر المعد لهذا الغرض<sup>8</sup>.

والملفت للانتباه، أن مشرع مدونة الحقوق العينية قد اقتبس جزءا من الفصل 88 من ظهير 12 يونيو 1915 السالف الذكر، عندما أبقى على أن صحة عقد الكراء الطويل الأمد متوقفة على صدوره ممن له حق التفويت و طبق الشروط المقررة في القانون. بينما أغفل الإبقاء على الفقرة الثانية منه.

وقد كان ينص الفصل 88 المذكور على أنه : " لا يكون عقد الكراء الطويل الأمد صحيحا إلا إذا صدر ممن لهم حق التفويت وطبق الشروط الجوهرية و الشكلية التي يخضع لها ذلك التفويت ".

لكن التساؤل المطروح ما المقصود بطبق الشروط المقررة في القانون ؟

نعتقد أن الإجابة على هذا التساؤل تكمن في مقتضيات المادة 4 من مدونة الحقوق العينية التي أوجبت أن تحرر تحت طائلة البطلان – جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية أو إنشاء الحقوق العينية الأخرى أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها بموجب محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض...

وهذا يعني أن المشرع من خلال المادة 122 من المدونة قد سوى بين الكراء الطويل الأمد و التفويت من حيث الأحكام بالنسبة للموضوع، غير أنه من الناحية الشكلية أحال ضمنا على المادة 4 أعلاه.

**ثانيا : خصائص الكراء الطويل الأمد،**

يمتاز الكراء الطويل الأمد بجملة من الخصائص وردت في المادة 122 من مدونة الحقوق العينية و ما يليها و هي كالآتي :

**1 – إنه حق عيني :** ذلك أنه نصت المادة 122 في فقرتها الثانية على أنه: "يجب أن ينص عقد الكراء الطويل الأمد على طبيعته العينية". وهذا يعني أنه لا يعتبر الكراء طويل الأمد

<sup>8</sup> - العربي محمد مياد، م.س، ص:125.

عينيا إلا بالتنصيص عليه صراحة في المحرر الذي يعد لهذا الغرض. و الملاحظ هنا أنه بالرغم من ورود الكراء الطويل الأمد ضمن قائمة الحقوق العينية الأصلية حسب ما هو منصوص عليه في المادة 9 من المدونة، فإنه علقت إقرار الطبيعة القانونية العينية على ذكرها صراحة في العقد.

ويعتبر هذا المقتضى من بين مستجدات المدونة، لأن ظهير 12 يونيو 1915 المحدد للتشريع المطبق على العقارات المحفظة اعتبر الكراء الطويل الأمد عينيا بحسب المحل الذي ينسحب عليه<sup>9</sup> دون التأكد من إدراج الطبيعة العينية له في العقد.

ولعل السبب في ذلك بعض الأكرية الفلاحية كانت تمتد إلى أربعين سنة دون أن تكون لها الطبيعة العينية استنادا إلى قانون الالتزامات والعقود و بالضبط في الفصل 701<sup>10</sup> منه.

ويترتب على ذلك مجموعة من النتائج من أهمها :

أ- أن حق المكثري و إن كان كراء لمدة أربعين سنة و لم يرد في العقد على أنه حق عيني، يعتبر حقا شخصيا أي مالا منقولا حتى و لو كان محل العقد كراء عقار<sup>11</sup>.

وهذا ما جعل المشرع يعرف في الفصل 623 من قانون الالتزامات والعقود الكراء بأنه "عقد بمقتضاه يمنح أحد طرفيه للآخر منفعة منقول أو عقار، خلال مدة معينة في مقابل أجره محددة يلتزم الطرف الآخر بدفعها له".

ب - أن الاختصاص في حالة التقاضي ينعقد للمحكمة الابتدائية لموقع المحل المكثري<sup>12</sup>، وهذا حيادا عن الفصل 27 من قانون المسطرة المدنية الذي ينص على أنه يكون الاختصاص المكاني أو المحلي لمحكمة الموطن الحقيقي أو المختار للمدعي عليه.

ج - أن حق المكثري العادي لا يجوز رهنه رهنا رسميا،

<sup>9</sup> - الفصل 8 من ظهير 12 يونيو 1915

<sup>10</sup> - و الذي نص على أنه " يجوز إبرام كراء الأراضي الفلاحية لمدة أربعين سنة , فإن أبرم لمدة أطول ساغ لكل من المتعاقدين فسخه بعد انتهاء الأربعين سنة".

<sup>11</sup> - سليمان مرقس : الوافي في شرح القانون المدني-3 في العقود المسماة, المجلد الثاني عقد الإيجار ط 4 سنة

1993 دار النهضة العربية القاهرة مصر الصفحة 561 .

<sup>12</sup> - راجع المادة 12 من القانون المنظم للعلاقات التعاقدية بين المكثري والمكثري للمحلات المعدة للاستعمال السكني و المهني الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.13.111 الصادر في 19 نونبر 2013.

د - الكراء الطويل الأمد غير قابل للتديد من حيث مدته, وهذا ما أكدته المادة 121 من مدونة الحقوق العينية, عندما نصت بأنه يكون هذا الكراء لمدة لا تتجاوز الأربعين سنة وينقضي بانقضائها.

2 - إنه من الحقوق العينية الأصلية : ذلك أن المشرع المغربي اعتبر الكراء الطويل الأمد من الحقوق العينية الأصلية التي تقوم بذاتها من غير حاجة إلى حق عيني آخر تستند إليه, وهو ما نصت عليه مقتضيات المادة 9 من مدونة الحقوق العينية التي تولت تعداد هذه الحقوق و أدرجت الكراء الطويل الأمد في الرتبة السابعة ضمن الحقوق العينية الأصلية.

3 - إنه من الحقوق المترتبة على العقارات : ذلك أن المادة الأولى من مدونة الحقوق العينية لم تميز بين العقارات و الحقوق العينية كيفما كانت طبيعة العقارات المنصبة عليها, ما لم تتعارض مع تشريعات خاصة بالعقار<sup>13</sup>.

4 - إنه من الحقوق المحددة المدة : كما قلنا سابقا فإن مدة الكراء الطويل الأمد لا تقل عن 10 سنوات ولا تزيد عن أربعين سنة, دون إمكانية تمديد هذه المدة إلى أجل يتجاوز هذا الحد الأقصى لها, وكل اتفاق مخالف يعتبر كأن لم يكن<sup>14</sup>.

وهذا ما كان معولا عليه في ظل ظهير 12 يونيو 1915 السالف الذكر, الذي منع التجديد الضمني لعقد الكراء الطويل الأمد<sup>15</sup>, و الجدير بالملاحظة أن بعض المتدخلين من النواب تساءلوا عن السبب الذي دفع الحكومة و هي تضع مسودة مشروع قانون مدونة الحقوق العينية, إلى تخفيض الحد الأدنى و الأقصى لهذا النوع من الكراء. فبعد أن كان حده الأدنى 18 سنة و الأقصى 99 سنة أصبح حاليا 10 سنوات مقابل 40 سنة ؟

وقد كان جواب الحكومة مقنعا إلى حد ما, أن الكراء الطويل الأمد في صيغته التي كانت في ظهير 12 يونيو 1915 كانت بمثابة تفويت للعقار و ليس كراء, حيث إن الابن الذي أبرم والده كراء لمدة 99 سنة لا يأمل في استرداده أو الاستفادة منه حتى لو كان عمره عند إبرام العقد سنة واحدة.

<sup>13</sup> - العربي محمد مياد, م.س, ص:129.

<sup>14</sup> - المادة 121 من مدونة الحقوق العينية.

<sup>15</sup> - الفقرة الثانية من الفصل 87 منه.

## الفقرة الثانية : كيفية انعقاد الكراء الطويل الأمد و إثباته،

من المعلوم أن كافة التصرفات تتطلب أركاناً وشروطاً لانعقادها، سواء تعلق هذا الأمر بحق عيني عقاري أو حق شخصي، و الكراء الطويل الأمد لا يخرج عن دائرة هذه التصرفات، على الرغم من أن انعقاده يتميز بنوع من الخصوصية بالمقارنة مع باقي الحقوق العينية الأخرى (أولاً)، وحتى يسهل على ذوي الحقوق إثبات حقوقهم ينبغي أن يتم التصرف المنشئ لحق الكراء الطويل الأمد وفق الضوابط القانونية الصحيحة (ثانياً)

### أولاً : كيفية انعقاد الكراء الطويل الأمد،

لانعقاد حق الكراء الطويل الأمد أوجد المشرع عدة اسباب لذلك، وعليه يمكن ابرزها على الشكل التالي :

**1- العقد :** القاعدة أن تنشأ الالتزامات عن طريق العقد باعتباره المصدر الطبيعي للالتزام، ويتم هذا العقد عن طريق تبادل الطرفين التعبير عن إرادتين متطابقتين، مع مراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من أوضاع لانعقاد العقد. فاستناداً إلى هذه القاعدة، نجد أن العقد يعتبر الوسيلة العادية لإنشاء الكراء الطويل الأمد، حيث إن مالك الأرض يكري أرضه كراء طويل الأمد لمن يبني فيها أو يغرسها. واعتباراً لأن حق الكراء الطويل الأمد من الحقوق العينية، فلا بد من أن يتخذ صورة محرر كتابي. و هذا ما أكدت عليه المادة 4 من المدونة.

**2- الشفعة :** عرفت المادة 292 من مدونة الحقوق العينية الشفعة بأنها اخذ شريك في ملك مشاع أو حق عيني مشاع، حصة شريكه المبيعة بثمنها بعد أداء الثمن و مصروفات العقد اللازمة و المصروفات الضرورية النافعة عند الاقتضاء. كما نصت المادة 298 من نفس المدونة على أنه: "تكون الشفعة في العقارات سواء كانت قابلة للقسمة ام غير قابلة لها. وتكون في الحقوق العينية القابلة للتداول."

وبالتالي فبالرجوع الى مقتضيات المادتين المشار إليهما أعلاه يتضح انه يمكن أن ينشأ حق الكراء الطويل عن طريق الشفعة، و ذلك حينما يكون هذا الحق مملوكاً على الشياخ لعدة

أشخاص ثم يبيع أحدهم نصيبه في هذا الحق و يستعمل شريكه الشفعة، حيث يصبح مالكا بمقتضاها لذلك النصيب.

هذا بالإضافة إلى أسباب أخرى متعددة كالإرث و الهبة و الوصية وغيرها....

استنتجا لما سبق لا يقوم عقد الكراء الطويل الأمد صحيحا إلا إذا أتى في محرر عرفي أو طبقا للمادة 4 المشار إليها أعلاه، و على هذا الأساس يعتبر باطلا كل عقد لم يحرر من طرف موثق عصري أو عدلي أو محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض، على اعتبار أن المشرع سوى في شكلية الانعقاد بين التصرفات المتعلقة بنقل الملكية و إنشاء الحقوق العينية الأخرى أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها، كما يجب تسجيل هذا العقد إذا انصب على عقار محفظ أو في طور التحفيظ في السجل العقاري تحت طائلة عدم وجوده انسجاما مع مقتضيات الفصل 65 من ظهير التحفيظ العقاري كما وقع تنميته و تعديله بالقانون رقم 14/07، كما وضع الفصل 65 مكرر لهذا التسجيل أجالا تتمثل في 3 أشهر تبدأ من تاريخ تحريرها إذا كانت عقود رسمية و إذا كانت عرفية فمن تاريخ تصحيح الإمضاء عليها كما وضع المشرع جزاءات لمخالفة هذه المقتضيات<sup>16</sup>. وفي حالة تعلق الأمر بعقار غير محفظ فيتعين تسجيله بالسجل الخاص الممسوك من طرف كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية لموقع العقار.

والمشرع بهذا الشكل، انسجم مع مقتضيات الفصل 629 من قانون الالتزامات و العقود الذي ينص في فقرته الثانية على أن : "كراء العقارات لمدة تزيد عن سنة لا يكون لها أثر في مواجهة الغير ما لم يكن مسجلا وفقا لما يقضي به القانون".

**ثانيا : كيفية إثبات الكراء الطويل الأمد،**

بخصوص إثبات الكراء الطويل الأمد، يمكن أن نميز بين الذي يرد على العقار غير المحفظ وبين الوارد على العقار المحفظ.

#### **1- إثبات حق الكراء الطويل الأمد على العقار غير المحفظ**

<sup>16</sup> - راجع الفصل 65 مكرر من القانون رقم 14/07 .

إن إثبات حق الكراء الطويل الأمد الوارد على عقار غير محفظ، لا يمكن أن يتم إلا بعقد كتابي، شأنه في ذلك شأن كل كراء تزيد مدته عن السنة، و هو ما تم التنصيص عليه الفصل 89 من ظهير 19 رجب “ إن إثبات عقد الكراء الطويل الأمد يتم وفق ما يقرره قانون الالتزامات و العقود من القواعد الخاصة بعقود الأكرية”،<sup>17</sup> و بالرجوع إلى هذا القانون نجده ينص في الفصل 629 على ما يلي : “ ومع ذلك، يلزم أن يثبت كراء العقارات و الحقوق العقارية بالكتابة، إذا عقدت لأكثر من سنة، فإن لم يوجد محرر مكتوب، اعتبر الكراء قد أجري لمدة غير معينة. كراء العقارات لمدة تزيد على سنة لا يكون له أثر في مواجهة الغير ما لم يكن مسجلا وفقا لما يقضي به القانون. “ فاستنادا إلى مقتضيات هذا الفصل، نلاحظ بأن الفقرة الأولى منه جاءت بمقتضيات عامة و تشير لمدة أكثر من سنة، و التي قد تصل إلى أكثر من 10 سنوات، و عليه يمكن أن نلخص إلى إمكانية تطبيق الفصل المذكور على الأكرية الطويلة الأمد. و في حالة وقوع نزاع حول ما إذا كان الكراء عاديا أو طويل الأمد، فإن على من يدعي أنه طويل الأمد أن يدلي بعقد كتابي ليثبت ذلك. و إذا كان هذا العقد يتضمن في بنوده ما يستخلص منه أنه يتعلق بعقد الكراء الطويل الأمد، فيعمل بمقتضى ذلك، و ينتهي كل نزاع في هذا الشأن. أما إذا كان ذلك العقد لا يتضمن ما يدل على أنه يتعلق بكراء طويل الأمد، ووقع نزاع حول ذلك الكراء هل هو عادي أو طويل الأمد، فإن على المحكمة التي عرض عليها النزاع أن تعمل على تكييف هذا العقد، ولها أن تسترشد في ذلك بظروف القضية و ما ورد في العقد مما يتعلق بمدة الكراء و مقدار الأجرة، وما إذا نص في العقد على أنه يتعين على المكثري أن يبني في الأرض المكثري أولا غير أنه بصدور مدونة الحقوق العينية جاء المشرع المغربي بمستجد مهم يتجلى في وجوب تنصيص عقد الكراء الطويل الأمد على طبيعته العينية، وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 122 التي جاء فيها: **”يجب أن ينص عقد الكراء الطويل الأمد على طبيعته العينية“** بمعنى آخر ينبغي أن ينص في عقد الكراء الطويل الأمد على طبيعته العينية، تحت طائلة اعتباره حقا شخصيا مهما طال مدتة،<sup>18</sup> كما أنه لا يمكن الاعتراف

17 - محمد ابن معجوز، م.س، ص: 399

18 - العربي محمد مياد، م.س، ص: 123

بالعينية للكراء الطويل الأمد إلا إذا تم التنصيص على هذه الطبيعة صراحة في محرر رسمي أو عرفي محرر من طرف له الصفة.<sup>19</sup>

## 2- إثبات حق الكراء الطويل الأمد الوارد على العقارات المحفظة

باعتبار حق الكراء الطويل الأمد حقا عينيا، فإن إثباته بالضرورة متوقف على تقييده بالسجل العقاري، وذلك طبقا لمقتضيات الفصل 65 من قانون 14/07 المتعلق بالتحفيظ العقاري، الذي نصت على أنه "يجب أن تشهر بواسطة تقييد في الرسم العقاري، جميع الوقائع و التصرفات و الاتفاقات الناشئة بين الأحياء مجانية كانت أو بعوض، و جميع المحاضر و الأوامر المتعلقة بالحجز العقاري، و جميع الأحكام التي اكتسبت قوة الشيء المقضي به، متى كان موضوع جميع ما ذكر تأسيس حق عيني عقاري أو نقله إلى الغير أو الإقرار به أو تغييره أو إسقاطه، وكذا جميع عقود أكرية العقارات لمدة تفوق ثلاث سنوات، و كل حوالة لقدر مالي يساوي كراء عقار لمدة تزيد عن السنة غير مستحقة الأداء أو الإبراء منه " إذن لا يمكن التمسك بعقد الكراء الطويل الأمد تجاه الغير إذا لم يقع إشهاره للعموم بتقييده في الرسم العقاري.<sup>20</sup> أي أنه لا يمكن أن تصور إثبات حق الكراء الطويل الأمد سواء بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير إلا بتقييده في السجل العقاري. وبالتالي فالمشرع بهذا الشكل، ظل منسجما مع ما ورد في الفصل 629 من قانون الإلتزامات و العقود وبالتالي فشكلية الكتابة في التصرفات العقارية و الأكرية الطويلة الأمد على الخصوص، تعتبر شكلية انعقاد و إثبات و وجود.

## المطلب الثاني: آثار الكراء الطويل الأمد وتمييزه عن بعض العقود

يرتب الكراء الطويل الأمد مجموعة من الحقوق و الإلتزامات في ذمة طرفيه شأنه في ذلك شأن باقي العقود التبادلية و ما يلاحظ بالنسبة لهذا الكراء أن حقوق المكثري في الكراء الطويل الأمد أوسع منه بالنسبة للكراء العادي و نفس الأمر بالنسبة للإلتزاماته، وهو ما

19 - العربي محمد مياد، م.س، ص: 126

20 - ينص الفصل 66 من قانون 07.14 المتعلق بالتحفيظ العقاري على أنه: " كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتقييده، و ابتداء من يوم التقييد في الرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية."

سنتطرق له في الفقرة الأولى، على أن نخصص الفقرة الثانية إلى تمييز الكراء الطويل الأمد عن بعض العقود.

## **الفقرة الأولى: حقوق و التزامات المكري في عقد الكراء الطويل الأمد**

### **أولاً: حقوق المكري**

#### **1- الحق في استغلال العقار فيما أعد له و الانتفاع بثماره المدنية و الطبيعية**

يحق للمكري استغلال و استعمال العقار فيما أعد له سواء بالحرث أو الزرع إذا كان أرضاً فلاحية كما يمكن استغلالها في كل المشاريع الاستثمارية ذات الطابع الفلاحي سواء كانت هذه المشاريع فلاحية بالأساس أو تصنيع فلاحية و بالتالي تكون الثمار التي تم جنيها أو حصدها خالصة له و إذا كانت هذه الأرض حضرية أو شبه حضرية يحق للمكري أن يستغلها سواء في البناء أو إقامة منشآت اقتصادية أو سياحية شريطة احترام القانون و ما تم الاتفاق عليه في العقد و مادام أن الغاية من الكراء الطويل الأمد إنجاز مشاريع استثمارية كبرى أو متوسطة فإنه لا شك أن رغبة المكري تتجه لتحقيق أرباح مادية و معنوية تتمثل في جني ثمار العقار المكترى وزوائده سواء كانت مدنية أو طبيعية<sup>21</sup>.

#### **2- اكتساب حقوق عينية أخرى كالارتفاق بالمرور و تحميل العقار ارتفاقات سلبية**

بالرجوع للمادة 128 من مدونة الحقوق العينية نجدها تنص على أنه " يمكن للمكري أن يكتسب لصالح الملك حقوق ارتفاق و أن يرتب عليه بسند حقوق ارتفاق لفائدة الغير لا تتجاوز مدة الكراء الطويل الأمد، شرط أن يخبر المالك بذلك". فمن خلال المادة السابقة يتبين لنا أنه من حق المكري الحصول على ارتفاقات لفائدة العقار المكترى إذا كان لذلك موجب كأن يكون العقار محصوراً ليس له منفذ على الطريق كما يمكن لمكري العقار أن يحمل هذا العقار موضوع الكراء بارتفاقات لفائدة عقار آخر و هو أمر بديهي مادام الكراء

21 - العربي محمد مباد، م س، ص: 134

الطويل الأمد يخول صاحبه حقا عينيا على العقار يعطيه سلطة مباشرة على الشيء فإنه يمكنه أن يرتب حقوق لهذا العقار أو يحمل عليه التزامات.

### 3- حق المكتري في التصرف في الحق العيني بالتفويت أو الهبة أو بالرهن الرسمي

فبالرجوع للمادة 121 من المدونة نجدها نصت صراحة على أنه من حق المكتري كراء طويل الأمد أن يرهن حقه العيني المترتب عن هذا الكراء رهنا رسميا كما يمكنه تفويته لكن هذا التفويت أو الهبة يجب أن يكون في الحدود التي لا تلغي حق الملكية كما أن هذا التصرف الذي يجريه المكتري في العقار بالهبة أو التفويت يشترط لصحته ثلاثة شروط و هي:

- أن يخضع لشكلية الكتابة طبقا للمادة الرابعة من م ح ع.
  - أن يكون في حدود ما للمكتري من حقوق على العين المكتراة.
  - أن يتم تقييده في السجلات العقارية متى كان متعلقا بالعقار محفظ أو في طور التحفظ، كما يمكن تسجيله أيضا بالسجل الخاص الممسوك من طرف كتابة الضبط إذا تعلق الأمر بعقار غير محفظ.
- أما بالنسبة حق المكتري في رهن الكراء الطويل الأمد رهنا رسميا فإنه يطرح لدينا نوعا من التساؤل و هو كيف أن مدونة الحقوق العينية تعتبر الرهن الرسمي من الحقوق العينية التبعية التي تنصب على عقار في حين حق الكراء الطويل الأمد من الحقوق العينية العقارية و مع ذلك قد خولت المادة 121 منها للمكتري إمكانية رهن حقه العيني المترتب عن الكراء الطويل الأمد رهنا رسميا.

و بالرجوع للمواد المنظمة للرهن الرسمي بنوعيه الاتفاقي و الإجباري في مدونة الحقوق العينية نجده ينصب على العقارات دون الحقوق العينية العقارية ما يعني أن مشرع مدونة الحقوق العينية قد أتى باستثناء عندما أعطى صاحب حق الكراء الطويل الأمد الذي يعطي لصاحبه حق عينيا أن يرهن هذا الحق رهنا رسميا، فإذا كان لهذا الأمر ما يبرره في إطار ظهير 12 يونيو 1915 ذلك أن هذا الأخير كان يطبق على العقارات المحفظة دون غيرها

من العقارات بالإضافة إلى أن مدته كانت تصل إلى 99 سنة ما يجعله أقرب إلى حق الملكية أكثر منها للكرء أما في إطار مدونة الحقوق العينية الحالية فإن الكراء الطويل الأمد ينصب على العقارات دون تحديد، ما يعني قد تكون محفظة أو غير محفظة أو في طور التحفيظ و هذه الأخيرة تكون معرضة للتعرضات في أي وقت و التي يمكن الحكم بصحتها كما أن المدة قد تم التقليل منها لتصبح 40 سنة ما جعل البعض يرى على أن المشرع لم يكن موفقا عندما سمح بإجراء الرهن الرسمي على الكراء الطويل الأمد باعتباره حق عينيا لأنه و حسب هذا الرأي لم يعد كراء طويل الأمد بل أصبح كراء متوسط الأمد<sup>22</sup>.

#### **4- حق المكتري في الاستفادة مما يضم أو يدمج بالعقار المكتري نتيجة الالتصاق طيلة مدة الكراء الطويل الأمد**

وهو ما نصت عليه المادة 129 من م ح ع بقولها " يستفيد المكتري مما يضم أو يدمج بالعقار نتيجة الالتصاق طيلة مدة الكراء الطويل الأمد". والالتصاق المقصود هنا هو الواقع على العقار المكتري كراء طويل الأمد و يتصور الالتصاق في الحقل العقاري مثلا عن طريق حدوث تغيير في مجرى نهر كأن يفصل بين عقارين فيصبح جزءا من أحد العقارين ملصقا بالعقار الآخر بمقتضى هذا التغيير للمجرى.

#### **ثانيا: التزامات أطراف الكراء طول الأمد**

##### **1- أداء السومة الكرائية**

يعتبر أداء السومة الكرائية من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المكتري أو من يقوم مقامه أو بإذنه و الغالب أن يقع الاتفاق على أن تدفع سنويا و قد نصت المدونة على أنه لا يجوز للمكتري التحلل من هذا الالتزام لأي سبب أي أنه ملزم بأدائها في جميع الظروف فليس من حقه الامتناع عن أدائها بسبب جفاف مثلا أو أن يطلب تخفيض جزء منها لأن جزءا من الأرض غمره الماء مثلا حيث أنه بمقتضى المادة 123 من م ح ع لا يمكن للمكتري أن يطلب التخفيض من وجبات الكراء بحجة تلف الملك جزئيا و لو كان ذلك راجع

22 - العربي محمد مياد، م س، ص: 137

إلى حادث فجائي أو قوة قاهرة، كما أنه لا يمكن للمكثري التملص من أداء السومة الكرائية و ذلك بالتخلي عن الملك بالإضافة إلى أنه في حالة تخلف المكثري عن الأداء لمدة سنتين متتاليتين جاز للمكثري بعد توجيه إنذار بدون جدوى أن يحصل قضائيا على الفسخ لعقد الكراء طويل الأمد.

## 2- الالتزام بعدم إحداث أي تغيير في الملك من شأنه أن ينقص من قيمته

مادامت الغاية من الكراء الطويل الأمد هي الرفع من قيمة العقار المكثري و الاستثمار فيه فإنه من الضروري أن يلتزم المكثري بعدم القيام بما من شأنه أن ينقص من قيمه العقار بل يجب عليه أن يحرص على تنميته و الرفع من جودته و إدخال التحسينات التي ترفع من قيمته و ذلك مرتبطا بطبيعة العقار فإذا كان أرضا فلاحية فيجب استحضار كل الأدوات التقنية لجعلها صالحة للاستعمال الفلاحي و المحافظة عليها بذلك الشكل عن طريق الاعتناء بها باعتماد الأدوات المناسبة لذلك من المواد التي تساعد على الإنتاجية الجيدة، نفس الأمر إذا كانت صناعية أو تجارية فيجب مراعاة نمط الاستغلال المتعارف عليه في المنطقة<sup>23</sup>.

## 3- التزام المكثري بصيانة العقار و إصلاح البنايات الموجودة حين الكراء و كذلك تلك التي ستقام تنفيذا له

بالرجوع للمادة 127 من م ح ع في فقرتها الثانية نجدها تقول أن المكثري يكون ملزما فيما يخص البنايات الموجودة حين الكراء و البنايات التي شيدت تنفيذا للاتفاق بالإصلاحات أي كان نوعها و ما يلاحظ بهذا الصدد أن المشرع مدونة الحقوق العينية جعل المكثري ملزما بالإصلاحات جميعها دون تمييز بين الإصلاحات المعتبرة بسيطة أو تلك التي تعتبر إصلاحات كبرى و بالتالي فإن المكثري يجب عليه أن يبقى شديد الحرص على سلامة و حداثة ذلك العقار و أن يقوم بكل ما يلزم لبقائه صالحا للغرض الذي وجد له و لا يتخلص من هذا الالتزام إلا إذا أثبت أن سبب انهيار الأبنية الموجودة راجع لحادث فجائي أو قوة قاهرة أو أنها هلكت نتيجة عيب بالبناء السابق على الكراء الطويل الأمد في حين نجد

<sup>23</sup> - المادة 126 من مدونة الحقوق العينية

المشرع في قانون الالتزامات و العقود لا يلزم المكثري بالإصلاحات البسيطة إلا إذا كان مكلفا بها بمقتضى العقد أو العرف<sup>24</sup> أما بالنسبة للإصلاحات الكبرى فنجد المشرع في الفصل 638 من ق ل ع قد جعل المكثري ملزما بتسليم العين و ملحقاتها و صيانتها أثناء مدة الإيجار في حالة تصلح معها للغرض الذي خصصت له وفقا لطبيعتها ما لم يشترط الطرفان خلاف ذلك و هو ما يفيد أن هذا النوع من الإصلاحات بحسب الأصل يقع على المكثري إلا إذا وجد شرط في العقد يقضي بخلاف ذلك و ربما النهج الذي سار فيه مشرع مدونة الحقوق العينية راجع لما يخوله الكراء الطويل الأمد لصاحبه من حق عيني على العقار يوليه ميزة التمتع و الأفضلية و للمدة التي يستفيد فيها صاحبه من العقار فيجعله ملزما بكل الإصلاحات التي يستلزمها هذا الأخير إلا إذا أثبت كما قلنا أن هذا الانهيار راجع لحادث فجائي أو قوة قاهرة و الملاحظ هنا أن المشرع قد تحدث عن الانهيار للبنىات أي في غير حالة الانهيار لا يمكن الإغفاء من القيام بالإصلاحات حتى و لو كان هذا العيب أو التشوه الذي طال العقار راجع لحادث فدائي أو قوة قاهرة.

#### 4- تحمل الضرائب و التكاليف المترتبة على العقار

نصت المادة 127 من م ح ع في فقرتها الأولى على أن المكثري ملزم بجميع التحملات التي على العقار و التي تتعلق غالبا بمضار الجوار النابعة من ممتلكات الجار سواء كانت أغراسا أو دخانا أو روائح كريهة و بصفة عامة كل ما يعكر صفو الانتفاع بالعين المكثرة، كما يعتبر المكثري متحملا للتكاليف العقارية الواردة على العقار و التي في الغالب تكون مبالغ نقدية أو ما في حكمها و المترتبة على العين المكثرة اتجاه السلطات العمومية و بالرجوع إلى المدونة العامة للضرائب في مادتها 61 نجدها تنص على أنه: "تعتبر دخولا عقارية لأجل تطبيق الضريبة على الدخل الدخول الناشئة عن كراء العقارات المبنية و غير المبنية مهما كان نوعها و العقارات الزراعية و يدخل في ذلك المباني و المعدات الثابتة و المتحركة المرتبطة بها و يتكون إجمالي الدخل العقاري الناشئ عن العقارات المكثرة من مجموع المبلغ الإجمالي للأكرية و يضاف المبلغ المذكور إلى ما يوضع على كاهل المكثرين من المصاريف التي يجب أن يتحملها عادة المالك أو صاحب حق الانتفاع و لا

<sup>24</sup> - الفصل 639 من قانون الالتزامات و العقود

سيما منها مصاريف الإصلاحات الكبرى و تطرح منها التكاليف التي يتحملها المالك لحساب المكثرين و يضاف إلى هذه التكاليف مصاريف و تكاليف العقد من رسوم و تنبر و تسجيل و رسوم مدفوعة إلى مصالح المحافظة العقارية على الأملاك العقارية لأجل فتح مطلب التحفيظ أو التقييد و كذا مصاريف السمسرة عند الاقتضاء<sup>25</sup>. كما أنه إذا كان المكثري يستغل العقار المكثري في أنشطة تتطلب حضور أجراء يكون ملزما بالتأمين عليهم ضد حوادث الشعل و نفس الأمر بالنسبة للحريق حيث يكون ملزما بالتأمين عن الأخطار التي تهدد المنشآت المنجزة فوق العين المكثرة.

## 6- الالتزام برد العقار بعد انتهاء المدة

وهو أحد أبرز الالتزامات الملقة على عاتق المكثري حيث يجب عليه أن يرد العقار للمكثري عند انتهاء مدة الكراء مرفقا بكل التحسينات و البناءات التي زادت في قيمته دون أن يكون له الحق في إزالتها أو المطالبة بالتعويض عنها و هو ما ينسجم و الغاية التي شرع لأجلها الكراء الطويل الأمد و هي إعمار الأراضي الشاغرة سواء في البادية أو المدن خاصة أمام عجز مالكيها سواء كان شخصا عاما أو خاصا عن تحمل تكاليفها المالية.

هذا فيما يخص المكثري، أما بالنسبة للمكثري فقد عالجت مدونة الحقوق العينية التزاماته دون النص بدقة عن مقتضيات قانونية تحددها بكيفية واضحة ما يعني الرجوع إلى القواعد العامة المضمنة في قانون الالتزامات و العقود<sup>26</sup> و التي نجدها تنص على أن أهم التزامين يقعان على عاتق المكثري هما الالتزام بتسليم العين المكثرة و توابعها و الالتزام بالضمان. فبالنسبة للالتزام الأول فقد نص الفصل 636 من ق ل ع على أن تسليم الشيء المكثري ينظم بمقتضى الأحكام المقررة لتسليم الشيء المبيع أي أن التسليم يتم بالتخلي عن العين المكثرة وبتسليم مفاتها إذا كانت من المباني بشرط أن لا يكون ما من شأنه أن يعرقل وضع اليد عليها و التخلي المقصود هنا هو تسليم المكثري العين وفق المواصفات الواردة في عقد الكراء الطويل الأمد دون أن يوجد ما يعرقل عملية الانتفاع بها.

<sup>25</sup> - العربي محمد مياد، م س، ص: 134

<sup>26</sup> - الفصل 635 من قانون الالتزامات و العقود

كما يجب تسليم ملحقات العين أي كل ما يوجد بها من مباني و أشجار و غيرها، و الملاحظ بهذا الشأن أن مشرع مدونة الحقوق العينية لم يلزم المتعاقدان بإعداد محضر التسليم الذي يتضمن حصر ما تم تسليمه للمكتري أما بالنسبة لمصروفات التسليم فإنها تقع على المكري حسب الفصل 637 من ق ل ع كما نص نفس الفصل على أنه يتحمل كل من المتعاقدين مصروفات الحجج التي تسلم له كما يتحمل المكتري مصروفات رفع الشيء المكتري و تسلمه و كل ذلك ما لم يجري العرف أو الاتفاق بخلافه.

وبالنسبة للالتزام بالضمان و الذي بدوره لم يتم تنظيمه في مدونة الحقوق العينية ما يعني الرجوع بشأنه إلى قانون الالتزامات و العقود و الذي نص في الفصل 643 منه على أن الضمان الذي يلتزم به المكري للمكتري يرد على أمرين هما:

- الانتفاع بالشيء المكتري و حيازته بلا معارض.

- استحقاق الشيء و العيوب التي تشوبه.

كما أكد هذا الفصل على أن هذا الضمان يتحقق بقوة القانون وإن لم يشترط ولا يحول حسن نية المكري دون قيامه و على هذا الأساس فإن المكتري يكون ملزماً بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يؤدي إلا تعكير صفو حيازة المكتري أو حرمانه من المزايا التي كان من حقه أن يعول عليها بحسب ما أعد له الشيء المكتري و الحالة التي كان عليها عند العقد و المكتري ليس مسؤولاً عن فعله فقط بل حتى فعل أتباعه و المكثرون الآخرون أو غيرهم ممن تلقوا الحق عنه<sup>27</sup>.

ويلتزم المكري أيضاً بالضمان في حالة التشويش أو الاستحقاق الذي يتأذى منه المكتري في كل الشيء المكتري أو بعضه نتيجة دعوى متعلقة إما بحق الملكية أو بحق عيني آخر عليه و هو ما نص عليه الفصل 646 من ق ل ع، كما أن المكتري فيما يتعلق بالتشويش المادي الواقع من الغير في الانتفاع بالعين المكثرة لا يكون ملزماً بضمانه مادام هذا الغير لا يدعي أي حق عليها، إذ يمكن للمكتري في هذه الحالة أن يقاضي هذا الغير باسمه الخاص لكن إذا بلغ هذا التشويش المادي من الجسامة بحيث يحرم المكتري من الانتفاع بالمحل حق له

<sup>27</sup> - راجع الفصل 644 من قانون الالتزامات و العقود

المطالبة بإنقاص الوجيبة الكرائية بالقدر المتناسب مع هذا التشويش، وعلى المكثري في هذه الحالة أن يقيم الدليل على أن التشويش أنه قد وقع، و أن هذا التشويش يتنافى مع استمرار انتفاعه<sup>28</sup>.

وبالمقابل لا يعتبر من باب التشويش قيام المكري ببعض الإصلاحات الضرورية و المستعجلة على العين المكثرة و التي لا تحتل التأخير إلى نهاية العقد ما لم تؤدي إلى حرمان المكثري من الانتفاع بالعين المكثرة كلياً أو جزئياً لفترة غير مقبولة و التي حددها الفصل 645 من ق ل ع في ثلاثة أيام. وكما سبق القول فإن هذا الضمان يكون تابنا بقوة القانون و لو لم يشترط و أن حسن نية المكري لا تحول دون قيامه.

### **الفقرة الثانية: تمييز الكراء الطويل الأمد عن بعض العقود**

#### **أولاً: مقارنة الكراء الطويل الأمد والأصل التجاري**

يتكون الأصل التجاري من عدد كبير من العناصر منها ما هو مادي و منها ما هو معنوي تشكلت لتؤلف وحدة قانونية مستقلة و صالحة للاستغلال التجاري و قابلة لأن تكون محلاً لإجراء تصرفات قانونية باعتبار الأصل التجاري مالا قابلاً للتصرف فيه كما أنه يعتبر الحق في الكراء من أهم العناصر المكونة للأصل التجاري في الحالة التي يكون فيها التاجر مكترياً للعقار الذي يمارس فيه نشاطه التجاري و إذا ما قارنا هذا الحق في الكراء كعنصر من عناصر الأصل التجاري مع عنصر الكراء الطويل الأمد نجد أوجه اختلاف كثيرة بينهما:

من حيث المدة: نجدها في الكراء الطويل الأمد محددة بيت حدين أدنى و حد أقصى أما في كراء الأصل التجاري فإن المدة غير محددة بحيث قد تطول و قد تكون قصيرة و ذلك حسب الظروف و الأحوال و اتفاق الطرفين.

من حيث مقدار الوجيبة الكرائية: فالأجرة الزهيدة هي أحد مقومات الأساسية في الكراء الطويل الأمد في حين تكون الأجرة في المحل التجاري ملائمة لقيمتها.

<sup>28</sup> - راجع الفصل 650 من قانون الالتزامات و العقود

من حيث الهدف: فالهدف من الكراء الطويل الأمد هو إصلاح أرض أو عقار مخرب بالدرجة الأولى و من تم تحسينه من أجل الانتفاع به و استغلاله لمدة طويلة أما بالنسبة لكراء محل تجاري فإن الهدف هو إنشاء أصل تجاري بعناصره المادية و المعنوية لغرض تجاري محض يدر على التاجر أرباحا مهمة.

من حيث إمكانية التعويض و التجديد: فالكراء الطويل الأمد لا يقبل التجديد الضمني و إنما يجب أن يكون صراحة كما أن المكثري عند انتهاء مدة العقد عليه ترك العقار أو الأرض و إضافة إليها من تحسينات دون أن تكون له إمكانية للمطالبة بالتعويض عنها أو إزالتها أما بالنسبة لكراء المحل التجاري المقام فيه أصل تجاري فإنه بإمكان المكثري طلب تجديده إذا ما طلب المكثري إنهاءه و إذا ما رفض المكثري طلب التجديد يكون من حق المكثري طلب التعويض عن الأصل التجاري المساوي لقيمة الأصل التجاري مضافا إليه الأضرار الناجمة عن الإفراغ المكثري من المحل و كذا مصاريف الانتقال إلى محل آخر.

### ثانيا: مقارنة الكراء الطويل الأمد بالائتمان الإيجاري

إن أهم ما يتميز به الائتمان الإيجاري هو الاتفاق على تمكين المكثري من أن يصير مالكا أي نقل ملكية العقار أو المنقول محل عملية الائتمان الإيجاري إلى المكثري عند انتهاء أجل الكراء أو في تاريخ لاحق متفق عليه في العين المكثرة و هو ما يجعل بينه و بين الكراء الطويل الأمد فروقا جوهرية، و هي:

من حيث المدة: و لو أن كلاهما يعقد لمدة طويلة فمدة الائتمان الإيجاري غالبا ما تكون أقصر من المدة المقررة في الكراء الطويل الأمد.

من حيث الأجرة: في الائتمان الإيجاري تكون الأجرة عالية مقارنة مع أجرة الكراء الطويل الأمد و التي تكون زهيدة.

من حيث إرجاع العين المكثرة: في الكراء الطويل الأمد فالمكثري ملزم بإرجاع العين المكثرة بانتهاء مدة العقد دون إمكانية تملكها أو حق المطالبة بأي تعويض عن ما قام به من

إصلاحات في حين عقد الائتمان الإيجاري يكون فيه المكتري الخيار بين أن إرجاع العين المكترة أو أن يملكها مع مراعاة الأقساط التي كان يؤديها.

من حيث الآثار: يحول الكراء الطويل الأمد للمكتري حقا عينيا يمكنه من التصرف في العين المكترة في حين لا يرتب الائتمان الإيجاري سوى حقوق شخصية.

### **المبحث الثاني: انقضاء الكراء الطويل الأمد ودوافع الإبقاء على تطبيقه**

الأصل في الأمور أن كل ما له بداية ستكون له بلا شك نهاية، لذلك فعقد الكراء الطويل الأمد مهما طال مدته يظل معرضا للانقضاء و الزوال، باعتباره نوعا من أنواع عقود الكراء فإنه يسري عليه ما يسري على هذه العقود من أسباب الانقضاء، حيث ينقضي بالأسباب العامة التي تنقضي بها عقود الكراء بصفة عامة من فسخ قضائي أو اتفاقي، وكذا بعض الأسباب الأخرى التي خصصها المشرع لهذا النوع من العقود بالذات نظرا لطبيعته العينية.

لذلك سنخصص الدراسة في هذا المبحث لأسباب انقضاء عقد الكراء الطويل الأمد (المطلب الأول) ثم دوافع الإبقاء على تنظيمه (المطلب الثاني)

#### **المطلب الأول: انقضاء الكراء الطويل الأمد**

إن الكراء الطويل الأمد من العقود المستمرة التي ينتهي عادة بانتهاء مدتها، أو إنجاز الغرض الذي أبرمت من أجله دون اعتبار للمدة الزمنية، وقد ينتهي لأسباب أخرى بالرغم من عدم تنصيب المشرع المغربي على أسباب انقضاء حق الكراء الطويل الأمد في مدونة الحقوق العينية بنص خاص<sup>29</sup>.

غير أنه ونظرا لطبيعته العينية الخاصة لا ينتهي بتخلي المكتري عن العقار بل يظل ملتزما بتنفيذ شروط العقد وذلك بصريح المادة 125 من مدونة الحقوق العينية التي جاء فيها: “لا

<sup>29</sup>- الشافي في شرح مدونة الحقوق العينية الجديدة وفق القانون رقم 39.08، عبد الكريم شهبون، الطبعة الأولى، ص

يمكن للمكثري أن يتحرر من واجبات الكراء و لا أن يتملص من تنفيذ شروط عقد الكراء الطويل الأمد بتخليه عن الملك".

وعليه سنتطرق لأسباب انقضاء هذا العقد وفق الشكل الآتي :

### **الفقرة الأولى: أسباب انقضاء عامة،**

#### **أولاً: انتهاء الأجل المحدد في العقد**

كما سبق الذكر، فإن أقصى أجل للكراء الطويل الأمد هو أربعين سنة ينقضي بانقضائها حسب ما نصت عليه مدونة الحقوق العينية<sup>30</sup>، إذ في هذه الحالة ينقضي بها عقد الكراء تلقائياً ، ويعتبر منفسخاً بقوة القانون ولا حاجة لتوجيه إنذار بالإخلاء لفائدة المكثري فيجب عليه إفراغ العقار في يوم انتهاء مدة العقد.

وقد قضت المحكمة العليا الجزائرية أنه من المقرر أن "ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء ما عدا ما نصت عليه المادة 474 من القانون المدني، ومن ثم فإن القضاء على بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفاً للقانون. ولما كان الثابت في قضية الحال أن قضية الحال أن قضاة الاستئناف لما اشترطوا توجيه إنذار بالإخلاء رغم أن عقدة الإيجار محددة المدة قد يكون قد خالف القانون"

ولا يتفق الكراء الطويل الأمد الذي نحن بصدد، بالنظر لطبيعته العينية، مع الحالة التي يبقى فيها المكثري، حيث اعتبر المشرع الكراء متجدداً لنفس المدة. وهو ما لا يسري على الكراء الطويل الأمد باعتباره غير قابل للتجديد الضمني.

و بخصوص وفاة المكثري قبل حلول الأجل المحدد في العقد، فإن حقه ينتقل إلى الورثة ينتفعون به إلى حين نهاية المدة.

<sup>30-</sup> جاء في المادة 121 من مدونة الحقوق العينية أنه: "يجب أن يكون هذا الكراء لمدة تفوق عشر سنوات دون أن تتجاوز أربعين سنة"

## ثانيا: إرادة الطرفين

ليس هناك ما يمنع الطرفين من أن يتفقا على إنهاء هذا الكراء قبل انتهاء مدته<sup>31</sup>. وذلك بفسخ هذا العقد لأسباب يرجع تحديدها لإرادتهم إما أن تكون أسباب موضوعية أو شخصية، ويعد هذا المقتضى من القواعد العامة على اعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين.

ويجب على الطرفين أن يعمدا إلى تشطيب هذا الكراء من السجل العقاري بناء على طلب من المكثري المسجل الحق باسمه، وذلك حتى يتمكن المالك من الانتفاع بعقاره، وإلا كان عليه إنهاء مدة الكراء المضمنة في العقد.

## الفقرة الثانية: أسباب انقضاء خاصة

### أولا : صدور حكم قضائي يفسخ عقد الكراء الطويل الأمد

الفسخ هو جزاء يترتب بناء على طلب أحد طرفين العقد بسبب إخلال أحد الأطراف بالتزاماته اتجاه الطرف الآخر وذلك بعدما نشأ العقد صحيحا.

فإذا تخلف المكثري عن تنفيذ شرط من شروط العقد أو ألحق ضررا جسيمة بالملك جاز للمكثري المطالبة قضائيا بفسخ عقد الكراء الطويل الأمد. وعليه فإن أبرز الأسباب التي تدفع المحكمة للاستجابة لطلب الفسخ هي:

**1- عدم أداء السومة الكرائية لمدة سنتين متتاليتين :** حيث نصت المادة 124 من مدونة الحقوق العينية على أنه "إذا تخلف المكثري عن الأداء مدة سنتين متتاليتين جاز للمكثري بعد توجيه إنذار بدون جدوى أن يحصل قضائيا على فسخ الكراء الطويل الأمد<sup>32</sup>" وبالتالي يجب على المكثري التقيد بالشروط التي حددتها المادة بأن يدلي بما يفيد التقاعس عن أداء الوجيبة الكرائية للمدة المذكورة مع ضرورة توجيه إنذار إلى المكثري من أجل الأداء، وأن يظل هذا الإنذار بدون جدوى وعندئذ يمكنه الحصول على الفسخ من المحكمة المختصة. والملاحظ أن المكثري لا يصبح في حالة مطل إلا بعد إنذاره وهو ما يخالف المقتضيات

- عبد الكريم شهبون، مرجع سابق، ص: 270<sup>31</sup>

- أنظر المادة 124 من مدونة الحقوق العينة الجديدة<sup>32</sup>

العامة للفصل 255 من ظهير الالتزامات والعقود الذي ينص على أن المدين يصبح في حالة مطل بمجرد حلول الأجل المقرر في السند المنشئ للالتزام.

**2- إلحاق ضرر جسيم بالعقار :** قد نصت المادة 124 من مدونة الحقوق العينية على ذلك عندما أكدت على أن المكري حق المطالبة بالفسخ في حالة إلحاق المكثري أضراراً جسيمة بالملك، وبالنسبة للضرر الجسيم المنصب على العين المكتراة لا يوجد تعريف قانوني له لكنه يتمثل في الحالة التي تغير فيها معالم العقار، حيث يصبح غير قابل للانتفاع به فيما أعد له وهو ما لم يسمح به المشرع صراحة في المادة 126 من ح.ح.ع<sup>33</sup>.

كما أن هلاك العقار كلياً يفسخ عقد الكراء الطويل الأمد بقوة القانون سواء كان هلاكاً مادياً يتمثل في الهدم أو التلف، أو هلاكاً قانونياً من قبيل نزع الملكية باعتبارها من أعمال السلطة المحلية.

**3- عدم تنفيذ شروط العقد :** في الحالة إذا اشترط أحد طرفي العقد التزاماً معيناً يقع على المكثري كراء طويل الأمد أن يقيم فوق القطعة الأرضية موضوع الكراء جملة من المشاريع الاستثمارية بغلاف مالي متفق عليه مع توظيف مجموعة من العمال المتخصصين، وذلك خلال السنوات التالية لاستثمارات إضافية، غير أن المكثري يتناقص عن تنفيذ التزاماته التعاقدية إذ في هذه الحالة أمكن للمكثري أن يطلب فسخ العقد قضائياً لإخلال المكثري بالتزاماته، ويجوز للمحكمة مراعاة منها ظروف المكثري أن تمنحه أجلاً معقولة لتنفيذ التزامه.

#### ثانياً: الانقضاء بإتحاد الذمة

يمكن أن ينقضي عقد الكراء الطويل الأمد كذلك بإتحاد الذمة كالحالة التي يقتني فيها المكثري العقار المكثري كراء طويل الأمد أو إذا ما انتقل إليه نتيجة الإرث أو الوصية أو غيرها من أسباب انتقال الملكية، ففي هذه الحالة باجتماع حق الكراء الطويل الأمد مع حق الرقبة في يد واحدة يصبح عقد الكراء منفسخاً.

- تنص المادة 126 على أنه "لا يجوز للمكثري أن يحدث تغيير في المالك من شأنه أن ينقص من قيمته"<sup>33</sup>

## المطلب الثاني : دوافع الإبقاء على تنظيم الكراء الطويل الأمد

إن مؤسسة الكراء الطويل الأمد في عصرنا الحالي، عرفت تراجعا ملموسا من حيث إقدام الناس عليها من الناحية العملية، بل أكثر من ذلك فإن غالبيتهم يجهلونها، و لعل ذلك راجع إلى توجه الناس لمجموعة من العقود التي تتواجد بالموازاة مع الكراء الطويل الأمد، كما أسلفنا الذكر، والتي تغري للتعاقد بشأنها، ككراء الأحباس<sup>34</sup>، التسيير الحر، وكذا الائتمان الإيجاري، التي شاع التداول بشأنها مؤخرا، خاصة أن مقتضياتها جاءت مواكبة للتطورات الاقتصادية و الاجتماعية الحاصلة على المستوى الوطني ، كما أنها لاقت إقبالا لأفراد خاصة المستثمرين و أصحاب المشاريع الكبرى.

إلا أن حد هذه المؤسسات من فعالية الكراء الطويل الأمد هو أمر نسبي فقط، لأنه مازال هناك تطبيقات عملية لهذا العقد، وبالتالي فإنه لا يمكن القول بإلغائه، أو اعتباره متجاوزا، بل يجب العمل على إصلاحه وإعادة صياغة مقتضياته بشكل يتلائم والمستجدات الحاصلة على كافة المستويات، وهذا ما سنصوغه في فقرتين حيث سنخصص الأولى لمدى إبقاء المشرع على الكراء الطويل الأمد من عدمه، في حين سنتناول في الفقرة الثانية بعض مقترحات إصلاحية للنظام القانوني لهذا الكراء.

## الفقرة الأولى : الكراء الطويل الأمد بين البقاء و الإلغاء

إذا كان المشرع المغربي لازال متشبثا بتنظيم هذا النوع من العقود، فإنه بالمقابل هناك عدة موجبات لتغييره وإعادة صياغة مضامينه بشكل يتماشى و خصوصية الفترة الزمنية الحالية.

### أولا: أسباب تغيير نظام الكراء الطويل الأمد،

بالرجوع لسبب ظهور هذا النوع من الكراء، المتمثل في تخلص المالكين من أعباء أراضيهم التي عجزوا عن استثمارها بصفة شخصية، إذ كان يقع في الغالب على الأراضي المهملة حيث يسلمونها لمن يتولى إحيائها و تعميرها، على أن يمتلك منفعتها لمدة طويلة

<sup>34</sup>- نصت المادة الأولى من مدونة الاوقاف على ما يلي : "الوقف هو كل مال حبس اصله بصفة مؤبدة أو مؤقتة ، و خصصت منفعته لجهة بر إحسان عامة أو خاصة. و يتم إنشاؤه بعقد ،أو بوصية ،أو بقوة القانون, ويكون الوقف إما عاما أو مقبلا ،أو مشتركا."

بأجرة سنوية زهيدة، مع بقاء ملكية الرقبة للمالك، الذي تعود له أرضه مع ما أجري عليها من تعديلات عند نهاية هذا العقد، فإن الواقع اليوم لم يعد مواكبا لهذه المبادئ، ذلك أن التطورات الاقتصادية و الاجتماعية الراهنة، ترتب عنها ارتفاع في قيمة العقار بشكل مهول، نتج عن ذلك أن مالكي الأراضي أصبحوا يفضلون إما تفويتها، أو كرائها كراء عادي بالنظر للأجرة المرتفعة التي سيحصل عليها، أو إنشاء مشاريع استثمارية عليها تعود عليهم بالنفع، خاصة أمام التسهيلات التي أصبحت توفرها لهم المؤسسات البنكية من أجل الاقتراض و تمويل المشاريع الاستثمارية، بدل إكرائها كراء طويل الأمد مقابل أجرة زهيدة لا تتلاءم و القيمة التي أصبح عليها العقار هذا من جهة، و من جهة أخرى فإن السلبات التي يرتهاها هذا النظام، ساهمت لا شك في تراجع التعامل به.

فمن جانب المكري يحرمه من المكاسب المحتملة، فمثلا لو ارتفعت السومة الكرائية بالنسبة لعقود الكراء العادية فلا يستطيع أن يلزم المكثري بتحسينها عن طريق رفعها، كما أنه في حالة ما إذا أراد المالك بيع العقار فقليلة هي الفئة التي تقبل التعامل بعقار مثقل بالكراء الطويل الأمد، والذي يلزم صاحبه أن ينتظر إلى حين انتهاء أمد الكراء المحدد في أربعين سنة<sup>35</sup>، مالم يتم فسخ عقد الكراء<sup>36</sup>، من أجل إبرام التصرفات العقارية، كما أن المكثري كذلك لا يستفيد مثلا من تخفيض الوجيبات الكرائية، ويبقى ملتزما بالوجيبة الكرائية التعاقدية، حتى ولو تعرض الملك إلى تلف جزئي أو حدوث سبب خارجي حال دون إمكانية الانتفاع بالغلة أو الثمار، وهذا ما تضمنته الفقرة الأولى من الفصل 123 من مدونة الحقوق العينية حيث جاء فيها أنه "لا يمكن للمكثري أن يطلب التخفيض من واجبات الكراء بحجة تلف الملك جزئيا أو حرمانه من غلته كلا أو بعضا نتيجة حادث أو قوة

---

35- العربي مياد : " تأملات في مدونة الحقوق العينية " الجزء الثالث – مطبعة المعارف الجديدة الرباط- 2016، ص:157

36- حدد المشرع أسباب فسخ عقد الكراء الطويل الأمد في الفصل 124 من مدونة الحقوق العينية والتي جاء فيها: " إذا تخلف المكثري عن الأداء مدة سنتين متتابتين جاز للمكثري بعد توجيه إنذار بدون جدوى أن يحصل قضائيا على فسخ الكراء الطويل الأمد كما يمكنه أن يطالب بالفسخ في حالة عدم تنفيذ شروط العقد أو إلحاق المكثري أضرارا جسيمة بالملك.

غير أنه يجوز للمحكمة مراعاة منها لظروف المكثري أن تمنح أجالا معتدلة للوفاء، وذلك وفقا لأحكام الفقرة الثانية من الفصل 243 من ق ل ع.

قاهرة"، بل أكثر من ذلك لا يستطيع حتى المطالبة بفسخ العقد بحيث أعطى هذه إمكانية للمكري وحده في حالات محددة.

وهذا فإن دل على شيء، فإنما يدل على عدم كفاية النصوص المعتمدة، وعدم إلمامها بكل ما تستلزمه الظروف الراهنة وبمختلف التحولات الاقتصادية والاجتماعية وكذا العقارية التي يعرفها البلاد، ونلمس ذلك عند استقراءنا للمواد المؤطرة لهذا الكراء والتي لا تتعدى تسعة فصول.

وإلى جانب هذه الأسباب التي تقوي وتدعم فكرة المطالبة بتغيير هذا النوع من الكراء، هناك أسباب ودوافع أخرى تشجع الإبقاء على تنظيم قواعده.

### ثانيا: أسباب الإبقاء على تنظيم الكراء الطويل الأمد،

رغم كل ما يمكن أن يقال حول سلبية هذا العقد من جهة، وقصوره من جهة أخرى، فإن هناك أمور تجعل من الضروري الإبقاء على تنظيمه، إذا ما نظرنا إلى ما قد يحققه من آثار إيجابية تغطي نوعا ما عن سلبياته بالنسبة للمكري أو المكري، فمثلا من يملك قطعة أرضية، سواء كان شخصا ذاتيا أو معنويا ولا يستأنس في نفسه القدرة على تحمل مصاريف إصلاحها واستثمارها، ينقل هذا العبء إلى المستأجر الذي يكون له حق الانتفاع بها واستغلالها لمدة طويلة شريطة أن لا تتجاوز المدة المحددة قانونا<sup>37</sup> مقابل وجيبة كرائية، كما أن هذا العقد إلى حد ما يساهم في إعمار الأراضي الحضرية الشاغرة عن طريق إقامة منشآت واستثمارات، كما يشجع على فتح المجال أمام المستثمرين الفلاحين الذين لا يملكون أراض فلاحية خصبة في ملكهم، إما بسبب عدم إمكانية تملكهم لكونهم أجانب، أو نتيجة ندرة العقار.

كما أن توفر الدولة على عدة عقارات وأراضي زراعية في حاجة إلى إصلاحها واستثمارها، خاصة أمام التزايد الموهول والطلبات المتزايدة على البنية العقارية سيكون في

---

37- ينص الفصل 121 من مدونة الحقوق العينية " ... يجب أن يكون هذا الكراء لمدة تفوق عشر سنوات دون أن تتجاوز أربعين سنة و ينقضي بانقضائها"

إكرائها كراء طويل الأمد ما من شأنه أن يحقق منفعة تعود على الدولة و على المواطنين في آن واحد<sup>38</sup>.

وخلاصة القول، فإنه يتعين الإبقاء على هذا النظام كلما تعلق الأمر بأمالك الدولة و الجماعات الترابية أو الأملاك الوقفية نظرا لما تعرفه هذه الأملاك من عدم الاستغلال العقلاني نتيجة نوع المستغلين الذين لا يحسنون التصرف فيها، وقد يكون في إكرائها كراء طويل الأمد ما من شأنه الرفع من قيمتها، مع ضرورة إدخال إصلاحات على هذا النظام.

### **الفقرة الثانية : بعض المقترحات لإصلاح النظام القانوني للبراء الطويل الأمد**

#### **أولا: إصلاح الكراء الطويل الأمد من حيث الشكل**

إن قلة النصوص القانونية المنظمة للبراء الطويل الأمد، والتي لا تتجاوز تسع فصول، يشكل عائقا كبيرا يحول دون الكشف عن الاختلالات التي تعيق التطبيق الأمثل لهذا الحق، خاصة إذا نظرنا إلى أهمية هذه المؤسسة والتي تتجلى في كراء عقارات وأراض مهمة لمدة طويلة، مما يستدعي الأمر إعادة النظر في الترسنة القانونية المنظمة للحيلولة دون تراجع واندثار هذه المؤسسة.

كما أسلفنا الذكر، فإن قانون 39.08 كان قاصرا في إلمامه بكل ما يتعلق بالبراء الطويل الأمد، ولم يوفق في تنظيمه بشكل يحقق معه حماية طرفي العلاقة التعاقدية وتحديد حقوق والتزامات كل منهما، هذا وعلى خلاف القوانين التي نظمها المشرع في نصوص خاصة ونخص بالذكر قانون 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقة التعاقدية بين المكري والمكثري للمحلات المعدة للسكنى والاستعمال المهني، وكذا قانون 49.16 المتعلق ببراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، وقانون 03.07 المنظم لكيفية مراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، كما عالج كيفية استيفاء الوجيبة بمقتضى قانون 64.99، ولئن كانت هذه القوانين تتعلق بالبراء كحق الشخصي، فقد حاولت هذه القوانين في مجملها أن تعالج إلى حد ما، وبشكل تسلسلي، مختلف العوائق التي قد تؤثر في استقرار هذا النظام، وتؤدي لا محال إلى عدم

انسجامه مع متطلبات العصر في ظل الازدهار والنمو الاقتصادي الموهل الذي يشهده البلاد، ولذلك كان واجبا على المشرع إعادة النظر في القوانين المؤطرة للكراء الطويل الأمد، وذلك من خلال ترتيبه لمقتضياته بحيث يتناول تعريف هذا الحق، ثم تحديد مدة الكراء، وتحديد كيفية احتساب الأجرة، ثم حقوق الأطراف والتزاماتهم، وغيرها من الأمور. إلى جانب ما ذكر، فإن غموض النصوص المؤطرة للكراء الطويل الأمد، وعدم وضع صياغة خاصة توضح البيانات الواجب إدراجها بالعقد، سواء تلك المتعلقة بالأطراف أو بالعقار موضوع هذا العقد يبرز رداءة هذه النصوص، خاصة وأن هذه البيانات تشكل جزءا مهما في إنشاء العلاقة التعاقدية، وتعتبر بمثابة حجة يمكن الاستناد إليها في حالة وجود نزاع.

وفي هذا الإطار، يجب الإشارة إلى أن المشرع لم يشر إلى شكلية عقد الكراء الطويل الأمد، لكن فيما قبل جرت العادة على إبرامها في محررات عرفية، ونادرا ما يتم اللجوء إلى العقود الرسمية، لكن بالرجوع إلى نص المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية نجدها تنص على ضرورة إبرام جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية أو بإنشاء الحقوق العينية الأخرى أو نقلها أو تعديلها أو إلغائها بموجب محرر رسمي أو ثابت التاريخ محرر من طرف محامي مقبول للترافع أمام محكمة النقض، ليكون قد وضع حدا للكثير من المشاكل التي كانت تطرح نتيجة إبرام هذا العقد بمقتضى محررات عرفية.

ولا تفوتنا الإشارة أيضا، إلى أن المشرع لم يحدد الغرض الذي قد ينصب عليه هذا الكراء، هل يتعلق الأمر بالغرض المعد للسكنى والاستعمال المهني فقط؟ أم أنه يمكن أن يكون محل الكراء الطويل الأمد عملا تجاريا أو صناعيا أو حرفيا؟

وبرجوعنا إلى مدونة الحقوق العينية، فالمشرع أشار في الفقرة الثانية من المادة 122 من المدونة أنه "يجب أن ينص عقد الكراء الطويل الأمد على طبيعته العينية"، وبالتالي فإن إغفال الطرفين تحديد الطبيعة العينية لعقد الكراء الطويل الأمد قد يؤدي إلى إبطال العقد.

**ثانيا: إصلاح الكراء الطويل الأمد من حيث الموضوع،**

استنادا إلى القراءة الأولية للمواد المؤطرة للكراء الطويل الأمد، نلمس أن المشرع المغربي لم يعمد إلى وضع تعريف لهذا الحق، ولئن كان وضع التعريفات من عمل الفقه، بل اكتفى في المادة 121 بالقول أنه "يخول الكراء الطويل الأمد للعقارات للمستأجر حقا عينيا قابلا للرهن الرسمي ويمكن تفويت هذا الحق وحجزه طبقا للشروط المقررة في الحجز العقاري".

لكن يمكن أن نستنتج من خلال ما ذكر، أن الكراء الطويل الأمد هو "عقد بمقتضاه يمنح لأحد طرفيه (المكثري) حقا عينيا عقاريا على عقار سواء كان محفظا أو غير محفظ لمدة طويلة ومحددة قانونا، مقابل وجيبة متفق عليها ابتداء لفائدة الطرف الآخر (المكثري)".

هذا من جهة، وجهة أخرى، نلمس إغفالا للمقتضيات المحددة لكيفية احتساب ومراجعة أجرة الكراء، لكن واستنادا إلى المادة الأولى من قانون 39.08 نجدها تنص على أنه "تطبق مقتضيات الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) بمثابة قانون الالتزامات و العقود في ما لم يرد به نص في هذا القانون..."، وبرجوعنا إلى هذا الظهير نجده نص في فصله 628 أنه "يتم الكراء بتراضي الطرفين على الشيء وعلى الأجرة وعلى غير ذلك مما عسى أن يتفقا عليه من شروط في العقد"، ليفهم من ذلك أن الأجرة في هذا الكراء تخضع لما اتفق عليه الطرفين، لنستحضر في هذا الصدد القاعدة الفقهية القائلة بكون العقد شريعة المتعاقدين.

وفي مقابل ما ذكر، لا نجد أي نص يتحدث عن كيفية تحديد الأجرة ولا كيفية أدائها، لكن جرى العمل على أن تكون هذه الأجرة زهيدة و تؤدي سنويا و ذلك راجع بالدرجة الأولى إلى رغبة المكثري في التخلص من الأعباء التي تثقل عاتقه بسبب هذه الأرض المهملة<sup>39</sup>، لكن في ظل الأوضاع الحالية وارتفاع قيمة العقارات، فمن المنطقي أن ترتفع هذه الأجرة بما يتلاءم مع قيمة العقار ومع ما يدره من فوائد، حتى يرغب الخواص و كذا الدولة أو الجماعات المحلية في إكراء عقاراتهم عوض اللجوء إلى التفويت.

بل أكثر من ذلك، فإن المقتضيات القانونية المنظمة للكراء الطويل الأمد يلاحظ أنها تثقل كاهل المكتري، خاصة عندما لا يتمكن من استغلال العين المكترة جزئيا أو كليا ، إذ يبقى بالرغم من ذلك ملزما بأداء الوجيبة الكرائية، حتى ولو كان ذلك راجع إلى حادث فجائي أوقوة قاهرة حسب ما جاء في المادة 123 من مدونة الحقوق العينية<sup>40</sup>، وعليه فقد أصبح من الضروري النص على إمكانية اتفاق الطرفين على خفض الأجرة في حالة وجود ما يبرر ذلك، إذ أنه لا يعقل أن يبقى المكتري ملزما بأداء الأجرة سواء تمكن من الانتفاع بالعقار أو لم يتمكن من ذلك، الشيء الذي يثير عدة نزاعات من الناحية العملية، كما يجب النص على إمكانية رفع الوجيبة في الحالة التي تستدعي الظروف ذلك، مع حصر ذلك الرفع في نسبة محددة، مع الإشارة إلى أحقية المكتري في المطالبة بالتعويض مقابل ما أحدثه من تحسينات أو منشآت أو مشاريع مع مراعاة ما أداه من وجيبة كرائية، حتى يكون هناك تحفيز على التعاقد.

والجدير بالذكر، أن هناك بعض المقتضيات سكت المشرع المغربي عن تناولها، ولعل أبرزها المتمثل في مسألة تجديد هذا العقد، فإن الأمر يستدعي إعادة النظر في هذه المسألة.

---

40- نصت هذه المادة على أنه: "لا يمكن للمكتري أن يطلب التخفيض من واجبات الكراء، بحجة تلف الملك جزئيا أو حرمانه من غلته كلا أو بعضا نتيجة حادث فجائي أو قوة قاهرة".

## خاتمة :

يتبين من خلال ما سبق دراسته أن المقتضيات القانونية المنظمة للكراء الطويل الأمد ضمن مدونة الحقوق العينية ، ينتابها الغموض أكثر من الوضوح سواء ما يتعلق بالتزامات الطرفين في إطار هذا العقد أو طرق تدبير العقار المكتري أو الوجيبة الكرائية الواجبة و طرق تحديدها و مدى إمكانية مراجعتها .

و قد عرفت هذه المؤسسة تراجعا ملموسا من الناحية العملية بين الخواص، و لعل السبب وراء ذلك راجع إلى القيمة التي أصبح يكتسبها العقار اليوم ، مما أدى إلى إرتفاع أتمنثه ، الأمر الذي أصبحت معه المنفعة التي يحققها هذا العقار لا تتلاءم والأجرة التي يمكن الحصول عليها نتيجة إبرام هذا النوع من الكراء .

ومع ذلك تبقى الملاحظة الأساسية و المهمة ، هي أن حل المشاكل المطروحة بشأن الكراء الطويل الأمد لا تكمن بطبيعة الحال في إلغائه ، و لكن في إعادة صياغة مقتضياته بشكل يتناسب مع الوضعية الحالية ، إضافة إلى توعية المواطنين بأهمية الكراء الطويل الأمد في المجال الإقتصادي، إذ أنه إذا استعمل بالشكل المرغوب فيه سيساهم بلا شك في تنمية الإقتصاد الوطني ، خاصة أن الصفة العينية التي يخولها هذا العقد للمكتري سيجعله يستفيد من الحصول على ائتمان لمدة طويلة خلافا لما عليه الأمر بالنسبة للمكتريين العاديين الذين يتمتعون بحقوق شخصية فقط.

## لائحة المراجع

### القوانين

- ✓ ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري المغير و المتمم بالقانون رقم 14.07
- ✓ ظهير 2 يونيو 1915 المحدد للتشريع المطبق على العقارات المحفظة
- ✓ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية
- ✓ قانون الالتزامات و العقود
- ✓ القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقة التعاقدية بين المكري و المكثري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني
- ✓ مدونة الأوقاف

### الكتب

- ✓ محمد ابن معجوز، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي و التقنين المغربي.
- ✓ العربي محمد مباد، تأملات في مدونة الحقوق العينية، الجزء الثالث، مطبعة لمعارف الجديدة الرباط، 2016.
- ✓ سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، المجلد الثالث، عقد الإيجار، الطبعة 4، سنة 1993، دار النهضة العربية مصر.
- ✓ الوافي في شرح مدونة الحقوق العينية الجديدة وفق القانون رقم 39.08 عبد الكريم شهبون الطبعة الأولى.

### الأطروحات و الرسائل

- ✓ أسماء القوارطي، الكراء الطويل الأمد تطبيقاته العملية، مكتبة دار السلام الرباط، طبعة 2000-2001.

## الفهرس :

|         |                                                                           |
|---------|---------------------------------------------------------------------------|
| 4.....  | مقدمة                                                                     |
| 6.....  | المبحث الأول : الأحكام العامة للكراء الطويل الأمد                         |
| 6.....  | المطلب الأول : ماهية الكراء الطويل الأمد                                  |
| 6.....  | الفقرة الأولى : تعريف الكراء الطويل الأمد و خصائصه                        |
| 11..... | الفقرة الثانية : كيفية انعقاد الكراء الطويل الأمد و إثباته                |
| 14..... | المطلب الثاني : آثار الكراء الطويل الأمد وتمييزه عن بعض العقود            |
| 15..... | الفقرة الأولى : حقوق و التزامات المكثري في عقد الكراء الطويل الأمد        |
| 22..... | الفقرة الثانية : تمييز الكراء الطويل الأمد عن بعض العقود                  |
| 24..... | المبحث الثاني: انقضاء الكراء الطويل الأمد ودوافع الإبقاء على تطبيقه       |
| 24..... | المطلب الأول : انقضاء الكراء الطويل الأمد                                 |
| 25..... | الفقرة الأولى : أسباب انقضاء عامة                                         |
| 26..... | الفقرة الثانية : أسباب انقضاء خاصة                                        |
| 28..... | المطلب الثاني : دوافع الإبقاء على تنظيم الكراء الطويل الأمد               |
| 28..... | الفقرة الأولى : الكراء الطويل الأمد بين البقاء و الإلغاء                  |
| 31..... | الفقرة الثانية : بعض المقترحات لإصلاح النظام القانوني للكراء الطويل الأمد |
| 35..... | خاتمة                                                                     |
| 36..... | لائحة المراجع                                                             |