عبد القادر بنعدو

دكتور في الحقوق

عضو نادي قضاة المغرب – أستاذ زائر بكليات الحقوق

الأبعاد الحمائية في عقد الكراء التجاري طبقا لقانون 16/49

« دراسة تحليلية نقدية معززة

بأحدث الإجتهادات القضائية لمحكمة النقض ومحاكم الموضوع»

رصد وتحليل لأزيد من 500 حكم وقرار قضائي

محاور الكتاب:

- قضاء الموضوع في منازعات الكراء التجاري
- القضاء الإستعجالي بنوعيه في منازعات الكراء التجاري
- الإمتداد القانوني لعقد الكراء التجاري
- مصير عقد الكراء التجاري في مساطر صعوبات المقاولة

DAR AL AFAK

COPY

تقديم:

الدكتور عبد الرحيم شميعة

أستاذ التعليم العالي

بجامعة مولاي إسماعيل بمكناس

الدكتور عبد اللطيف الشنتوف

عضو المجلس الأعلى

للسلطة القضائية

الطبعة الأولى 2024

مكتبة الرشاد سطات

للنشر والتوزيع

Librairie Rachad Settat

الفهرس

تقديم الدكتور عبد الرحيم شميعة 3
تقديم الدكتور عبد اللطيف الشنتوف 5
مقدمة 7

الفصل الأول
التدبير القضائي للعلاقة البينية في عقد الكراء التجاري ورهان تحقيق التوازن العقدي

الفرع الأول: تعزيز تدخل قضاء الموضوع في منازعات الكراء التجاري 28
المبحث الأول: خصوصيات تدخل قضاء الموضوع على مستوى إنهاء عقد الكراء التجاري 29
المطلب الأول: تدخل القضاء لمراقبة الإنذار بالإفراغ وشكلياته 30
الفقرة الأولى: بسط رقابة القضاء على شكليات الإنذار بالإفراغ 30
الفقرة الثانية: الرقابة القضائية على محضر تبليغ الإنذار 48
أولا – طرق تبليغ الإنذار 49
1–تبليغ الإنذار عن طريق المفوض القضائي 49
2– تبليغ الإنذار عن طريق كاتب المفوض القضائي 56
ثانيا – حجية محضر واقعة الإغلاق 59
المطلب الثاني: إقرار مسطرة قضائية خاصة لإنهاء عقد الكراء التجاري 64
الفقرة الأولى: جعل دعوى المصادقة على الإنذار الآلية الأبرز لإنهاء عقد الكراء التجاري 64
الفقرة الثانية: مدى جواز فض نزاعات الكراء التجاري عن طريق التحكيم 80
المبحث الثاني: بسط رقابة القضاء على السبب المضمن بالإنذار 82
المطلب الأول: مدى حصرية الأسباب الموجبة للافراغ 83
المطلب الثاني: موقف القضاء من جدية السبب 88
الفقرة الأولى: الأسباب الموجبة لإثبات خطأ المكتري 89

أولا- سبب الإفراغ للتماطل 89
ثانيا - سبب الإفراغ للهدم وإعادة البناء 93
ثالثا - سبب الإفراغ لتغيير معالم المحل 111
الفقرة الثانية: الأسباب الغير الموجبة لإثبات الخطأ 117
أولا - سبب الإفراغ للاستعمال الشخصي 117
ثانيا - سبب الإفراغ للسكن بين الإبقاء والإلغاء 121
ثالثا - افراغ السكن الملحق 125
الفرع الثاني: تعزيز الدور الإيجابي للقضاء الإستعجالي الموضوعي في الكراء التجاري 130
المبحث الأول: مجالات تدخل رئيس المحكمة في نزاعات الكراء التجاري بصفته تلك 135
المطلب الأول: حصر مجال تدخله في حالة الرغبة في الإفراغ لتوسعة المحل أو تعليته 136
الفقرة الأولى: البت في طلب الإفراغ لتوسعة المحل أو تعليته 136
الفقرة الثانية: الآثار المترتبة عن الإفراغ للتوسعة أو التعلية 139
اولا - استحقاق المكتري لتعويض مؤقت طيلة مدة الإفراغ 139
ثانيا - تمكين المكتري من حق الرجوع إلى المحل بعد الإصلاح 140
ثالثا - عدم استحقاق المكري للوجيبة الكرائية طيلة مدة الإفراغ 140
المطلب الثاني: البت في طلب تحديد التعويض الإحتياطي الكامل 141
الفقرة الأولى: استحضار مبدأ التوقعية في تكريس الحق في طلب التعويض الإحتياطي الكامل 141
الفقرة الثاني : استحقاق المكتري للتعويض الإحتياطي الكامل 144
المبحث الثاني: توسيع دائرة تدخل القضاء الاستعجالي في نزاعات الكراء التجاري 146
المطلب الأول: التوجه نحو تكريس القضاء الإستعجالي الموضوعي 148
الفقرة الأولى : البت في وضعيات المحلات الآيلة للسقوط 150
أولا- البت في طلب إفراغ المحلات الآيلة للسقوط 150
ثانيا - البت في طلب تحديد التعويض الاحتياطي 152
الفقرة الثانية: البت في وضعيات المحلات المهجورة أو المغلقة 155
أولا - شروط ممارسة المسطرة 156
1 - تحقق واقعة الاغلاق 156

DAR AL AFAK
COPY

2 – نخلف المكتري عن أداء الوجيبة الكرائية 156
3 – ارفاق الطلب بمجموعة من الوثائق 156
ثانيا – آثار المسطرة: 157
1 – اصدار الأمر بفتح المحل والإذن باسترجاع حيازته 157
2 – تحرير محضر وصفي لموجودات المحل 160
الفقرة الثالثة: معاينة الشرط الفاسخ 161
1 – تخلف المكتري عن أداء واجبات كراء ثلاثة على الأقل 162
2 – ضرورة وجود شرط فاسخ في العقد المبرم بين الطرفين 163
3 – توجيه إنذار للمكتري من أجل الأداء ومنحه أجل 15 يوما من تاريخ التوصل به 164
الفقرة الرابعة: البت في طلب منح الإذن لتوسيع النشاط التجاري 166
المطلب الثاني: الغاية من توسيع دائرة تدخل القضاء الإستعجالي في نزاعات الكراء التجاري 170
الفقرة الأولى: الإستفادة من سرعة وفعالية المسطرة المتعبة أمام قاضي المستعجلات 172
الفقرة الثانية: آثار ازدواجية الإختصاص على فعالية ونجاعة المسطرة الإستعجالية 176

الفصل الثاني
حماية المشروع الاقتصادي في عقد الكراء التجاري

الفرع الأول: حماية المشروع الاقتصادي بعد جديد لتشريع الكراء التجاري 180
المبحث الأول: المقتضيات الهادفة إلى حماية المشروع الإقتصادي 181
المطلب الأول: تجليات حماية المشرع الإقتصادي في الكراء التجاري 182
الفقرة الأولى: إدخال مشاريع اقتصادية جديدة ضمن دائرة الكراء التجاري 182
أولا – مستجدات نطاق تطبيق قانون 16/49 184
1 – اشتراط ضرورة استغلال أصل تجاري بالمحل أو العقار المكترى 184
2 –حصر نطاق تطبيق القانون على الأماكن التي تشغلها مؤسسات التعليم الخاص فقط 188
3 – إخضاع التعاونيات التي تمارس نشاطا تجاريا لهذا القانون 189
4 –إخضاع المصحات والمؤسسات التابعة لها لهذا القانون 190
5 –اخضاع النشاط الصيدلي والمختبرات الخاصة للتحاليل البيولوجية الطبية وعيادات الفحص بالأشعة 192

DAR AL AFAK
COPY

6-خضوع الملك الخاص للدولة أو الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية الغير مرصود لمنفعة عامة 193
ثانيا - دوافع المستثنيات من نطاق التطبيق 197
1 - استثناء الأماكن العائدة للأوقاف 199
2 - استثناء المراكز التجارية الكبرى 202
3 -كراء المحلات والعقارات المتواجدة بالفضاءات المخصصة لاستقبال مشاريع المقاولات 204
4 - عقود الإئتمان الإيجاري العقاري 205
5 - عقود الكراء الطويلة الأمد 206
6 - عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تبرم بناء على مقرر قضائي 206
7 - عقد التوطين 206
الفقرة الثانية: حرمان المكتري من التعويض جراء اهمال الأصل التجاري 208
الفقرة الثالثة: إعطاء فرصة للمكتري من أجل تدارك خطئه تفاديا للإفراغ 205
الفقرة الرابعة: إجازة الكراء من الباطن 217
الفقرة الخامسة: منح إمكانية للمكتري لتوسيع نشاطه التجاري 221
المطلب الثاني: حماية المشروع الاقتصادي من خلال الإمتداد القانوني لعقد الكراء التجاري 222
الفقرة الأولى: الاستمرار التلقائي لعقد الكراء التجاري 223
الفقرة الثانية: تكريس فكرة توقيف العقد بدل إنهائه 226
الفقرة الثالثة: الإقرار التشريعي للحق في التصرف المنعزل في الحق في الكراء 231
الفقرة الرابعة: تقرير جزاء البطلان بنص صريح حماية للمشروع الاقتصادي 241
المبحث الثاني: حماية المشروع الإقتصادي عند اللجوء إلى خيار فسخ عقد الكراء التجاري 242
المطلب الأول: إعلام الدائن المقيد كآلية لحماية المشروع الإقتصادي 243
الفقرة الأولى: مسؤولية غامضة للمكري اتجاه دائني المشروع الإقتصادي (ارتباك المشرع في إقرار هذه المسؤولية) 244
الفقرة الثانية: حدود مسؤولية المكري اتجاه الدائن المقيد 251
المطلب الثاني: الدفوع الممكنة لتفادي المساءلة القانونية 254
الفرع الثاني: حماية المشروع الاقتصادي في إطار المقاولة المتعثرة 256

DAR AL AFAK
COPY

المبحث الأول: تغليب المصلحة الاقتصادية للمقاولة ضدا على مصلحة طرفا العلاقة الكرائية 258
المطلب الأول : ارتباط مصير عقد الكراء التجاري بمدى نفعيته للمقاولة المتعثرة خلال مرحلة إعداد الحل 258
الفقرة الأولى : موقع عقد الكراء التجاري ضمن قاعدة مواصلة العقود الجارية 259
الفقرة الثانية: جعل مصير عقد الكراء التجاري بيد السنديك 261
1 – اختيار السنديك تنفيذ عقد الكراء التجاري الجاري 262
2 – اختيار السنديك عدم مواصلة عقد الكراء الجاري 264
المطلب الثاني: خضوع المكري لبعض المقتضيات الخاصة خلال فترة إعداد الحل 265
الفقرة الأولى: فرض عدة قيود على المكري خلال فترة إعداد الحل 266
أولا: خضوع المكري لقاعدة وقف المتابعات الفردية 266
ثانيا: منع أداء ديون الكراء التجاري الناشئة قبل فتح المسطرة 273
الفقرة الثانية: إقرار عدة امتيازات لفائدة المكري خلال فترة إعداد الحل 275
أولا: نطاق امتياز المكري بالنسبة لديونه السابقة على فتح المسطرة: مكافئة تحفيزية 275
ثانيا: استفادة المكري من حق الأسبقية بالنسبة لديونه اللاحقة 277
المبحث الثاني: وضعية عقد الكراء التجاري خلال مرحلة اختيار الحل الملائم لإنقاذ المقاولة 280
المطلب الأول: مصير عقد الكراء التجاري في مسطرة التسوية القضائية 281
الفقرة الأولى: مدى تأثر عقد الكراء التجاري بمقتضيات مخطط الإستمرارية 282
الفقرة الثانية: مدى تأثير مخطط التفويت على عقد الكراء التجاري 284
المطلب الثاني: مصير عقد الكراء التجاري في مسطرة التصفية القضائية 288
الفقرة الأولى: مدى تأثير مسطرة التصفية القضائية على استمرارية عقد الكراء التجاري 289
الفقرة الثانية: مدى تأثير مسطرة التصفية القضائية على حقوق المكري 291
أولا – أحقية المكري في طلب فسخ الكراء التجاري 291
ثانيا – أحقية المكري في المطالبة بمعاينة الشرط الفاسخ 293
خاتمة 295
المصادر والمراجع 302
الفهرس 315

DAR AL AFAK
COPY



- **عبد القادر بنعدو**
- من مواليد 6 أكتوبر 1987 بمدينة تاونات
- متزوج وأب لطفلين
- حاصل على الإجازة في القانون الخاص من جامعة سيدي محمد ابن عبد الله بفاس
- حاصل على دبلوم الماستر في القانون الجنائي والعلوم الجنائية من جامعة محمد الأول بوجدة
- حاصل على الدكتوراه في القانون الخاص من جامعة مولاي إسماعيل بمكناس
- حاصل على شهادة الأهلية لمزاولة مهنة المحاماة
- خريج المعهد العالي للقضاء الفوج 40
- قاض بالمحكمة الإبتدائية التجارية بفاس
- عضو نادي قضاة المغرب
- أستاذ زائر بكليات الحقوق
- له عدة مقالات علمية وقانونية منشورة في مجلات قانونية ومواقع إلكترونية

DAR AL AFAK

" ... وفي الختام أشكر وأهنئ أعضاء اللجنة بالتوقيع معي على ميلاد نظرية جديدة في ميدان قوانين الأعمال وهي نظرية حماية المشروع الاقتصادي ، والمجسدة للانتقال من قانون التاجر الفرد إلى قانون الشركات الاعتبارية ... ".

(مقتطف من كلمة الدكتور عبد الرحيم شميعة عند مناقشة مضمون هذا الكتاب كأطروحة جامعية)

مطبعة الأمنية – الرباط 2024

9 789920 791700

150 درهم