منشورات
المركز الوطني للبحث القانوني

العدد الرابع

عدد خاص
بمنازعات الأكرية

الكراء السكني - الكراء المهني - الكراء التجاري والصناعي والحرفي - الكراء السلالي - الكراء الوقفي - الكراء الفلاحي
معزز بالعمل القضائي

مؤلف جماعي

إشراف وتنسيق

الدكتورة أمينة الخلوفي : أستاذة باحثة بجامعة شعيب الدكالي، كلية الحقوق بالجديدة، مديرة مختبر الأبحاث والدراسات القانونية والاجتماعية والقضائية.

الدكتورة نادية أيوب : أستاذة باحثة بجامعة القاضي عياض، كلية الحقوق مراكش

الدكتور هشام المراكشي : أستاذ باحث بجامعة شعيب الدكالي كلية الحقوق بالجديدة

تقديم فضيلة الأستاذ

الدكتور: محمد مومن

مدير مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية

كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية

جامعة القاضي عياض- مراكش-

الطبعة الأولى 1446 هـ / 2024 م

DAR AL AFAK

الفهـــرس

✦ تقديم

بقلم فضيلة الأستاذ الدكتور محمد مومن 9

دراسات وأبـــحـــاث

✦ الإذن القضائي بممارسة النشاط على ضوء القانون المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي.

د. إبراهيم زدكاوي 15

✦ خصوصية القواعد الموضوعية لاختصاص قاضي المستعجلات في قانون الكراء التجاري 16/49

د. عصام منصور 29

✦ العمل القضائي في الدفوع الموضوعية دراسة في ضوء قانون رقم 12/67 المتعلق بتنظيم العلاقة التعاقدية بكراء المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني -قضايا الافراغ نموذجا-

ذ. عبد العالي عزيزي 63

✦ الحق في الكراء على ضوء قانون 16/49 «من الحق الشخصي إلى الحق المالي»

د. عبد القادر بنعدو 81

✦ البعد الزمني واستحقاق التعويض عن إنهاء عقد الكراء التجاري-

د. عبد المجيد أسويق 101

✦ مصير عقد الكراء التجاري في ظل مساطر معالجة صعوبات المقاولة بين النص القانوني والعمل القضائي

د. جمال بوصوابي 119

✦ التعويض عن إنهاء عقد الكراء التجاري بين محدودية النص القانوني والعمل القضائي
ذة. أمينة بلكورة 141

✦ تولية الكراء في القانون المغربي دراسة في قوانين الأكرية وبعض القوانين الخاصة
د. هشام المراكشي 165

✦ مآل عقود الأكرية في ظل تفشي جائحة كورونا -التخفيف من القوة الملزمة للعقد-
ذ. طارق الزيتوني 181

✦ عقد الكراء الفلاحي بين التنظيم القانوني ومواكبة الاستثمار الفلاحي
دة. هناء شرايطي 195

✦ المنازعات المتعلقة بفسخ وإنهاء العلاقة الكرائية للعقارات الحبسية
د. عبد العالي مغشيش - ذ. محمد بوحزامة 211

✦ طرق كراء أراضي الجماعات السلالية وسؤال الاستثمار؟
ذ. أيوب آيت يحيا 237

De la clause résolutoire pour non-paiement des loyers
Pr. Amina KHALLOUFI 257

نافذة على الجامعة

✦ خصوصيات الكراء الوقفي في القانون المغربي
د. سفيان العسري 275

العمل القضائي في منازعات الأكرية

✦ نماذج من توجه العمل القضائي لمحكمة الاستئناف بمراكش

- قرار محكمة الاستئناف بمراكش صادر بتاريخ 05-02-2024

الاشهاد المستدل به لا يثبت منه بصفة يقينية فسخ العلاقة الكرائية المنصبة على الدكانين موضوع الدعوى سنة 2014، وإنما تضمن إخبارا بواقعة صدر عن نائب وكيل المستأنف عليها مفاده أن صلحا وقع بين هذا الأخير ووكيل المستأنف تسلم بمقتضاه الأول محلاته المتكونة من الغرف الثلاث والدكانين دون أي إشارة إلى ما يعرف

بالعقارات المكتراة، الشيء الذي يتعين معه تفسير هذا الصلح تفسيرا ضيقا طبقا للفصل 1108 من ظهير الالتزامات والعقود 283

- قرار محكمة الاستئناف بمراكش صادر بتاريخ 2024/04/04

إنه من المقرر قانونا بمقتضى المادة 35 من القانون رقم 47.06 المتعلق بجبايات الجماعات الترابية كما وقع تغييره وتتميمه بمقتضى القانون رقم 07.20 بتاريخ 2020/31/12، أن سعر رسم الخدمات الجماعية المفروض على المحلات المكتراة يحدد على أساس مبلغ الكراء الإجمالي، وأنه طبقا للمادة 36 من نفس القانون، فإن سعر رسم الخدمات الجماعية محدد في نسبة 10.50% من القيمة الكرائية بالنسبة للعقارات الواقعة داخل المدارات الحضرية والمراكز المحددة.

وأن المستأنفة بصفتها مكترية ملتزمة بمقتضى الفصل الرابع من عقد الكراء بأداء القسط القانوني من واجب ضريبة النظافة وجميع الضرائب المهنية الناتجة عن استغلالها للمحل. قرار محكمة الاستئناف بمراكش صادر بتاريخ 2024/04/29

العبرة في تحقق التماطل الموجب لفسخ العلاقة الكرائية بتخلف المستأنف عليه المكتري عن أداء واجب كراء المدة المطلوبة في الإنذار المتوصل به رغم مرور الأجل المحدد له، وهو أمر يبقى غير محقق في نازلة الحال ما دام أثبت أنه أدى واجب كراء المدة المطلوبة مما يبقى معه التماطل غير قائم في حقه 289

- قرار محكمة الاستئناف بمراكش صادر بتاريخ 2024/04/29

إن الثابت من الوصولات البنكية المدلى بها أن المستأنف عليه أدى للمستأنف واجب كراء كافة المدة المطلوبة في الإنذار بموجب تحويلات بنكية متفرقة تخص كل شهر على حدة من الأشهر المطلوبة في الإنذار، وبالتالي فالأصل فيها أنها تتعلق بواجب كراء المدة المبينة فيها لا بمدة أخرى سابقة عنها، وأن الاختلاف الحاصل للمستأنف بين المدة الفعلية للكراء ومجموع مبالغ الكراء المتوصل بها من المستأنف عليه غير ناتج عن تخلف هذا الأخير عن أداء واجب كراء المدة المطلوبة في الإنذار ما دام أنه أثبت بمقبول خلو ذمته من مقابل كراء هذه المدة. وأن العبرة في تحقق التماطل الموجب لفسخ العلاقة الكرائية بتخلف المستأنف عليه المكتري عن أداء واجب كراء المدة المطلوبة في الإنذار المتوصل به رغم مرور الأجل المحدد له، وهو أمر يبقى غير محقق في نازلة الحال ما دام أثبت أنه أدى واجب كراء المدة المطلوبة مما يبقى معه التماطل غير قائم في حقه 294

DAR AL AFAK
COPY

- قرار محكمة الاستئناف بمراكش صادر بتاريخ 2024/01/29

لما أثبتت المكرية المستأنف عليها العلاقة الكرائية بمقتضى عقد كتابي، أصبح واجبا على المكتري المستأنف إثبات انقضاء التزامه بأداء الكراء أو عدم نفاذه تجاهه طبقا لما يقضي به الفصل 400 من ظهير الالتزامات والعقود 299

- قرار محكمة الاستئناف بمراكش صادر بتاريخ 2024/05/27

إن بيع الأصل التجاري يتم إما في شكل عقد رسمي أو عرفي، ويتعين أن ينص وجوبا على الكراء وتاريخه ومدته ومبلغ الكراء الحالي واسم وعنوان المكري، وإلا جاز للمشتري أن يطلب التصريح بإبطال العقد في حالة تضرره من جراء ذلك 303

- قرار محكمة الاستئناف بمراكش صادر بتاريخ 2024/05/06

العبرة في تحقق واقعة إفراغ المحل المكترى ليست بإفراغه من الآثاث وكافة شواغل المكتري وإنما بثبوت تسليم هذا الأخير مفاتيحه للمكتري أو إيداعها رهن إشارته بصندوق المحكمة 309

- قرار محكمة الاستئناف بمراكش صادر بتاريخ 2024/02/19

المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه لما استندت إلى شهادة الشاهد في إثبات العلاقة الكرائية وتأكدت من أن التحويلات البنكية المدلى بها من طرف المستأنف فضلا على أنها كانت بفعل الإرادة المنفردة للمستأنف فإنها لا تغطي كافة المدة المطلوبة، واعتبرت التماطل قائما في حقه بعدما ثبت لها توصله بإنذار الأداء ولم يبادر إلى أداء ما تخلد بذمته من واجبات كرائية، فقضت تبعا لذلك بفسخ عقد الكراء وإفراغ المستأنف من المدعى فيه، تكون قد صادفت الصواب فيما انتهت إليه وعلله تعليلا كافيا 315

- قرار محكمة الاستئناف بمراكش صادر بتاريخ 2024/02/05

استمرار استغلال المستأنف للمحل موضوع النزاع على وجه الكراء إلى غاية تاريخ إفراغه منه في 2020/10/15 بعد الحكم عليه استئنافيا بالإفراغ بتاريخ 2020/07/09 موجب للتعويض 320

- قرار محكمة الاستئناف بمراكش صادر بتاريخ 2024/05/27

إن الثابت من وثائق الملف ومستنداته وخاصة من وثيقة «تجديد عقد الكراء» أن المستأنف يستغل المحل المكترى في ممارسة نشاط الصيدلة، وبذلك فإنه يخضع لمقتضيات القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي 325

DAR AL AFAK
COPY

- **قرار محكمة الاستئناف بمراكش صادر 2024/04/08**

المحل المكترى مخصص لممارسة نشاط تجاري، وبالتالي فإن طلب الزيادة في الوجيبة الكرائية الخاصة به، يخضع لمقتضيات المادة 4 من القانون رقم 07.03 المتعلق بكيفية مراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للاستعمال التجاري والصناعي والحرفي 330

- **قرار محكمة الاستئناف بمراكش صادر بتاريخ 2024/05/27**

الحكم على المستأنف بإرجاع رخصة سيارة الأجرة المكتراة له من الصنف الثاني 334

- **قرار محكمة الاستئناف بمراكش صادر بتاريخ 2024/02/19**

حسب المادة الثانية من القانون رقم 07.03 المتعلق بمراجعة أثمان المحلات المعدة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، فإنه لا يسمح بمراجعة الوجيبة الكرائية إلا بعد مرور مدة ثلاث سنوات عن آخر مراجعة اتفاقية 340

DAR AL AFAK

COPY

صدر ضمن هذه السلسلة



DAR AL AFAK
COPY

مطبعة الأمنية - الرباط - 2024

الثمن 120 درهم

9 789920 285353