عبد الرفيع عمور
باحث في القانون
(محاسب عمومي سابق بالخزينة العامة للمملكة)

نماذج وتحليل لعقود بيع وكراء العقارات والأصول التجارية

وفق آخر التعديلات بالقانون المغربي

(باللغتين العربية والفرنسية)

DAR AL AFAK

عقود الكراء

- المحلات المعدة للسكنى او للاستعمال المهني
- المحلات التجارية والصناعية والحرفية
- الاراضي الفلاحية
- املاك الجماعات الترابية ونظارة الاحباس
- العقارات المؤجرة للإشهار ولأغراض اخرى
- عقود التوطين
- النزاعات المرتبطة بالكراء
- اسئلة واجوبة تطبيقية
- الواجبات الجبائية وأتعاب محرري العقود

عقود البيع والتفويت

- الوعد بالبيع
- العقارات في طور الانجاز
- العقارات الجاهزة
- حق الانتفاع
- الهبة والصدقة
- المقايضة والمبادلة
- حق الهواء والتعلية والزينة
- حق الارتفاق /بيع الثنيا
- أسئلة وأجوبة تطبيقية

عقود الأصل التجاري

- بيع وتفويت الأصل التجاري
- رهن الأصل التجاري
- التسيير الحر للأصل التجاري
- اسئلة واجوبة ذات صلة

مكتبة الرشاد سطات

الفهرس

مقدمة عامة 5

الجزء الأول
عقود كراء العقارات والمحلات المختلفة

- تمهيد : التعريف بعقد الكراء وبمصادره القانونية 13

القسم الأول
عقود كراء المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني

- مضمون عقود كراء المحلات السكنية والمهنية 17
- نموذج لعقد كراء محل معد للسكنى 22
- Contrat de bail d'un local à usage d'habitation 25
- نموذج لعقد كراء شقة خاضعة لنظام الملكية المشتركة 28
- عقد كراء غرفة في منزل 31
- عقد كراء شقة مفروشة 33
- عقد الإيجار المفضي الى تملك عقار 36
- نموذج لعقد ابتدائي من أجل ايجار مفضي الى تملك عقار 37
- عقد كراء محل معد للاستعمال المهني 41
- Contrat de bail d'un local à usage professionnel 45
- مفهوم التولية والتخلي عن الكراء 48
1. معنى التولية 48
2. معنى التخلي أو التنازل للغير 48
3. مفهوم الغير 48
4. التولية والتخلي بالنسبة للمحلات السكنية 49
5. التولية والتخلي بالنسبة للمحلات المهنية 49
- نموذج عقد ايجار من الباطن (لمحل سكني أو مهني) 51
- طلب ترخيص من أجل ايجار من الباطن 54

DAR AL AFAK COPY

- بيان وصفي لحالة أماكن محل مكترى 55
- نموذج لجرد منقولات شقة مفروشة 56

القسم الثاني

عقود كراء المحلات التجارية والصناعية والحرفية

- قراءة في القانون 49.16 المتعلق بكراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي 57
1. مجال التطبيق 59
2. الاستثناءات 59
3. مضمون العقود 60
4. المراجع القانونية المعتمد عليها 61
5. الوثائق المطلوبة لأبرام العقد 61
6. الحقوق المخولة للمكتري 62
7. الحقوق المخولة للمكري 62
- نموذج لعقد كراء محل تجاري 64
- Contrat de bail d'un local à usage commercial 68
- Contrat de bail d'un local à usage industriel 72
- نموذج لعقد وعد بكراء محل تجاري 76
- تنظيم الأنشطة المهنية والتجارية والحرفية والصناعية 78
1. تعريف بمختلف الأنشطة 78
2. تصنيف الأنشطة وشروط ممارستها 79
3. أنواع الترخيص واجراءاته 82
- نموذج لوصل تصريح بنشاط 83
- نموذج لرخصة مزاولة نشاط تجاري أو صناعي 84

القسم الثالث

عقود كراء الاراضي الفلاحية

- أحكام قانون الالتزامات والعقود الخاصة بكراء الأراضي الفلاحية- نموذج لعقد كراء أرض فلاحية 89
- الوثائق المطلوبة لتحرير العقد وتحديد مدته 96
- نموذج عقد كراء طويل الأمد (لأرض فلاحية) 97
- خصائص عقد الكراء الطويل الأمد 101

DAR AL AFAK COPY

القسم الرابع

عقود كراء الأملاك التابعة للجماعات الترابية ولنظارة الأحباس

- الاملاك العقارية للجماعات الترابية 105
1. الأملاك العامة 105
2. الأملاك الخاصة 105
- نموذج لدفتر تحملات خاص بكراء أملاك الجماعات الترابية 106
- قرار اسناد حق استغلال محل تجاري لجماعة ترابية 111
- عقارات الاحباس التابعة لوزارة الاوقاف والشؤون الاسلامية 113
1. التعريف بعقارات الأحباس 113
2. كيفية ايجار عقارات الأحباس 113
3. خصائص الكراء الوقفي 116
- نموذج لعقد كراء ملك وقفي 118

القسم الخامس

عقود ايجار عقارات قصد الاشهار وأغراض أخرى

- عقد كراء جزء من أرض عارية لوضع لوحات اشهارية 123
- عقد كراء جزء من سطح أو واجهة عمارة سكنية للإشهار 126
- عقد كراء قطعة أرضية لوضع معدات أو بضائع 129

القسم السادس

عقود التوطين

- عقد التوطين وشروطه والتزاماته 135
1. التعريف بالتوطين 135
2. القوانين المؤطرة للتوطين 136
3. مدة التوطين 136
4. شروط توطين المحلات 136
5. شروط ممارسة مهنة التوطين 137
6. أخطار عقد التوطين 137
7. العقوبات والغرامات 138
8. اجراءات توطين الشركات 138
9. التزامات الموطن لديه 139

DAR AL AFAK COPY

10. التزامات الموطن 139
- نموذج لعقد توطين 141
- تصريح بتوطين 146
- Contrat de domiciliation 149
- Attestation(s) de domiciliation 155

القسم السابع
النزاعات المرتبطة بالكراء

- أنواع النزاعات 159
- مراجعة السومة الكرائية 160
- الإنذار بالاداء 162
1. شروط وكيفية توجيه الانذار 162
2. نموذج لطلب الاذن بتوجيه إنذار 163
3. نموذج لطلب المصادقة على إنذار 164
- العرض العيني والايداع 166
1. التعريف بالعرض العيني 166
2. مقال رام الى إجراء عرض عيني وايداع مبالغ بصندوق المحكمة 167
- اجراء معاينة واثبات حال 169
1. اثبات تولية الكراء 169
2. اثبات الاحتلال بدون سند 170
3. اثبات عدم الالتزام بالضمان 171
- مسطرة الامر بالاداء 173
1. المواد المنظمة لإجراءات الأمر بالأداء 173
2. المواد المؤطرة بالقانون 67.12 المتعلق بكراء المحلات السكنية والمهنية 175
3. نموذج لمقال من أجل الأمر بالأداء 176
- الاشعار بالإفراغ 178
- فسخ عقد الكراء 180
1. الفسخ القضائي 180
2. الفسخ الرضائي 180
- اجراءات التحصيل الجبري 183

DAR AL AFAK
COPY

القسم الثامن
أسئلة وأجوبة تطبيقية

- في العقود التي لا تخضع الى تشريع خاص 187
- في الوكالة وصحتها وشروطها 189
- حالات مختلفة 192

الجزء الثاني
العقود المتعلقة بالأصل التجاري

القسم الأول
عقود الأصل التجاري

- التعريف بالاصل التجاري وبعناصره المادية والمعنوية 203
1. التعريف بالأصل التجاري 203
2. العناصر المعنوية للأصل التجاري 203
3. العناصر المادية للأصل التجاري 205
- البيانات والوثائق الواجب تضمينها بعقد بيع الاصل التجاري 206
- نموذج لعقد بيع أصل تجاري 210
- Contrat de cession d'un fonds de commerce 214
- مراحل واجراءات شراء الاصل التجاري 219
- نموذج لطلب نشر واشهار بيع أصل تجاري 219
- آثار بيع الاصل التجاري واهداف نشره بالجرائد 221
1. آثاره بالنسبة لدائني البائع 221
2. آثاره بالنسبة للبائع والمشتري 222
3. أهداف نشره بالجرائد 222
- رهن الأصل التجاري 223
1. تنظيم الرهن 223
2. اجراءات تسجيل الرهن 224
- نموذج عقد رهن لأصل تجاري 225
- مواد مختارة من قانون رقم 21.18 المتعلق بالضمانات المنقولة 228

DAR AL AFAK
COPY

القسم الثاني
عقد التسيير الحر(كراء الأصل التجاري)

- القانون المؤطر لعقد التسيير الحر للأصل التجاري 233
1. التعريف بعقد التسيير الحر 233
2. مزايا عقد التسيير الحر 233
3. تحديد الأجرة ومدة العقد وانقضائها 234
4. اشهار العقد 234
5. التزامات الأطراف 235
6. آثار العقد بالنسبة للأغيار 235
7. الاستثناءات 236
- نموذج لعقد التسيير الحر 237
Contrat de gérance libre d'un fonds de commerce 241

القسم الثالث
أسئلة وأجوبة تطبيقية

- في السجل التجاري 247
- في الأصل التجاري 252
- في التسيير الحر للأصل التجاري 257

الجزء الثالث
عقود بيع وتفويت العقارات

القسم الأول
مقتضيات قانونية تتعلق ببيع وتفويت العقارات

- أهم الفصول المتعلقة بالبيع بقانون الالتزامات والعقود 263
- بعض مواد القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية 269
- مواد مختارة من القانون رقم 32.09 الخاص بتنظيم مهنة التوثيق 272

القسم الثاني
عقود الوعد بالبيع

- التعريف بعقد الوعد بالبيع 279
I. مضمون عقد الوعد بالبيع 279

DAR AL AFAK

II. أنواع الوعد بالبيع 279
III. الشرط في عقد الوعد بالبيع 280
-المواد المنظمة للوعد بالبيع بقانون الالتزامات والعقود 282
- نموذج عقد وعد بالبيع لشقة بالملكية المشتركة 284
- Contrat de compromis de vente 289
- نموذج فسخ رضائي لعقد الوعد بالبيع 295

القسم الثالث

بيع العقارات في طور الانجاز

- بيع العقارات في طور الانجاز بقانون الالتزامات والعقود 299
- نموذج عقد ابتدائي لبيع عقار في طور الانجاز 307
- نموذج عقد نهائي لبيع عقار في طور الانجاز 312
- Contrat de réservation 316

القسم الرابع

بيع العقارات الجاهزة

- نموذج عقد بيع كلي لعقار 323
- Vente d'un magasin 329
- Vente immobilière avec affectation hypothécaire 335

القسم الخامس

انشاء وبيع حق الانتفاع

- حق الانتفاع بمدونة الحقوق العينية 345
I - أحكام عامة 345
II- حقوق المنتفع والتزاماته 345
III- في انقضاء حق الانتفاع 348
- عقد بيع عقار مع الاحتفاظ بحق الانتفاع 349
- انشاء حق الانتفاع 352
1. نموذج انشاء حق انتفاع على عمارة محفظة 352
2. نموذج انشاء حق انتفاع على أرض فلاحية 354
- Donation gratuite du droit de l'usufruit 357

DAR AL AFAK
COPY

القسم السادس

عقود الهبة والصدقة

- الهبة والصدقة بمدونة الحقوق العينية 363
- عقد هبة لأرض عارية 367
- عقد صدقة لشقة خاضعة لنظام الملكية المشتركة 371
- Donation irrévocable 376
- Donation de droit indivis en nue -propriété 381

القسم السابع

عقود المقايضة والمبادلة

- عقد المقايضة / المعاوضة 389
1. التعريف بعقد المقايضة 389
2. الفرق بين عقد البيع وعقد المقايضة 389
3. الفرق بين عقد المبادلة وعقد المقايضة 389
4. المعاوضة بقانون الالتزامات والعقود 390
- نموذج عقد معاوضة عقار بعقار بدون مدرك 392
- نموذج عقد مقايضة عقار بعقار مع مدرك 396
- Dation en paiement 398

القسم الثامن

عقود بيع حق الهواء والتعلية والزينة

- القوانين المؤطرة لبيع حق الهواء والتعلية 405
1. بمدونة الحقوق العينية 405
2. بقانون الالتزامات والعقود 405
- نموذج لعقد بيع حق الهواء 406
- المواد المؤطرة لحق الزينة بمدونة الحقوق العينية 409
- نموذج لعقد بيع حق الزينة 411

القسم التاسع

عقود أخرى

- بعض المواد المؤطرة لحق الارتفاق 415
- نموذج عقد انشاء وبيع حق ارتفاق 417

DAR AL AFAK
COPY

- بعض المواد المؤطرة لبيع الشيا بقانون الالتزامات والعقود 420
- نموذج لعقد بيع الشيا 422

القسم العاشر

الواجبات الجبائية وأتعاب محرري العقود

- واجبات التسجيل والتمبر والتحفيظ 427
1. الاتفاقات والمحررات الخاضعة للتسجيل الاجباري 427
2. الأساس المفروض عليه رسم التسجيل 428
3. تعريفة واجبات التسجيل 428
4. واجبات التمبر 430
5. تعريفة واجبات المحافظة العقارية 431
- أتعاب الموثقين 432
I. المعاملات المتعلقة بالحقوق العينية 432
II. المعاملات المنصبة على الأصل التجاري 434
III. عقود الكراء والتولية والفسخ والوعد بالكراء 435
- أجور العدول والمحامين والوسطاء العقاريين 436
I. تعريفة أجور العدول 436
II. أتعاب المحامين 436
III. أجرة الوسيط العقاري 437

القسم الحادي عشر

أسئلة وأجوبة مختلفة

- باللغة العربية 441
- باللغة الفرنسية 447

القسم الثاني عشر

ملحق

- مطبوع خاص بطلب الرأي المسبق للإدارة الجبائية (يتعلق بالضريبة على الأرباح العقارية 457

DAR AL AFAK
COPY



عبد الرفيع عمور

يتضمن هذا الكتاب عدة نماذج من العقود المتداولة بكثرة في حياتنا اليومية ؛ جلها قابلة للتعديل حسب متطلبات وحاجيات كل فرد، سواء كان هذا الأخير شخصا ذاتيا أو اعتباريا أو مهنيا أو باحثا أو طالبا.

والغاية من هذا العمل، هو ربط الجانب النظري بالتطبيقي، وذلك بالحرص على تقديم مساعدة تقنية وميدانية، تهدف بالأساس الى تقريب وتسهيل فهم للمقتضيات والمساطر القانونية والادارية الواجب معرفتها قبل ابرام أي عقد عرفي أو رسمي ؛ يتعلق بالمواضيع التالية :

- كراء العقارات السكنية والمهنية والتجارية والصناعية ؛
- بيع وكراء الأصول التجارية ؛
- بيع وتفويت العقارات المنصوص عليها بمدونة الحقوق العينية ؛
- أهم المواد القانونية المنظمة للعقود المذكورة ؛
- المبادئ الأساسية لإبرام العقود وتقنيات صياغتها ؛
- أمثلة تطبيقية قصد الاستئناس وايجاد الحلول المناسبة لعدة تساؤلات، وذلك بوضع 100 سؤال وجواب واضح عليها.

وأثناء مناقشتنا لهذه القضايا، حاولنا أن تكون الألفاظ المستعملة سهلة وواضحة، تبرز الشروط المتطلبة لكل تصرف من شأنه أن يضمن ويحمي حقوق المتعاقدين، وذلك تفاديا لأي عيب أو غموض يكون سببا رئيسيا في نشوب نزاعات مختلفة، لا سيما الأخطاء الشائعة التي لا تخلو منها في غالب الأحيان العقود العرفية.

وفي نفس السياق ؛ نأمل أن يجد القارئ الكريم في هذه الدراسة وعاء استرشادي، قد يفيده كلما تولدت له حاجة للاقتباس أو للاستشهاد بأي عقد أدرج نموذج له في هذا الكتاب.

والله ولي التوفيق.

صدر للمؤلف



ISBN 9920-23-263-7
9 789920 232630

الثمن 180د.

DAR AL AFAK