نجيب العزوزي

دكتور في الحقوق

الكراء الاستثماري العقاري في القانون المغربي

- الكراء الاستثماري العقاري وتدبير الوعاء العقاري بالمغرب
- النظام القانوني والعقدي للكراء الاستثماري العقاري
- منازعات الكراء الاستثماري العقاري
- التطبيقات العقدية للكراء الاستثماري العقاري
- مداخل ملاءمة الكراء الاستثماري مع السياسة العقارية الاستثمارية.
- البعد الاقتصادي لعقد الكراء الاستثماري.

الطبعة الأولى

2025

DAR AL AFAK
COPY

الفهرس

شكر خاص 3

إهداء 5

لائحة فك الرموز 6

تقديم 9

مقدمة 11

الباب الأول

الكراء الاستثماري العقاري مدخل لتدبير الوعاء العقاري بالمغرب

الفصل الاول: بسط النظام المفاهيمي للكراء الاستثماري العقاري من حيث أصوله، طبيعته ووصفه 27

المبحث الأول: البناء المفاهيمي للكراء من أجل الاستثمار في الملك من حيث أصوله 27

المطلب الأول: الكراء بوجه عام من منظور الفقه الإسلامي وما جرى عليه العرف والعمل: المداخل الشرعية والتجديدة للكراء 28

الفقرة الأولى: نبذة عن الكراء بوجه عام من منظور الفقه الإسلامي وما جرى عليه العرف والعمل: المداخل الشرعية للكراء 29

البند الأول: التصور المرجوح للكراء في الفقه الإسلامي ومبرراته (الأصل عدم الجواز شرعا) 30

البند الثاني: التصور الراجح للكراء في الفقه الإسلامي ومبرراته (الاستثناء في الكراء: الجواز) 32

الفقرة الثانية: تجديد الحكم الشرعي في كراء الملك ومبرراته: نحو إيجاد كراء انمائي للعين المكراة (المداخل التجديدية) 37

البند الأول: التبرير المقاصدي العام بشأن الكراء في الفقه الاسلامي (فقه المقاصد) 39

البند الثاني: التبرير المقاصدي الخاص بشأن الكراء في الفقه الإسلامي 42

DAR AL AFAK COPY

البند الثالث: دور الفقه النوازلي في الإبقاء على الكراء بحلته المستحدثة وتبقيته 45

المطلب الثاني: محاولة في مأسسة الكراء من أجل استثمار الملك: الانتقال من الحضور الضمني لفكرة الاستثمار وصولا الى الإفصاح عنها بالنص التشريعي 48

الفقرة الأولى: الاستحضار الضمني للصبغة الاستثمارية في كراء الملك في الفقه الإسلامي: محاولة لمأسسة الكراء استثمارا للملك وانماؤه 49

البند الأول: المداخل المبنية على التكامل لمأسسة الكراء ذو الصبغة الاستثمارية بناء على مبدأ استغلال المنافع 49

البند الثاني: المداخل المبنية على التمايز لمأسسة الكراء ذو الصبغة الاستثمارية 55

الفقرة الثانية: الاستحضار الصريح للصبغة الاستثمارية في كراء الملك من خلال التشريعات الصادرة بشأنه 60

المبحث الثاني: النظام المفاهيمي للكراء الاستثماري العقاري من حيث طبيعته ووصفه 62

المطلب الأول: الكراء الاستثماري العقاري من حيث طبيعته 63

المطلب الثاني: الكراء الاستثماري العقاري من حيث وصفه: مدى اعتبار الأكرية الاستثمارية محل الدراسة « أكرية موصوفة» 64

الفقرة الأولى: الكراء الاستثماري المعقود على ملك الدولة الخاص في اطار الاستثمار 66

الفقرة الثانية: الكراء الاستثماري للعقار السلالي في ضوء النصوص الصادرة بشأنه 67

الفقرة الثالثة: الكراء الاستثماري العقاري للملك الحبسي في إطار مدونة الأوقاف المغربية 68

الفقرة الرابعة: الكراء الاستثماري العقاري للأمد الطويل في إطار مدونة الحقوق العينية 70

الفصل الثاني: بسط البنية الضابطة للنظام القانوني والعقدي للكراء الاستثماري العقاري: تكوينا وتنفيذا 73

المبحث الأول: كراء ملك الدولة الخاص من أجل الاستثمار: محاولة في بيان بنائه العقدي ومسطرة إبرامه 75
المطلب الأول: المسطرة المتبعة في الكراء الاستثماري لملك الدولة الخاص وجزاء الاخلال بها 77
الفقرة الاولى: المسطرة المتبعة في الكراء الاستثماري لملك الدولة الخاص 77
البند الأول: الكراء الاستثماري بطريق السمسرة العمومية 78
البند الثاني: الكراء بطريق الشراكة الاستثمارية من خلال طلبات العروض والمراضاة 80
الفقرة الثانية: الجزاء المترتب عن الاخلال بمساطر الكراء الاستثماري للملك الخاص للدولة 86
البند الاول: مضان الاخلال بمسطرة ابرام عقد الكراء من أجل الاستثمار 86
البند الثاني: الجزاء المقرر حالة المساس بالبنود المتعاقد عليها 87
المطلب الثاني: التكييف القانوني لعقد الكراء الاستثماري لأملاك الدولة الخاصة 90
المبحث الثاني: كراء أراضي الجماعات السلالية من أجل الاستثمار: محاولة في الوقوف عند مسطرة انعقاده ومتطلبات الاستثمار فيه 97
المطلب الأول: كراء العقار السلالي لأجل الاستثمار بين تجديد مبرراته تشريعيا وتحديد مساطر التعاقد بشأنه 99
الفقرة الأولى: مبررات كراء العقار السلالي لأجل الاستثمار في ضوء الإصلاح التشريعي اللاحق بـــــه 101
الفقرة الثانية: المساطر المرصودة لابرام عقد كراء العقار السلالي لأجل الاستثمار 106
البند الاول: مسطرة كراء العقار السلالي استثماريا بواسطة المنافسة: نموذج طلبات العروض 106
البند الثاني: اللجوء استثناء لمسطرة الكراء الاستثماري للعقار السلالي بالمراضاة 115
المطلب الثاني: خصوصيات كراء الأراضي السلالية الواقعة داخل دوائر الري 118
المبحث الثالث: الكراء الحبسي ذو صبغة استثمارية خاصة بنص مدونة الاوقاف المغربية: محاولة في تحديد الوعاء الاستثماري والمأمول منه 121

DAR AL AFAK
COPY

المطلب الأول: النطاق المفترض لكراء الملك الحبسي بغرض الاستثمار:
التأسيس فقهيا وتشريعيا للوعاء الوقفي الاستثماري وضروراته 125
الفقرة الأولى: اتصال الوعاء الوظيفي للكراء الوقفي الاستثماري
بمناب الحق في المنفعة 125
أولا: كراء الملك الوقفي لغاية الاستغلال: ارتكاز استثماره في «حق الاستغلال» 125
ثانيا: كراء الملك الوقفي لغاية الاستعمال: قيام الاستثمار فيه على
«حق الاستعمال» 127
الفقرة الثانية: الوعاء الزمني للكراء الوقفي الاستثماري: مبدأ الامتداد الزمني 128
الفقرة الثالثة: تأرجح الوعاء الموضوعي للكراء الوقفي الاستثماري
بين النص المدني العام والتشريع الوقفي: الكراء الاستثماري
الفلاحي نموذجا 129
المطلب الثاني: المأمول من الكراء الاستثماري للعقار الحبسي منظورا
إليه من زاويتي إدارة المال الوقفي وإدارة الاستثمارات الوقفية 143
الفقرة الأولى: إشكالية التمييز بين إدارة المال الوقفي وبين
إدارة الاستثمارات الوقفية 144
الفقرة الثانية: الكراء الاستثماري للعقار الحبسي منظورا إليه من زاوية
إدارة الاستثمارات الوقفية: عائدات الكراء الوقفي نموذجا 146
المبحث الرابع: الكراء الاستثماري للملك الخاص للجماعة الترابية:
الكراء الطويل الأمد أداة استغلال استثمارية 148
المطلب الأول: المراحل المسطرية المتبعة في إبرام عقد الكراء الاستثماري
للأراضي المملوكة للجماعات الترابية (تكوين العقد) 150
الفقرة الأولى: مسطرة طلب العروض 151
الفقرة الثانية: مسطرة التراضي 154
المطلب الثاني: رصد سمات الطابع الاستثماري في كراء عقارات
الملك الخاص للجماعات الترابية بغرض الاستثمار 155
المبحث الخامس: الكراء الطويل الأمد عقد من صميم الأكرية
الاستثمارية التعاقدية للاستثمار في الملكية العقارية 158
المطلب الأول: ملامح الصيغة الاستثمارية في الكراء الطويل الأمد 159

DAR AL AFAK
COPY

الفقرة الأولى: محاولة في استنباط الصبغة الاستثمارية من مفهوم الكراء الطويل الأمد 159
الفقرة الثانية: خصائص الكراء الطويل الأمد ومناط توكيد الطابع الاستثماري 161
المطلب الثاني: نحو تصور جديد يروم مأسسة وتبقية الكراء الطويل الأمد كأداة استثمارية 162
الفقرة الأولى: مبررات مأسسة وتبقية الكراء الطويل الأمد الاستثماري 163
الفقرة الثانية: المأمول من الكراء الطويل الأمد الاستثماري 163

الباب الثاني
الكراء الاستثماري العقاري بين التأسيس لسبل تسوية منازعاته وملاءمته مع متطلبات الإصلاح الشامل للسياسة العقارية الاستثمارية

الفصل الأول: تدبير منازعات عقد الكراء الاستثماري بين الحفاظ على استمرارية العقد وهاجس ترسيخ الدور الايجابي للقضاء بشأنها 172
المبحث الأول: التدبير غير القضائي للمنازعة المتصلة بعقد الكراء الاستثماري: محاولة في بسطها واستجلاء مقوماتها 174
المطلب الأول: الاتجاه نحو ترجيح الحلول الحبية في تسوية المنازعة بشأن الكراء الاستثماري استحضارا للهاجس الاستثماري 175
الفقرة الأولى: اللجوء للسبل الحبية في حل المنازعة بشأن كراء ملك الدولة الخاص بين إلزاميتها وقصور فعاليتها 175
الفقرة الثانية: إلزامية اللجوء الى الطرق غير القضائية في تسوية المنازعة بشأن كراء الملك السلالي بين ضمان مصلحة الجماعة السلالية والمساس بحقوق الأطراف 179
الفقرة الثالثة: جواز اللجوء الى «تقنية الصلح» في المنازعات الوقفية بشأن الكراء ذو الصبغة الاستثمارية التنموية 185
البند الأول: أساس اللجوء الى «تقنية الصلح» في فض النزاع المتصل بالكراء الاستثماري الوقفي 188
البند الثاني: شروط قبول الصلح في فض منازعة وقفية محلها عقد كراء وقفي استثماري 190
الفقرة الرابعة: اللجوء الى الطرق البديلة لفض المنازعة بشأن عقد الكراء الطويل الأمد الاستثماري 197

الفقرة الخامسة: ترجيح تسوية المنازعة الكرائية الاستثمارية بالطرق الحبية بشأن الملك الخاص للجماعة الترابية 200
البند الأول: مضمون الأساس القانوني للجوء الى الحل الحبي 202
البند الثاني: الشروط الشكلية للحل الحبي 203
البند الثالث: إشكالية التكييف القانوني للحل الحبي 204
المطلب الثاني: نحو تقوية ومأسسة الوسائل الحبية في تسوية المنازعة بشأن الكراء الاستثماري بين حماية المعاملة الاستثمارية واستشراف مركز تصالحي للأطراف المتعاقدة 207
الفقرة الأولى: بيان البعد التصالحي ذو القيمة الاجتماعية والاقتصادية للحل الودي - مقوماته 209
الفقرة الثانية: الأثر المترتب عن البعد التصالحي للحل الودي إبان تسوية المنازعة الكرائية الاستثمارية 210
البند الأول: حقن منافذ التضخم القضائي 210
البند الثاني: توفير الجهد والوقت وتحقيق نوع من التوازن الاتفاقي بين طرفي عقد الكراء الاستثماري 211
المبحث الثاني: التدبير القضائي لمنازعات عقد الكراء الاستثماري ودور القضاء بشأنه 213
المطلب الأول: ابتعاد القواعد العامة لتسوية المنازعات عن ملامسة خصوصيات الكراء الاستثماري 214
الفقرة الأولى: على المستوى الاجرائي: رصد ملامح القصور المسطرية 214
الفقرة الثانية: على المستوى الموضوعي: رصد ملامح القصور الموضوعية 217
المطلب الثاني: الحلول القضائية الممكنة على ضوء الدور الاقتصادي للقضاء في ملامسة خصوصية الكراء الاستثماري 220
الفقرة الأولى: البعد الاقتصادي لعقد الكراء الاستثماري مبرر للدور الإيجابي للقضاء 221
الفقرة الثانية: الحاجة الى ترجيح استمرارية عقد الكراء الاستثماري خدمة للقيمة الاقتصادية للعقد 222
الفصل الثاني: آفاق ملاءمة تقنية الكراء الاستثماري بين ترميم السياسة الاستثمارية والحاجة الى الإصلاح 235

...«ولئن عقدنا العزم على نشر هذا العمل فإن ذلك من باب إيماننا بأهمية نشر البحث العلمي وإسهامه في خلق نقاش رصين بين الباحثين، سيما إذا تعلق الأمر بموضوع تتقاطع فيه الثروة مع وسائل تدبيرها وتنميتها، إذ يعتبر العقار ثروة أساسية وعامل انتاج استراتيجي، ودعامة قوية للتنمية الشاملة بكل أبعادها، والوعاء الرئيسي لمختلف الاستثمارات المنتجة فلاحيا وصناعيا وسياحيا، فإن مداخل الولوج إليه لا تقل أهمية عنه، سيما ذات الطابع العقدي، التي يعد الكراء الاستثماري العقاري من أنسبها لطرفي المشروع الاستثماري في هذه الظرفية التي عقد فيها المغرب العزم على جعل الاستثمار العقاري في مصاف السياسة التنموية الرائدة للبلاد.

ورُغم هذه الأهمية البالغة لآلية الكراء الاستثماري في تدبير الوعاء العقاري المعبأ للاستثمار بالمغرب، لم يحظى باهتمام الباحثين في هذا الشأن من حيث تأصيل وتحليل أحكام انعقاده وتنفيذه، ثم دراسة تطبيقاته العملية وما يُثار بشأنها من إشكالات واقعية وقضائية، الأمر الذي شكل مبررا للتعمق فيه كأداة عقدية تلبي الغاية الاستثمارية دون خروج الملك من المحفظة العقارية المرصودة لذلك، وهو ما يدعم ديمومتها للأجيال القادمة، مع ضمان استفادة الجيل الحالي من نِتاج استخدام العقار بواسطة الكراء الاستثماري العقاري.

ونظرا لكون بنية الرصيد العقاري بالمغرب موسومة بالتعددية، فإن آلية الكراء الاستثماري وما لها من تطبيقات عقدية، أبانت عن جدواها الإيجابية في جعل أهم عراقيل الاستثمار أمرا متجاوزا، اعتبارا لخصوصية عقده وتنفيذه من جهة، وللهاجس الحمائي الذي يروم تحقيق التوازنين القانوني والاقتصادي اللذين يوفرهما لأطرافه في مختلف تطبيقاته من جهة ثانية، سيما وأنه تقنية عقدية تجمع بين مالك مكري متمثل في الدولة أو أحد هيئاتها الوصية على العقار المخصص للاستثمار، وبين مستثمر مكتري، وطنيا كان أو أجنبيا، غايته تحقيق الأرباح، مما يجعل هذا المنتوج العقدي الاستثماري بالمغرب وسيلة ناجعة تضمن للمكتري تحقيق جدواه من المردودية التي يدرُّها المشروع الاستثماري، وبالتبعية يغنم المكري مداخيل دورية من العقار المُكرى دون خروجه من ذمته، وكلها أمور تخدم استدامة العقار الاستثماري بالمغرب، وتقوي الاقتصاد، بما يُسهم في تحقيق التنمية الشاملة للبلاد.

وإننا إذ نقدم هذا الكتاب للقارئ الكريم، لا نزعُم أنه قد أحاط بكل ما يتصل بمنظومة الكراء الاستثماري العقاري في المغرب، وإنما نحسبه قد قارب غالبية جوانبه العلمية والعملية الراهنة مع استشراف لمستقبله».....

مطبعة الأمنية - الرباط - 2023

140 درهما