سلسلة «دليل العمل القضائي»

الكراء التجاري

في ضوء العمل القضائي لمحكمة النقض

رصد لأكثر من 100 قرار قضائي

DAR AL AFAK
COPY

جمع وتنسيق
وحدة التوثيق والمخطوطات
المركز الوطني للدراسات القانونية

مجلة القضاء المدني
Revue du jurisprudence Civile

الفهرس

- **قرار عدد 196، مؤرخ في 22 مارس 2023، ملف تجاري عدد 2021/2/3/506**

كراء تجاري- إنذار بالإفراغ- عدم ارتباط سبب وأجل الإفراغ بالنظام العام- إثارته تلقائيا من طرف المحكمة- أثره 19

- **قرار عدد 197، مؤرخ في 22 مارس 2023، ملف تجاري عدد 2021/2/3/1244**

إنذار بأداء واجبات الكراء- عدم استجابة المكتري- وجوب توجيه إنذار ثان من أجل الإفراغ (لا) 23

- **قرار عدد 200، مؤرخ في 22 مارس 2023، ملف تجاري عدد 2020/2/3/529**

كراء مسبح جماعي- محل مخصص للمنفعة العامة- تفويت الحق في الكراء- أثره 26

- **قرار عدد 181، مؤرخ في 15 مارس 2023، ملف تجاري عدد 2021/2/3/582**

إنذار باسترجاع المحل للاستعمال الشخصي- خطأ في رقم المحل- تقديم مقال إصلاحي أثناء المداولة- أثره 33

- **قرار عدد 186، مؤرخ في 15 مارس 2023، ملف تجاري عدد 2021/2/3/1191**

كراء تجاري- وفاة المكتري- إنذار بالإفراغ- توجيهه في اسم المكتري رغم وفاته- أثره 37

- **قرار عدد 180، مؤرخ في 15 مارس 2023، ملف تجاري عدد 2021/2/3/330**

كراء تجاري- إحداث تغييرات بالمحل- إنذار بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه فقط- عدم تضمينه صراحة المطالبة بالإفراغ- أثره 40

- **قرار عدد 178، مؤرخ في 08 مارس 2023، ملف تجاري عدد 2022/2/3/1614**

عقد كراء- إشعار المكري بإفراغ المحل وعرض المفاتيح عليه- رفض تسلمها- احتفاظ المكتري بالمفاتيح- مطالبة بالوجيبة الكرائية- أثره 43

- **قرار عدد 174، مؤرخ في 08 مارس 2023، ملف تجاري عدد 2021/2/3/1776**

واجبات الكراء- توقف عن الأداء- توجيه إنذار مع منح المكتري أجل 15 يوما للأداء- عدم الاستجابة- دعوى الإفراغ- وجوب توجيه إنذار ثان بالإفراغ مع منح مهلة (لا) 46

- **قرار عدد 173، مؤرخ في 08 مارس 2023، ملف تجاري عدد 2020/2/3/1446**

كراء أصل تجاري مملوك على الشياع- دعوى الفسخ لانتهاء المدة- شروطها- وجوب إنهاء حالة الشياع (لا) 49

- **قرار عدد 172، مؤرخ في 08 مارس 2023، ملف تجاري عدد 2021/2/3/1729**

كراء تجاري- توجيه إنذار ومباشرة دعوى الإفراغ- تفويت العقار- أثره 52

- **قرار عدد 170، مؤرخ في 08 مارس 2023، ملف تجاري عدد 2020/2/3/153**

إفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء- حكم نهائي بالفسخ في إطار ظهير 24 ماي 1955- دخول القانون 49.16 حيز التطبيق- عدم جدية سبب الإفراغ- دعوى التعويض عن الإفراغ- القانون الواجب التطبيق 55

- **قرار عدد 167، مؤرخ في 08 مارس 2023، ملف تجاري رقم 152/2/3/2020**

إفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء- حكم نهائي بالفسخ في إطار ظهير 24 ماي 1955- دخول القانون 49.16 حيز التطبيق- عدم جدية سبب الإفراغ- دعوى التعويض عن الإفراغ- القانون الواجب التطبيق 59

- **قرار عدد 166، مؤرخ في 08 مارس 2023، ملف تجاري رقم 2020/2/3/94**

دعوى الأداء والإفراغ- الصفة- ثبوت صفة المالك للعقار (لا)- صفة المكري أثره .....

توجيه إنذار بالأداء والإفراغ- تبليغه بواسطة كاتب المفوض القضائي- أثره 63

- **قرار عدد 155، مؤرخ في 02 مارس 2023، ملف تجاري رقم 2021/2/3/1228**

حكم بالإفراغ- تنفيذه- استغلال المكري للمحل- الأمر بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه- دعوى التعويض عن الاستغلال من تاريخ الإفراغ إلى تاريخ تنفيذ الأمر القاضي بإرجاع الحالة- أثره 69

- **قرار عدد 154، مؤرخ في 02 مارس 2023، ملف تجاري رقم 2021/2/3/997**

حكم بالفسخ والإفراغ- تعذر تبليغه- مباشرة مسطرة طلب فتح محل- أثره 72

- **قرار عدد 146، مؤرخ في 23 فبراير 2023، ملف تجاري عدد 2020/2/3/469**

إنذار بالإفراغ مبني على إحداث تغييرات بالمحل- دعوى الإفراغ- إثبات التغييرات المحدثة- محضر معاينة مفوض قضائي- أثره 75

- **قرار عدد 125، مؤرخ في 16 فبراير 2023، ملف تجاري عدد 2023/2/3/2**

عقد كراء- تعذر استغلال العين المكراة وفق ما هو مضمن ببنود عقد الكراء- المطالبة بالوجيبة الكرائية- أثره 78

- **قرار عدد 111، مؤرخ في 16 فبراير 2023، ملف تجاري عدد 2021/2/3/1099**

كراء تجاري- منازعة في الإنذار بالإفراغ- ارتباطها بالنظام العام (لا)- وجوب إثارتها من طرف المكتري 80

- **قرار عدد 85، مؤرخ في 02 فبراير 2023، ملف تجاري رقم 2020/2/3/1405**

وجيبة كرائية- امتناع عن الأداء- إنذار بالإفراغ- تبليغه بغير العنوان المضمن بالسجل التجاري - أثره 83

- **قرار عدد 84، مؤرخ في 02 فبراير 2023، ملف تجاري رقم 2020/2/3/685**

أصل تجاري- بيع بالمزاد العلني- إشعار المالك- حكم بالإفراغ ضد المكتري الأصلي- أثره... 86

- **قرار عدد 83، مؤرخ في 02 فبراير 2023، ملف تجاري عدد 2020/2/3/674**

كراء تجاري- إنذار بالإفراغ- عدم ذكر الأجل في نص الإنذار- أثره 90

- **قرار عدد 82، مؤرخ في 02 فبراير 2023، ملف تجاري عدد 2020/2/3/417**

واجبات الكراء- تخلف عن الأداء- إنذار بالأداء- حكم بالأداء- عدم تنفيذه- إنذار بالإفراغ للتماطل- أثره 93

- **قرار عدد 81 مؤرخ في 02 فبراير 2023، ملف تجاري عدد 2021/2/3/458**

عقد تسيير حر- فسخ شفوي- إقرار المكري الأصل التجاري بتسلم مفاتيح المحل- أثره.

فسخ عقد التسيير الحر- مبلغ الضمانة- حجة كتابية- التحلل منه- الإدلاء بقائمة الشهود (لا). 97

- **قرار عدد 65، مؤرخ في 26 يناير 2023، ملف تجاري عدد 2021/2/3/507**

كراء تجاري- توجيه إنذار- اختلاف العنوان الإداري للمحل عن العنوان الحقيقي- أثره. 100

- **قرار عدد 61، مؤرخ في 26 يناير 2023، ملف تجاري عدد 2020/2/3/783**

عقد تسيير حر- التنصيص فيه على الحيازة الفعلية للمحل التجاري- دعوى الإفراغ- إدعاء الحرمان من الاستغلال- الإدلاء بإنذار- أثره 103

DAR AL AFAK
COPY

- **قرار عدد 42، مؤرخ في 19 يناير 2023، ملف تجاري عدد 2021/2/3/448**

كراء أصل تجاري- إنهاء العقد- القانون رقم 49.16 (لا)- القواعد العامة 106

- **قرار عدد 40، مؤرخ في 19 يناير 2023، ملف تجاري عدد 2021/2/3/309**

كراء لمدة أكثر من سنة- إثبات- انعدام الحجة الكتابية- شهادة الشهود- أثرها 108

- **قرار عدد 49، مؤرخ في 19 يناير 2023، ملف تجاري عدد 2021/2/3/123**

كراء تجاري- دعوى الإفراغ- تحديد قيمة التعويض- تعدد الخبرات- استمداد العناصر المعتمدة في تحديد التعويض من جميع الخبرات المنجزة وإخضاعها لسلطتها التقديرية- أثره 111

- **قرار عدد 48، مؤرخ في 19 يناير 2023، ملف تجاري عدد 2021/2/3/121**

دعوى الإفراغ- تغيير معالم المحل والنشاط التجاري- إرجاع الحالة إلى ماكانت عليه- أثره 114

- **قرار عدد 51، مؤرخ في 19 يناير 2023، ملف تجاري عدد 2020/2/3/54**

دعوى الإفراغ- وفاة أحد المدعى عليهم بعد توجيه الإنذار وقبل رفع الدعوى- أثره 117

- **قرار عدد 55، مؤرخ في 19 يناير 2023، ملف تجاري عدد 2020/2/3/680**

عقد كراء- سومة كرائية محددة كتابة- إثبات ما يخالفها بشهادة الشهود- أثره .....

توجيه إنذار في ظل ظهير 24 ماي 1955- دخول القانون 49.16 حيز التنفيذ- كيفية احتساب أجل سقوط دعوى المصادقة على الإنذار 120

- **قرار عدد 58، مؤرخ في 19 يناير 2023، ملف تجاري عدد 2020/2/3/2093**

التحملات الكرائية- ضريبة النظافة- عدم تضمين المبلغ المقابل لها بالإنذار- أثره 124

- **قرار عدد 23، مؤرخ في 12 يناير 2023، ملف تجاري عدد 2021/2/3/685**

عقد تسيير حر- الاتفاق على أداء واجبات الكراء لفائدة وكيل الحسابات- توجيه إنذار بالأداء من طرف ورثة مالك الأصل التجاري للمسير الحر- أثره 126

- **قرار رقم 37، مؤرخ في 12 يناير 2023، ملف تجاري عدد 2021/2/3/1484**

عقد كراء- إبرامه لمدة سنة واحدة- رفض التجديد- دعوى الإفراغ- خضوعها لمقتضيات القانون رقم 49.16 (لا) 130

DAR AL AFAK
COPY

• **قرار عدد 30، مؤرخ في 12 يناير 2023، ملف تجاري عدد 2021/2/3/18**

واجبات كراء- الدفع بالأداء بواسطة شيكات بنكية- أثره 133

• **قرار عدد 33، مؤرخ في 12 يناير 2023، ملف تجاري عدد 2020/2/3/548**

طعن بالنقض- طلب متعلق باستيفاء واجبات تسيير أصل التجاري- أثره 135

• **قرار عدد 22، مؤرخ في 12 يناير 2023، ملف تجاري رقم 2021/2/3/197**

كراء تجاري- تعويض- عناصر التقدير- خبرة- تخفيض مبلغ التعويض الذي حدده الخبير- عدم بيان العناصر المعتمدة في التخفيض- أثره 137

• **قرار عدد 21، مؤرخ في 12 يناير 2023، ملف تجاري عدد 2020/2/3/1274**

كراء تجاري- تعويض عن الإفراغ- خبرة- عناصر التقدير- انعدام التصريحات الضريبية- أثره 140

• **قرار عدد 7، مؤرخ في 05 يناير 2023، ملف تجاري عدد 2021/2/3/780**

كراء تجاري- تغيير وجه الاستغلال بدون موافقة المكري- إنذار بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه- الاستجابة لها بعد مرور سنة على التوصل بالإنذار- أثره 143

• **قرار عدد 5، مؤرخ في 05 يناير 2023، ملف تجاري عدد 2021/2/3/17**

علاقة كرائية- نشأتها قبل سريان القانون رقم 49.16- دعوى الإفراغ- الدفع بعدم ممارسة أي نشاط تجاري بالمحل- أثره 146

• **قرار عدد 2، مؤرخ في 05 يناير 2023، ملف تجاري عدد 2021/2/3/641**

كراء محل تجاري بتجهيزاته- طبيعته- كراء لأصل تجاري- عقد تسيير حر- انتهاء المدة- دعوى الإفراغ- القانون الواجب التطبيق 149

• **قرار عدد 1، مؤرخ في 05 يناير 2023، ملف تجاري عدد 2020/2/3/1263**

حكم نهائي بمراجعة الوجيبة الكرائية- عدم تبليغه- امتناع المكتري عن أداء الفرق بين السومتين القديمة والجديدة- توجيه إنذار- عدم الاستجابة- أثره 152

• **قرار عدد 11، مؤرخ في 05 يناير 2023، ملف تجاري عدد 2021/2/3/500**

كراء تجاري- ثبوت تماطل عن أداء الوجيبة الكرائية- إنذار بالإفراغ- رفع دعوى الإفراغ قبل انصرام الأجل الممنوح في الإنذار- أثره 155

DAR AL AFAK
COPY

- **قرار عدد 19، بتاريخ 05 يناير 2023، ملف تجاري عدد 2022/2/3/2092**

كراء تجاري- إحداث تغييرات بالعين المكراة- شروط الإفراغ- الإضرار بالبناية أو التأثير على سلامة البناء أو الرفع من تحملات المكري- عبء الاثبات 158

- **قرار عدد 17، مؤرخ في 05 يناير 2023، ملف تجاري عدد 2020/2/3/1061**

كراء تجاري- تعويض عن الإفراغ- خبرة- عناصر التقدير- موقع المحل ومساحته ونوعية النشاط الممارس والسومة الكرائية وصعوبة البحث عن محل مماثل في نفس الموقع ونفس المساحة والمواصفات 161

- **قرار عدد 547، مؤرخ في 21 يوليوز 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/890**

إفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء في ظل ظهير 24 ماي 1955- مباشرة دعوى التعويض الكامل عن الحرمان من حق الأسبقية بعد دخول القانون رقم 49.16 حيز التنفيذ- دعوى متفرعة عن دعوى الإفراغ- القانون الواجب التطبيق 165

- **قرار عدد 390، مؤرخ في 26 ماي 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/1918**

إغلاق المحل لمدة سنتين على الأقل- فقدان الأصل التجاري عنصر الزبناء والسمعة التجارية- إفراغ بدون تعويض

قيسارية- طبيعتها- مركز تجاري (لا)- الخضوع لمقتضيات القانون رقم 49.16 171

- **قرار عدد 384، مؤرخ في 26 ماي 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/1998**

تفويت الحق في الكراء قبل دخول القانون رقم 49.16 حيز التنفيذ- إشعار المكري بعد القانون رقم 49.16 حيز التنفيذ- حق الأفضلية- احتساب أجل ممارسته- تاريخ تبليغ المكري 176

- **قرار عدد 330، مؤرخ في 05 ماي 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/1259**

إنذارا بالإفراغ للاستعمال الشخصي- المطالبة بالتعويض- الدفع بإغلاق المحل لمدة تزيد عن سنتين وفقدان الأصل التجاري لعنصر الزبناء والسمعة التجارية- أثره 180

- **قرار عدد 294، مؤرخ في 21 أبريل 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/1549**

فسخ عقد الكراء- تسلم مفاتيح المحل- افتراض تسليم العين المكراة في حالة حسنة- طلب التعويض عن الأضرار- عبء الاثبات- المكري 184

- **قرار عدد 296، مؤرخ في 21 أبريل 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/485**

عقد كراء تجاري- تغيير النشاط المخصص له المحل والمحدد بموجب العقد- فقدان الأصل التجاري (لا) 188

- **قرار عدد 297، مؤرخ في 21 أبريل 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/1271**

الهدم وإعادة البناء- حق المكتري في الأسبقية- قبول المكري بمبدأ تجديد العقد- الاختلاف حول شروط العقد الجديد- مطالبة المكتري بالتعويض الكامل- أثره 192

- **قرار عدد 282، مؤرخ في 14 أبريل 2022، ملف تجاري عدد 2020/2/3/1440**

عقد تسيير حر- إنهاؤه- القانون الواجب التطبيق 196

- **قرار عدد 284، مؤرخ في 14 أبريل 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/1541**

إنذار بالإفراغ مبني على إحداث تغييرات خطيرة بالمحل- تمسك المكتري بكون التغييرات المذكورة إعدادا طبيعيا للمحل لمزاولة النشاط المتفق عليه- وجوب إجراء تحقيق لتحديد طبيعة التغييرات المدعى بها ومدى مطابقتها للعقد 198

- **قرار عدد 277، مؤرخ في 14 أبريل 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/580**

إفراغ المحل للاستعمال الشخصي- تعويض عن الإفراغ- تعدد الخبرات- اختلاف مبالغ التعويض المقترحة- أثره 202

- **قرار عدد 279، مؤرخ في 14 أبريل 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/1927**

عقد كراء تجاري- مشتملاته- مستودع ملحق بالمحل- إفراغ- وجوب سلوك المسطرة القانونية المتعلقة باسترجاع المحلات التجارية 205

- **قرار عدد 290، مؤرخ في 14 أبريل 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/1346**

واجبات كراء- إنذار بالأداء- أداء جزئي خارج الأجل- أثره 209

- **قرار عدد 288، مؤرخ في 14 أبريل 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/1992**

واجبات الكراء- تبليغ المكتري بإنذار بالإفراغ لعدم الأداء- تفويته للأصل التجاري- أثره 212

- **قرار عدد 266، مؤرخ في 07 أبريل 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/1373**

توجيه إنذار بأداء واجبات الكراء من طرف محام- خلوه من الموطن الحقيقي للمكري- الإيداع مباشرة بصندوق المحكمة (لا)- سلوك مسطرة العرض العيني بمكتب المحامي- أثره 216

DAR AL AFAK
COPY

- **قرار عدد 256، مؤرخ في 07 أبريل 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/1844**

تفويت المكتري للأصل التجاري- عدم إشعار المكري- استمرار العلاقة الكرائية الأصلية- توقف عن أداء واجبات الكراء- توجيه إنذار بالأداء إلى المكتري الأصلي- التخلف عن الأداء داخل الأجل- ثبوت التماطل في حقه- توجيه إشعار لاحق بتفويت الحق في الكراء- أثره.

تفويت الحق في الكراء- إشعار المكتري- إثبات- شهادة الشهود- أثرها 221

- **قرار عدد 258، مؤرخ في 07 أبريل 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/190**

عقد كراء تجاري- فسخ- تفويت الأصل التجاري- انعدام الحق في الكراء- أثره 226

- **قرار عدد 260، مؤرخ في 07 أبريل 2022، ملف تجاري عدد 2020/2/3/461**

كراء ملك حبسي- تخصيصه للاستعمال التجاري- عدم إمكانية اكتساب الحق في الكراء- طلب بيع الأصل التجاري بالمزاد العلني واقتسام متنوج بيعه- أثره 230

- **قرار عدد 261، مؤرخ في 07 أبريل 2022، ملف تجاري عدد 2020/2/3/749**

عقد كراء محل تجاري- إنذار بالإفراغ بسبب الرغبة في الاستعمال الشخصي- توفر المكري على محلات أخرى- أثره 233

- **قرار عدد 253، مؤرخ في 07 أبريل 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/1922**

إنذار بالإفراغ- إحداث تغييرات بالمحل التجاري مست بسلامة البناية- وجوب إجراء بحث للتحقق من جدية السبب (لا) 236

- **قرار عدد 254، مؤرخ في 07 أبريل 2022، ملف تجاري عدد 2020/2/3/734**

واجبات الكراء- وصل كراء صادر عن محام- عدم إثبات صفته في قبض الكراء- أثره 239

- **قرار عدد 241، مؤرخ في 31 مارس 2022، ملف تجاري عدد 2020/2/3/377**

عقد كراء مقهى بتجهيزاتها ومنقولاتها- تكييف- عقد تسيير حر لأصل تجاري- طلب الفسخ لانتهاء المدة- القانون الواجب التطبيق 242

- **قرار عدد 242، مؤرخ في 31 مارس 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/931**

إفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء- طلب مصاريف الانتظار- وجوب تقديمه مع طلب التعويض المؤقت- تقديمه مع طلب الحصول على التعويض الكامل- أثره.

إفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء- تعويض احتياطي- تأخر أشغال البناء- طلب مراجعة التعويض الاحتياطي- أثره 245

• **قرار عدد 246، مؤرخ في 31 مارس 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/1770**

وجيبة كرائية- حكم قضائي بالأداء- تقاعس المكتري عن الوفاء داخل أجل 15 يوما- ثبوت التماطل في حق المكتري (لا)- وجوب توجيه إنذار بالأداء وفق القانون 49.16 252

• **قرار عدد 250، مؤرخ في 31 مارس 2022، ملف تجاري عدد 2021/2/3/1485**

عقد كراء تجاري- إبرامه بطريقة شفوية قبل دخول القانون رقم 49.16 حيز التنفيذ- القانون الواجب التطبيق 256

• **قرار عدد 231، مؤرخ في 31 مارس 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/2006**

فسخ عقد الكراء التجاري- عرض مفتاح المحل- رفض تسلمه من طرف المكري- إرجاع المفتاح للمكتري- استمرار العلاقة الكرائية- استحقاق الوجيبة الكرائية 259

• **قرار عدد 238، مؤرخ في 31 مارس 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/1529**

علاقة كرائية- منازعة المكتري فيها- طلب التعويض عن فقدان محله التجاري- إقرار قضائي 263

• **قرار عدد 239، مؤرخ في 31 مارس 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/1763**

كراء ملك مشاع- إبرامه من طرف بعض الورثة- توجيه إنذار بالإفراغ من طرف المكرين وباقي المالكين على الشياع- إجازة لعقد الكراء- عدم تضمين إسم أحد المالكين على الشياع- أثره على صحة الإنذار 266

• **قرار عدد 226، مؤرخ في 24 مارس 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/1537**

المنازعة في السومة الكرائية- اختلاف مبلغ الوجيبة بين عقد الكراء ووصل الكراء والإنذار- سلطة المحكمة في تقييم الحجج 271

• **قرار عدد 228، مؤرخ في 24 مارس 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/1506**

مطعم لبيع المأكولات الخفيفة- عقد التسيير الحر- الالتزام بعدم تغيير النشاط التجاري- استغلال المحل في إعداد الحلويات وبيعها- أثره 274

DAR AL AFAK
COPY

- **قرار عدد 229، مؤرخ في 24 مارس 2022، ملف تجاري عدد 2021/2/3/1282**

إنهاء عقد الكراء التجاري- تسليم مفاتيح المحل- المنازعة فيها- توجيه اليمين الحاسمة- أداؤها- الرجوع فيها وإثبات واقعة تسليم المفاتيح بواسطة الشهود (لا) 276

- **قرار عدد 141، مؤرخ في 24 فبراير 2022، ملف تجاري عدد 2020/2/3/279**

إنذار بالإفراغ- تعدد المحلات المكتراة- اختلاف النشاط التجاري المزاول بكل محل- أثره 278

- **قرار عدد 142، مؤرخ في 24 فبراير 2022، ملف تجاري عدد 2020/2/3/1454**

اتفاق شفوي على تسيير المحل مقابل وجيبة شهرية- طبيعته- تسيير حر- إثباته – شهادة الشهود- أثره. 280

عقد التسيير الحر- تخلف شكلياته- بطلان- المطالبة بواجب الاستغلال- أثره .....

- **قرار عدد 143، مؤرخ في 24 فبراير 2022، ملف تجاري عدد 2020/2/3/133**

عقد كراء- تضمينه بند منع الكراء للغير- إبرام عقد كراء من الباطن- تمسك المكتري الفرعي ببطلان الكراء- أثره

وجيبة كرائية تفوق مبلغ 10 آلاف درهم- دعوى الأداء- منازعة فيها- إثبات الأداء- شهادة الشهود- أثره 283

- **قرار عدد 145، مؤرخ في 24 فبراير 2022، ملف تجاري عدد 2020/2/3/464**

إنذار بالإفراغ- تغيير النشاط التجاري- عدم إثباته- أثره 286

- **قرار عدد 148، بتاريخ 24 فبراير 2022، ملف تجاري عدد 2021/2/3/996**

دعوى الإفراغ للتماطل- شروطها- إنذار بالأداء- تماطل المكتري- وجوب توجيه إنذار ثان بالإفراغ (لا) 289

- **قرار عدد 129، مؤرخ في 17 فبراير 2022، ملف تجاري عدد 2020/2/3/1007**

كراء محل تجاري بجميع تجهيزاته- عقد تسيير حر لأصل التجاري- خضوعه في إنشائه وتنفيذه وإنهائه إلى القواعد العامة المتعلقة بكراء المنقولات 292

• **قرار عدد 100، مؤرخ في 10 فبراير 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/551**

إنذار بأداء واجبات الكراء- انتفاء العرض الحقيقي على الدائن- الإيداع المباشر بصندوق المحامين- أثره 295

• **قرار عدد 104، مؤرخ في 10 فبراير 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/1989**

كراء عقار مستغل به أصل تجاري مثقل بتقييدات- دعوى الفسخ- عدم إعلام المكري للدائن المرتهن- أثره 298

• **قرار عدد 113، مؤرخ في 10 فبراير 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/470**

عقد التسيير الحر- خلوه من شكليات إنهائه- المنع من الفسخ (لا)- تطبيق القواعد العامة 301

• **قرار عدد 82، مؤرخ في 03 فبراير 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/1099**

مراجعة السومة الكرائية- اتفاق الطرفين في عقد الكراء على تطبيق الزيادة بنسبة 15٪- دخول القانون رقم 03.07 حيز التطبيق- تحديد 10٪ كحد أقصى- أثره 306

• **قرار عدد 84، مؤرخ في 03 فبراير 2022، ملف تجاري عدد 2020/2/3/460**

عقد تسيير حر- تضمين العقد مقتضيات خاصة بالفسخ- طلب معاينة فسخه- أثره 310

• **قرار عدد 76، مؤرخ في 27 يناير 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/1629**

استرجاع المحل للإستعمال الشخصي- التعويض عن الإفراغ- عناصر تحديد قيمة التعويض- عدم الإدلاء بالتصريحات الضريبية- إجراء خبرة 313

• **قرار رقم 71، مؤرخ في 27 يناير 2022، ملف تجاري عدد 2020/2/3/1103**

كراء محل تجاري مملوك على الشياع- تماطل- توجيه إنذار للمكتري من أجل إنهاء عقد الكراء- شرط تملك ثلاثة أرباع المحل

سومة كرائية- المنازعة فيها- التزام المكري بالاثبات- عجز- حصرها في المبلغ الذي أقر به المكتري 316

• **قرار رقم 75، مؤرخ في 27 يناير 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/1446**

إنذار بالإفراغ- استرجاع المحل للإستعمال الشخصي- نطاق الاستعمال الشخصي- حصره على المكتري وحده (لا) 320

- **قرار رقم 52، مؤرخ في 20 يناير 2022، ملف تجاري عدد 2020/2/3/815**

طلب أداء واجبات كراء- إدلاء المكتري بآخر وصل عن المدة المطلوبة بدون تحفظ- قرينة قاطعة لفائدة المكتري- الاعفاء من إثبات أداء الأقساط السابقة 323

- **قرار رقم 40، مؤرخ في 20 يناير 2022، ملف تجاري عدد 2020/2/3/622**

إنذار بالإفراغ- مقتضيات المادتين 19 و20 من القانون رقم 49.16- نطاق تطبيقها- جميع حالات استرجاع المحل للإستعمال الشخصي (لا)- حالة إفراغ الجزء المتعلق بالسكن الملحق بالمحل التجاري 327

- **قرار عدد 42، مؤرخ في 20 يناير 2022، ملف تجاري عدد 2020/2/3/1267**

إنذار من أجل الهدم وإعادة البناء- استصدار حكم بالإفراغ وتنفيذه- تفويت العقار للغير- أثره 331

- **قرار رقم 45، مؤرخ في 20 يناير 2022، ملف تجاري عدد 2020/2/3/740**

إنذار بالإفراغ- إحداث تغييرات بالبناية- شروطها- الإضرار بالبناية والمس بسلامة البناء 335

- **قرار رقم 60، مؤرخ في 17 يناير 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/785**

إنذار بأداء وجبات الكراء- عقد كتابي- مبلغ يفوق 10000 درهم- الدفع بإنقضاء العلاقة الكرائية- إثبات- شهادة الشهود- أثره 338

- **قرار رقم 22، مؤرخ في 13 يناير 2022، ملف تجاري عدد 2018/2/3/1111**

عقد كراء- مزاولة مهنة الخبرة الحسابية في العين المكراة- الخضوع لقانون الكراء التجاري(لا) 341

- **قرار عدد 37، مؤرخ في 13 يناير 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/466**

كراء تجاري- تجاري- قرار رئيس المجلس الجماعي- حاجة المحل إلى إصلاحات جذرية- التزامات المكري- توجيه إنذار من أجل القيام بالإصلاحات- رفض القيام بها- أثره 345

- **قرار عدد 25، مؤرخ في 13 يناير 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/478**

واجبات الكراء- توكيل المحامي لعرضها على المكري وإيداعها بصندوق المحكمة في حالة الرفض- قيام المحامي بإيداعها بحساب الودائع مباشرة- أثره 348

- **قرار رقم 34، مؤرخ في 13 يناير 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/1068**

محل آيل للسقوط- إفراغ- تعويض المكتري (لا)- تعبير المكتري عن رغبته في الرجوع- طلب تحديد التعويض الاحتياطي- أثره 352

- **قرار عدد 27، مؤرخ في 13 يناير 2022، ملف تجاري عدد 2018/2/3/877**

إحداث تغييرات من طرف المكتري- عدم موافقة المكري- استمراره في قبض واجبات الكراء- أثره 356

- **قرار عدد 32، مؤرخ في 13 يناير 2022، ملف تجاري عدد 2020/2/3/705**

عقد كراء محل تجاري- شرط انصرام مدة سنتين- أثره- اكتساب الحق في الكراء- شرط لاكتساب الأصل التجاري (لا) 361

- **قرار عدد 11، مؤرخ في 06 يناير 2022، ملف تجاري عدد 2020/2/3/800**

كراء تجاري- تفويت الأصل التجاري- الإلتزام بإخبار المكري- عدم وجود شكلية معينة- الإخبار بمناسبة النزاع المطروح أمام القضاء 364

- **قرار عدد 12، مؤرخ في 06 يناير 2022، ملف تجاري عدد 2018/2/3/765**

عقد تسيير حر- طلب فسخه بسبب وفاة المسير- حكم قضائي بتجميد العمل بيند الفسخ- أثره 367

- **قرار رقم 15، مؤرخ في 06 يناير 2022، ملف تجاري عدد 2020/2/3/1167**

دعوى الإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء- طلب مضاد للمكتري بالتعويض الاحتياطي- وجوب تحديد التعويض المذكور، مع تعليق استفادته منه على تحقق الشروط المتطلبة قانونا 372

- **قرار عدد 4، مؤرخ في 06 يناير 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/1501**

إفراغ للهدم وإعادة البناء- عدم الشروع في الأشغال- مرور أكثر من ثلاث سنوات على إفراغ المكتري من العين المكراة- أثره 376

- **قرار عدد 9، مؤرخ في 06 يناير 2022، ملف تجاري عدد 2019/2/3/1450**

كراء تجاري- توجيه إنذار وتقديم دعوى المصادقة في إطار ظهير 24 ماي 1955- دخول القانون رقم 49.16 حيز التنفيذ- أثره 380

DAR AL AFAK
COPY



سلسلة «دليل العمل القضائي»

المشرف العام

زكرياء العماري

دكتور في الحقوق

أستاذ باحث بجامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء

تحظى القرارات الصادرة عن محكمة النقض بمكانة مميزة لدى الفقه والممارسين وعموم الباحثين مقارنة بغيرها من الأحكام الصادرة عن باقي محاكم المملكة، وهذه المكانة نابعة من تربع محكمة النقض على هرمية التنظيم القضائي المغربي، وما يخوله لها المشرع- بحكم مركزها هذا- من سلطة مراقبة مدى مطابقة الأحكام الصادرة عن المحاكم الأدنى درجة للقانون، وبما تقوم به أيضا من دور محوري في توحيد الاجتهاد القضائي المغربي.

ومن هنا، يستمد تتبع العمل القضائي لمحكمة النقض أهميته الخاصة، وذلك بفضل ما يتيحه من الكشف عن تطور مواقف هذه المحكمة بشأن التصدي للإشكالات التي يطرحها الواقع العملي ومدى تماهيها مع توجهات محاكم الموضوع، بل وأيضا بما يتيحه من الوقوف على التباين والاختلاف الذي قد يحصل بشأنها على مستوى محكمة النقض نفسها- سواء فيما بين غرفها أو فيما بين هيئات الغرفة الواحدة.

وفي هذا السياق، يأتي هذا الكتاب، والذي يرصد -من خلال ما يزيد عن 100 قرار قضائي- مواقف الغرفة التجارية بمحكمة النقض خلال سنتي 2022 و2023، بشأن مجموعة من الإشكالات التي يطرحها تطبيق قواعد القانون رقم 49.16 المتعلق بالكراء التجاري، كارتباط سبب وأجل الإفراغ بالنظام العام وجواز إثارته تلقائيا من طرف المحكمة، وصحة توجيه الإنذار بالإفراغ في اسم المكتري رغم وفاته، واستحقاق الوجيبة الكرائية عند احتفاظ المكتري بالمفاتيح بعد رفض المكري تسلمها، ومآل دعوى الإفراغ بعد تفويت العقار، وسلوك مسطرة فتح محل بعد تعذر تبليغ الحكم بالفسخ والإفراغ، وأثر عدم ذكر الأجل في نص الإنذار على صحته، وتأثير توفر المكري على محلات أخرى فارغة على الإنذار بالإفراغ بسبب الرغبة في الاستعمال الشخصي، ومراجعة التعويض الاحتياطي عند تأخر أشغال الهدم وإعادة البناء، واختلاف مبلغ الوجيبة بين عقد الكراء ووصل الكراء والإنذار، والإيداع المباشر لواجبات الكراء بصندوق المحامين دون العرض الحقيقي على الدائن، وتفويت العقار للغير بعد تنفيذ الحكم القاضي بالإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء، ومدى لزوم مرور سنتين على إبرام عقد الكراء لاكتساب الأصل التجاري، وإخبار المكري بتفويت الأصل التجاري بمناسبة النزاع المطروح أمام القضاء، واعتبار استمرار المكتري في قبض واجبات الكراء بمثابة موافقة على التغييرات المحدثة من طرف المكتري...

مجلة الحمراء العدلي

صندوق البريد 111- الرباط الرئيسية

هاتف: 06.68.39.92.41 فاكس: 05.37.70.31.28

9 789920 515443

140 د