

المركز المهني للمحاماة
و التكوين المستمر

منازعات الكراء السكني و المهني

في ضوء القرارات القضائية الحديثة المبرمة

DAR AL AFAK
COPY

الدكتور عمر أزوكار
محام بهيئة أكادير وباريز ومونتريال

الأستاذ ماهر عبد الله
محام بهيئة الدارالبيضاء
مدير المركز المهني للمحاماة و التكوين المستمر

الفهـــرس

- يعتبر توجيه إنذار بالأداء كافيا بدلا من إنذار بالفسخ، نظرا لتشابه الغاية القانونية بينهما.
- تتعامل المحاكم مع الإنذار بالأداء كبديل للإشعار بالإفراغ، شرط أن يتضمن جميع العناصر القانونية المطلوبة.
- أكدت محكمة النقض في قرارها رقم 197 تاريخ 22 مارس 2023 أن المادة 26 من قانون 49.16 تنظم دعوى المصادقة على الإنذار بالإفراغ لعدم الأداء، مع تحديد أجل واحد لإثبات التماطل والإفراغ.
- يقدم الهدف من الإجراء على شكلياته عند تحقق الغرض القانوني من الإشعار بالأداء، مما يغني عن تكرار الإجراء بإشعار جديد، مما يعزز المرونة والفعالية.
- يقع عبء إثبات الوفاء على عاتق المكتري الذي يدعي انقضاء الالتزام قبل البدء في إجراءات أخرى مثل توجيه اليمين.
- يشترط التوكيل الخاص لمنع إساءة استخدام الوكالة، خاصة في الإجراءات الحساسة مثل توجيه اليمين.
- يعتبر توجيه اليمين إجراء استثنائيا لا يلجأ إليه كبديل عن تقديم الأدلة المادية المقررة لإثبات الالتزام..... 5
- يُعتبر المكتري في حالة مطل، إذا لم يؤدِ واجبات الكراء في الأجل المحدد في الإنذار.
- لا يعفي الأداء المتأخر، حتى لو كان جزئياً، المكتري من واقعة التماطل.
- تخصم المحكمة المبالغ المودعة من مجموع الدين المطلوب، تطبيقاً لمبدأ العدالة وعدم تحميل المكتري أعباء مالية زائدة.
- يضمن الخصم مبدأ المساواة والإنصاف بين الأطراف، ويعد واجباً قانونياً.
- لا يمنع الخصم المحكمة من الحكم بالإفراغ، لكنه يقلل من الدين المتبقي في ذمة المكتري.
- يدعم الأداء خارج الأجل موقف المكري في طلب الإفراغ بسبب التماطل.
- لا ينفي عرض الكراء خارج الأجل واقعة التماطل التي تبرر الإفراغ.

DAR AL AFAK COPY

- يُعد الأداء المتأخر اعترافاً جزئياً بالدين، مما يستوجب خصمه من المبلغ الإجمالي المطلوب.
- يُعتبر دفع المبلغ المتأخر دليلاً على حسن النية، لكنه لا يكفي لتبرير رفض الإفراغ بسبب التماطل.
- لا يبرئ الأداء خارج الأجل القانوني أو العقدي ذمة المكتري من واقعة التماطل.
- يثبت الأداء المتأخر اعتراف المكتري بالدين، لكنه لا يرفع الآثار القانونية المترتبة على التماطل.
- يتحقق التماطل كسبب جوهري في نزاعات الكراء عند عدم أداء المكتري للواجبات الكرائية في الأجل المحدد.
- يُعتبر الأداء الجزئي إقراراً ضمنياً بالدين، ويلزم المحكمة بخصمه من المبلغ الإجمالي للدين.
- يُعتبر الأداء الجزئي خارج الأجل تصحيحاً جزئياً لوضعية غير قانونية، لكنه لا يعطل حق المكري في المطالبة بالإفراغ 8
- يتحمل المكري الضرائب والتكاليف المفروضة على العين المكتراة، ما لم ينص عقد الكراء صراحة على تحميل المكتري هذه الالتزامات، وفقاً للفصل 642.
- تُلزم الشروط المنصوص عليها في العقد الأطراف، تطبيقاً لقاعدة "العقد شريعة المتعاقدين"، ما لم تخالف القانون أو النظام العام.
- يدفع المكري الضرائب المفروضة على العقار، إلا إذا اتفق الأطراف صراحة في العقد على تحمل المكتري لهذه الضرائب.
- يحمي القانون حقوق المكري من خلال السماح له بحلول محل المكتري في أداء الضريبة مع الاحتفاظ بحقه في الرجوع على المكتري لاسترداد ما دفعه.
- يخضع التقادم الخماسي المنصوص عليه في الفصل 387 من ق.ل.ع للديون الدورية، مثل الكراء، ويبدأ حسابه من تاريخ استحقاق الدين.
- يُعد الدين المرتبط بضريبة النظافة نتيجة حلول المكري محل المكتري في الوفاء بالتزاماته المالية.
- يُنشئ أداء المكري للضريبة ديناً جديداً على عاتق المكتري، ولا يجوز للمكتري الدفع بالتقادم قبل أن يُطالب بالوفاء بالدين.
- لا يُطبق الفصل 387 على الدين المرتبط بضريبة النظافة، لأن الدين ينشأ عند أداء المكري للضريبة نيابة عن المكتري وليس عند فرضها.
- يمنح العقد المكري حق الرجوع على المكتري إذا دفع ضريبة النظافة، مما يلزم المكتري بالوفاء بهذا الالتزام المالي.

- يشكل احترام البنود التعاقدية أساساً لحماية حقوق الأطراف وضمان التزاماتهم.
- يحمي القضاء المكري من الضرر الناتج عن تقاعس المكتري عن أداء الضرائب، ويعزز استمرارية العلاقة الكرائية دون تعرض المكري لخسائر مالية.
- يحمي القضاء المكري من الضرر الناتج عن تقاعس المكتري عن أداء الضرائب، ويعزز استمرارية العلاقة الكرائية دون تعرض المكري لخسائر مالية 11

- يُعتبر عدم التزام المكتري بأداء واجبات الكراء في الأجل المحدد إخلالاً جوهرياً يُبرر فسخ عقد الكراء وفقاً للقانون.
- يُعد تضمين الإنذار طلباً صريحاً بإفراغ المحل من جميع مرافقه مؤشراً على نية المكري في إنهاء العلاقة الكرائية عند عدم الاستجابة.
- يؤدي فسخ العلاقة الكرائية إلى إعادة الأطراف إلى الحالة السابقة للتعاقد، مما يجعل استمرار وجود المكتري في المحل غير مبرر قانونياً.
- يُحكم بتحديد مدة الإجبار في الحد الأدنى فقط إذا كان الطلب يتعلق بمبلغ مالي، مراعاةً للطبيعة المالية للدين.
- يُعد الإخلال بالالتزامات العقدية مبرراً قانونياً لفسخ العقد، استناداً إلى القواعد العامة في قانون الالتزامات والعقود والقوانين الخاصة.
- يشترط تضمين الإنذار بالإفراغ عبارة صريحة تُطالب المكتري بإخلاء المحل من جميع مرافقه، مما يعكس بوضوح نية المكري في إنهاء العلاقة الكرائية.
- يُعتبر وجود إنذار بالأداء والإفراغ شرطاً مسبقاً لقبول دعوى الإفراغ، شريطة استيفاء الإنذار شروطه القانونية.
- يعيد فسخ العلاقة الكرائية الأطراف إلى الوضع السابق للتعاقد، ويجعل وجود المكتري في المحل بعد الفسخ غير مبرر قانونياً، مما يُلزم الإفراغ.
- يُلزم المكتري بالوفاء بالواجبات المستحقة حتى تاريخ الإفراغ الفعلي، مما يُبرر الطلب الإضافي بأداء واجبات الكراء عن الفترات اللاحقة.
- تُقر المحكمة بعدم براءة ذمة المكتري في حال غياب أي دليل على تسديد المبالغ المستحقة، مما يُبرر الحكم عليه بالأداء.
- يجب تحديد مدة الإجبار إذا تعلق الطلب بمبلغ مالي، لتجنب اتخاذ إجراءات قد تكون مرهقة أو غير متناسبة مع طبيعة المبلغ المطلوب 14

- تُجيز المادة 652 من (ق.ل.ع) للمكتري طلب الفسخ أو إنقاص الكراء إذا تسبب التدخل الإداري في نقص انتفاعه بالعقار المكتري.
- يُلزم المكتري بإثبات العلاقة السببية بين التدخل الإداري ونقص الانتفاع بالعقار المكتري.

- يُبطل استناد المكتري على حالة الطوارئ الصحية وتقديم شهادة تثبت إغلاق المقهى المكتراة، إذا قدم المكتري محضراً يُثبت أداء الواجبات الكرائية عن نفس الفترة المدعاة.
- يُرفض طلب إنقاص مبلغ الكراء عند الادعاء بأثر الجائحة وأداء الكراء عن نفس الفترة، استنادًا إلى القاعدة "من تناقضت حجته مع مدعاه سقطت دعواه".
- يُعتبر أداء الواجبات الكرائية دليلاً على استمرار الانتفاع بالمحل أو تنازلاً ضمنياً عن المطالبة بالإنقاص.
- تُعد الضمانة وسيلة لضمان التزامات المكتري، ولا تُسترد إلا عند انتهاء العقد إذا تم النص على ذلك في العقد.
- يرتبط استرجاع مبلغ الضمانة بانتهاء العلاقة الكرائية، وغياب إثبات إنهاء العلاقة يُبقي الضمانة في يد المكري.
- يقع على المكتري عبء إثبات تحقق الشرط اللازم لاسترجاع الضمانة.
- يتطلب انتهاء العلاقة الكرائية وفق القانون المنظم لكراء المحلات السكنية تقديم ما يُثبت تعسف المكري أو عدم تعاونه خلال فترة الجائحة، وهو ما لم يثبت في الملف 17
- يعد الإقرار القضائي حجة قاطعة على صاحبه، وفقاً للفصل 410 من ق.ل.ع.
- يثبت الإقرار الصادر في محضر قانوني العلاقة الكرائية، ويغني عن تقديم عقد مكتوب.
- يُعتبر الإقرار ثابتاً وغير قابل للطعن عند عدم المنازعة في صحة المحضر أو محتوياته.
- يكفي محضر الاستجواب لإثبات وجود العلاقة الكرائية، ويُعد دليلاً كافياً أمام المحكمة.
- يُعتد بالإقرار الرسمي كدليل قانوني مكتمل، استناداً إلى الفصل 417 من ق.ل.ع.
- يُعتبر الإنذار بالإفراغ بسبب عدم الأداء إجراءً قانونياً يثبت حالة المطل.
- يتحقق المطل وفقاً للفصل 255 من ق.ل.ع إذا تأخر المدين عن تنفيذ التزامه بعد إنذاره.
- يشكل عدم الاستجابة للإنذار بالأداء إخلالاً واضحاً بالتزامات المكتري التعاقدية.
- يُعد الامتناع عن الرد على الإنذار وعدم الأداء قرينة على تقصير المكتري، مما يمنح المكري حق طلب الفسخ.
- تقوم الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح مقام القانون بالنسبة لأطرافها، كما ينص الفصل 230 من ق.ل.ع.

DAR AL AFAK
COPY

- يلتزم المكتري بأداء واجب الكراء في الآجال المحددة، ويُعتبر في حالة مطل إذا لم يلتزم، وفقاً للفصل 692 من ق.ل.ع.
- يجوز للمكري المطالبة بفسخ العقد إذا لم يؤدِ المكتري واجبات الكراء، استناداً إلى الفصل 692 من ق.ل.ع.
- يحق للمكري طلب إفراغ المكتري عند إخلاله بالتزاماته الجوهرية، وفقاً للفصل 691 من ق.ل.ع، حيث يتحقق الفسخ بالإخلال الجوهري بالعقد.
- يُعد الإفراغ نتيجة منطقية للفسخ، إذ لا يملك المكتري أي سند قانوني للاستمرار في احتلال المحل 22

- يلتزم المكتري بتنفيذ عقد الكراء بالكامل، خاصة دفع مبلغ الكراء المتفق عليه.
- يُعد الإخلال بدفع مبلغ الكراء المتفق عليه إخلالاً جوهرياً يبرر الفسخ والإفراغ.
- يشكل الإنذار وسيلة قانونية لإعلام المكتري بضرورة الوفاء بالتزامه بأداء الكراء المتراكم عليه.
- يؤدي عدم الامتثال التام للإنذار بالأداء إلى وضع العلاقة الكرائية في حالة إخلال.
- يُلزم الإنذار المكتري بدفع مبلغ الكراء الكامل المتفق عليه في العقد، وعدم الوفاء بالمبلغ بالكامل يُعتبر مخالفة لمقتضيات الإنذار.
- يشكل دفع مبلغ أقل مما ينص عليه العقد إخلالاً بمقتضيات الإنذار، ويُعد إخلالاً بالتزام قانوني جوهري.
- يرفض القضاء إجراء بحث لإثبات الفرق بين السومتين إذا كان المطلوب إثباته ثابتاً بالكتابة في عقد الكراء.
- لا يجوز إثبات المكتوب في العقد إلا بدليل كتابي وفقاً للقانون 25

- تعتبر رخصة الهدم وثيقة رسمية صادرة عن جهة مختصة بناءً على رأي تقني لموظف مؤهل.
- يُثبت الرأي الفني أن البناية متلاشية وآيلة للسقوط، مما يستوجب هدمها وإعادة بنائها.
- تتمتع الرخصة بحجية قانونية، ما لم تُقدَّم أدلة مناقضة تُثبت خلاف ذلك.
- تعزز الشهادة الإدارية موقف المكري أمام القضاء بإثبات أن طلب الإفراغ يستند إلى ضرورة حتمية وليست مجرد رغبة شخصية.
- تلتزم محكمة الموضوع بمناقشة الشهادة الإدارية التي تثبت حالة البناية ولها صلاحية الأمر بتحقيق للتأكد من صحة النزاع أو جدية الأسباب.
- يُشكل الإخلال بمناقشة الشهادة الإدارية أو الامتناع عن التحقيق نقصًا في التعليل.

- يُعادل التعليل الناقص أو غير المبرر قانوناً انعدامه.
- يُعد طلب الإفراغ بسبب قدم البناية وخطورتها على الساكنة مبرراً مشروعاً للإفراغ.
- تدعم الشهادة الإدارية الصادرة عن البلدية سبب الهدم، وتحتفظ بحجيتها ما لم تُقدَّم أدلة مناقضة.
- يتطلب أي طلب لتحقيق إضافي وجود تناقضات أو أدلة تنال من حجية الشهادة.
- يُغني غياب أدلة مناقضة عن الحاجة لإجراء تحقيق إضافي..... 28

- تحدد المادة العاشرة من القانون 67.12 القواعد والإجراءات المتعلقة بالإصلاحات في المحل موضوع عقد الكراء.
- يلتزم المكتري بإشعار المكري بحاجته إلى إصلاحات ضرورية في المحل، على أن يتم الإشعار بشكل كتابي.
- تُمنح للمكري مهلة شهر واحد من تاريخ تسلمه الإشعار لإجراء الإصلاحات اللازمة.
- يحق للمكتري التوجه إلى رئيس المحكمة المختصة لطلب إذن بإجراء الإصلاحات عند امتناع المكري عن تنفيذها خلال المهلة المحددة.
- تُخصم تكاليف الإصلاحات من مبلغ الكراء بشرط ألا تتجاوز قيمة شهرين من الكراء.
- يُرفض طلب المكتري للإصلاحات إذا لم يحترم الإجراءات القانونية المنصوص عليها، ويُعتبر غير قائم على أساس قانوني سليم..... 32

- يعتمد مبدأ الإثبات بالكتابة كقاعدة أساسية لضمان قوة الدليل في إثبات الالتزامات والعقود، مع استثناءات تشمل الإقرار أو وجود مانع مادي أو معنوي حال دون تحرير عقد مكتوب.
- يهدف النص القانوني إلى تعزيز الأمن القانوني وتقليل النزاعات الناتجة عن صعوبة الإثبات.
- تشكل إجراءات البحث وسيلة لإثبات الوقائع أو سماع الشهود عند الحاجة.
- تستلزم إجراءات البحث وجود أسباب قانونية قوية مستمدة من قواعد الإثبات.
- تنظيم العلاقة التعاقدية بعقد مكتوب يُلزم إثبات الوفاء أو الإخلال بالالتزامات الناشئة عنه بوسائل كتابية فقط.
- يتعارض طلب البحث لإثبات الوفاء أو الإخلال بالالتزامات مع القاعدة العامة التي تنص على ضرورة الإثبات بالكتابة.
- تقتصر وسائل إثبات الالتزامات في العقد المكتوب على الوثائق الكتابية وفقًا للنصوص القانونية.

DAR AL AFAK
COPY

- يشكل العقد المكتوب أداة الإثبات الأقوى في الالتزامات التعاقدية.
- يتحمل الطرف الذي يدعي الوفاء أو الإخلال بالالتزامات التعاقدية عبء تقديم الدليل الكتابي وفقاً لما ورد في العقد.
- تلزم المحكمة بتطبيق النصوص القانونية التي تعطي الأولوية للإثبات بالكتابة في حالة وجود عقد مكتوب.
- يُعتبر البحث وسيلة مكملة للإثبات أو بديلاً عن غياب دليل كتابي عندما لا يُطبق مبدأ الكتابة.
- أي طلب إثبات خارج نطاق الكتابة يتعارض مع القواعد القانونية للإثبات.
- يستند رفض المحكمة طلب البحث إلى القاعدة القانونية التي تُلزم استخدام الكتابة لإثبات الالتزامات والعقود المكتوبة..... 36

- يفقد الطرف الذي طلب أداء اليمين حقه في الطعن في الواقعة التي دار حولها النزاع بعد أدائها.
- يُثبت التماطل قانونياً بعد حسم النزاع حول السومة الكرائية باليمين الحاسمة، مما يبرر إفراغ المكتري.
- يُصبح الدفع بانعدام التماطل غير قائم بعد إثبات السومة الكرائية باليمين.
- تُعد اليمين الحاسمة وسيلة إثبات خاصة تُوجه للطرف الآخر بناءً على طلب أحد الخصوم إذا كان النزاع يعتمد على مسألة واقعية لا يمكن إثباتها بطرق أخرى، وفقاً للفصل 85 من قانون المسطرة المدنية.
- تُعتبر اليمين الحاسمة دليلاً نهائياً على الواقعة محل النزاع.
- تُستخدم اليمين الحاسمة كوسيلة لإنهاء النزاع عندما تكون الواقعة محصورة بين الطرفين ولا توجد أدلة أخرى.
- يُثبت أداء اليمين الواقعة قانونياً ويُغلق باب الطعن عليها.
- يُعتبر أداء اليمين إثباتاً نهائياً لصحة السومة الكرائية، مما يمنع الطعن في صحتها بعد ذلك.
- يُصبح الدفع بانعدام التماطل غير ذي جدوى بعد حسم النزاع حول السومة الكرائية بأداء اليمين الحاسمة.
- أكدت المحكمة أن اليمين الحاسمة تُثبت السومة الكرائية بشكل قاطع.
- رأت المحكمة أن رفض الدفع بانعدام التماطل مبرر بسبب تسوية النزاع حول السومة قانونياً.
- تُعد اليمين الحاسمة وسيلة إثبات ذات قوة نهائية، وتُعتبر الواقعة التي جرت حولها صحيحة قانوناً..... 39

DAR AL AFAK COPY

- أثبت الإقرار الذي أدلى به أحد الأطراف أثناء البحث وجود علاقة كرائية بين الطرفين.
- يؤكد إقرار المكتري الصفة القانونية للمدعي ويسقط الدفع بانعدام الصفة.
- ينفي الإقرار القضائي الجدية عن الدفع الشكلي المتعلق بانعدام الصفة.
- يعد الإقرار اعترافا صريحا من أحد الأطراف بواقعة قانونية أو مادية لصالح الطرف الآخر، ويعتبر وسيلة إثبات قوية بموجب القوانين.
- يحمل الإقرار الصادر في حرم القضاء حجية قاطعة ولا يحتاج إلى دليل إضافي لإثبات العلاقة بين الطرفين.
- يسقط الإقرار الدفع بانعدام الصفة ويثبت وجود علاقة كرائية بين الطرفين، مما يمكن المكري من الصفة والمصلحة في الدعوى.
- يعتبر الإقرار دليلا قاطعا على صحة الصفة وقيام الحق في الدعوى.
- لا يجوز للمكتري التمسك بانعدام الصفة بعد إقراره بوجود علاقة كرائية مع المكري.
- يعد البحث وسيلة لتوضيح الوقائع ولجمع المعلومات والإثباتات التي تساعد المحكمة على حسم النزاع.
- يحمل الإقرار الصادر أثناء البحث الذي أمرت به المحكمة نفس حجية الإقرار القضائي..... 42

- ثبتت واقعة إفراغ المحل المكترى عندما يودع المكتري مفاتيح المحل لدى كتابة ضبط المحكمة ويضعها رهن إشارة المكري.
- يقرر القرار أن واجب الكراء يستحق طالما كان المكتري ينتفع بالمحل، وينتهي الالتزام بالأداء عند توقف الانتفاع.
- تغيب النصوص القانونية التي تلزم المكتري بأداء واجب الكراء دون أن يكون له انتفاع فعلي بالمحل.
- يعتبر إيداع المفاتيح إجراء قانونيا يعبر عن إنهاء العلاقة المادية للمكتري بالمحل المكترى، ويعادل قانونا تسليم المحل للمكري.
- ينهي إفراغ المحل التزام المكتري بالانتفاع ويسقط عنه واجب أداء الكراء ابتداء من تاريخ الإفراغ.
- يرتبط أداء واجب الكراء بالانتفاع بالمحل، وينتهي الالتزام عند توقف الانتفاع بسبب غياب أي نص قانوني يفرض الأداء دون انتفاع.
- يعمل مبدأ "لا التزام بدون سبب" على ربط الالتزامات بسبب مشروع، وعند توقف الانتفاع ينتفي السبب المشروع لأداء الكراء.
- يتوافق القرار مع القواعد العامة للعقود التي تلزم بوجود مقابل فعلي كالانتفاع بالمحل لتنفيذ الالتزامات التبادلية.

DAR AL AFAK COPY

- بمجرد تحقق الإفراغ، يخرج المكتري من وضعية الانتفاع بالعين المكترى، مما ينهي أي التزام قانوني بالأداء..... 45
- يَختلِفُ تفويتُ الحقّ في الكراءِ عن تفويتِ الأسهمِ داخلَ شركةٍ تشغلُ المحلَّ على وجهِ الكراءِ.
- يخضعُ تفويتُ الحقّ في الكراءِ لقانونِ الكراءِ التجاريِّ الذي يُحدِّدُ شروطَه وضوابطَه.
- لا يُعتَبرُ تفويتُ الحقّ في الكراءِ صحيحاً إلّا بموافقةِ المكري الصّريحةِ أو الضمنيّةِ إذا نَصَّ العقدُ على ذلك.
- لا يعني تفويتُ الأسهمِ داخلَ الشركةِ تفويتَ الحقّ في الكراءِ الخاصّ بالمحلّ.
- تغيُّرُ هيكلِ الملكيّةِ داخلَ الشركةِ لا يُؤثّرُ على العلاقةِ التعاقديّةِ إذا استمرّ المكتري الأصليُّ في الالتزامِ بعقدِ الكراءِ.
- عدمُ إبلاغِ المكري بتفويتِ الحقّ في الكراءِ أو تخلّي المكتري عن التزاماتِه تجاهَهُ لا يُغيّرُ الالتزاماتِ المتبادلةَ بينَ أطرافِ العلاقةِ الكرائيّةِ.
- تَظلُّ العلاقةُ التعاقديّةُ الأصليةُ بينَ المكري والمكتري قائمةً إذا لم يُثبتْ تفويتُ الحقّ في الكراءِ وَفقًا للأصولِ القانونيّةِ.
- لا تُؤثّرُ علاقةُ المكتري بطرفٍ ثالثٍ على حقوقِ المكري التي تُحدّدها بنودُ عقدِ الكراءِ.
- استخدامُ المكتري المحلَّ التجاريَّ كمقرٍّ لشركةٍ لا يُعدِّلُ التزامَهُ القانونيَّ تجاهَ المكري، حيثُ يبقى مسؤولاً مباشرةً بموجبِ العقدِ.
- يكتسبُ الحكمُ الصادرُ عن المحكمةِ التجاريةِ في مسألةِ الاختصاصِ النوعيِّ حجيةَ الشيءِ المقضيِّ به إذا لم يُطعَنْ فيه.
- لا تُؤثّرُ العلاقاتُ بينَ المكتري وأطرافٍ ثالثةٍ على حقوقِ المكري التي تُحميها أحكامُ عقدِ الكراء..... 49
- يخضعُ كراءُ الأراضي الفلاحيةِ لأحكامِ العقدِ التعاقديِّ والمقتضياتِ العامةِ الواردةِ في قانونِ الالتزاماتِ والعقودِ، بخلافِ المحلاتِ المعدّةِ للسكنى أو الاستعمالِ المهنيِّ.
- ان تأخُّرَ المكري لمدةِ ثلاثةِ أشهرٍ في رفعِ الدعوى بعد انتهاءِ العقدِ مدةً قصيرةً نسبياً، لا تُرتِّبُ تجديداً ضمنيًّا للعقدِ.
- أن مدةَ السكوتِ التي لا تتجاوزُ ثلاثةَ أشهرٍ لا تُعدُّ تنازلًا عن حقوقِ المكري، خاصةً إذا كانت مدةُ العقدِ الأصليةُ طويلةً مثل خمسِ سنواتٍ.
- نصّ الفصلُ 447 من قانونِ الالتزاماتِ والعقودِ على أن السكوتَ لا يُعتبرُ قرينةً على القبولِ إلا إذا ارتبطَ بظروفٍ تُظهرُ نيةَ الطرفِ الساكتِ في القبولِ أو التجديدِ.

- لا يُؤثِّرُ التأخيرُ في رفعِ الدعوى على حقِّ المكري طالما انتهى العقدُ بشكلٍ واضحٍ وباتفاقِ الطرفين.
- شدَّدت محكمةُ النقضِ على التمييزِ بين انتهاءِ العقدِ بموجبِ مدتِه المحددةِ وتجديدِه بشكلٍ ضمنيٍّ.
- فسَّرت محكمةُ النقضِ استمرارَ استغلالِ المكتري للأرضِ بعد انتهاءِ المدةِ المحددةِ دون اعتراضٍ صريحٍ من المكري كتجديدٍ ضمنيٍّ للعقدِ، بشرطِ وجودِ أدلةٍ واضحةٍ مثل أداءِ واجباتٍ كرائيةٍ جديدةٍ أو قبولٍ ضمنيٍّ من المكري.
- اعتبرت المحكمةُ أن السكوتَ البسيطَ لا يُؤدِّي إلى تجديدِ العقدِ ضمنيًّا إلا إذا اقترنَ بأفعالٍ تُؤكِّدُ ذلك، مثل استمرارِ استغلالِ الأرضِ وقبولٍ ضمنيٍّ من المكري.
- استندَ القرارُ إلى معيارِ التناسبِ بين مدةِ العقدِ ومدةِ السكوتِ لتحديدِ نيةِ التجديد.
- حافظَ القرارُ على حقِّ المكري في إنهاءِ العقدِ عند انتهاءِ مدتِه، ما لم تُوجدْ ظروفٌ استثنائيةٌ أو أدلةٌ تُثبتُ نيةَ التجديد 53

- تنصُّ المادةُ 93 من مدونةِ الأوقافِ على أنَّ الأحكامَ والأوامرَ القضائيةَ الصادرةَ لفائدةِ الأوقافِ العامةِ في نزاعاتِ كراءِ الأملاكِ الحبسيةِ تكونُ نهائيةً وغيرَ قابلةٍ للطعنِ بالاستئناف.
- يمنحُ المشرِّعُ حمايةً قانونيةً خاصةً للأوقافِ العامةِ من خلالِ منعِ المكتري من الاستئنافِ في النزاعاتِ المتعلقةِ بكراءِ الأملاكِ الحبسية، مما يُشكِّلُ قاعدةً استثنائيةً.
- استندت المحكمةُ إلى المادةِ 93 لتبريرِ عدمِ قبولِ الطعنِ بالاستئنافِ بشأنِ نزاعاتِ كراءِ الأملاكِ الوقفيةِ التي تتمتَّعُ بالطابعِ النهائيِّ نظراً لتخصيصِها للمنفعةِ العامة.
- تستوجبُ الأملاكُ الوقفيةُ حمايةً قانونيةً لتجنُّبِ المنازعاتِ الطويلةِ التي قد تُعرقلُ استغلالَها.
- يعكسُ منعُ الطعنِ بالاستئنافِ رغبةَ المشرِّعِ في تسريعِ البتِّ في النزاعاتِ وضمانِ استقرارِ وضعيةِ هذه الأملاك.
- تُحدثُ المادةُ 93 توازناً قانونياً بينَ حمايةِ الأوقافِ كمالكٍ عامٍّ وتقييدِ حقوقِ المكتري في التقاضي.
- يُجسِّدُ موقفُ المشرِّعِ أولويةَ حمايةِ الأملاكِ الوقفيةِ على ضمانِ حقِّ المكتري في الاستئناف.
- اعتبرتْ محكمةُ النقضِ أنَّ الأوقافَ تُعاملُ كملكٍ عامٍّ وليسَ كملكٍ خاصٍّ، مما يستوجبُ حمايةً قانونيةً استثنائية.
- أكدتْ محكمةُ النقضِ أنَّ النصوصَ القانونيةَ التي تُقيِّدُ الطعونَ، بما في ذلكَ الاستئنافُ، يجبُ أن تكونَ واضحةً ومبرَّرةً بأهدافٍ مشروعة.

DAR AL AFAK

• منحتْ محكمةُ النقضِ للمكتري الحقَّ في الطعنِ بالنقضِ في الأحكامِ الابتدائيةِ نظرًا لنهائيتها.
•أثارَ النصُّ القانونيُّ المتمثِّلُ في المادةِ 93 جدلاً حولَ مدى انسجامِه مع الدستورِ الذي يَنصُّ على ضمانِ حقِّ التقاضي للجميعِ 57
• تثبت محاضر المفوض القضائي العلاقة الكرائية وتبليغ الإنذار وتعتبر وسيلة فعالة في الإثبات.
• يعتبر الإقرار وسيلة قاطعة لإثبات العلاقة الكرائية دون الحاجة إلى إجراءات إضافية.
• يبرر عدم استجابة المكتري للإنذار بالأداء طلب الإفراغ بشكل قانوني.
• تعد المحاضر المحررة من المفوض القضائي وفقا للقانون دليلا كافيا لإثبات التعاقد على المنفعة والعلاقة الكرائية.
• تتمتع محاضر المفوضين القضائيين بحجية قانونية كوثائق رسمية تثبت الوقائع المادية، ما لم يطعن فيها بالزور.
• يوثق المفوض القضائي الوقائع بطريقة رسمية، وتعتبر محرراته سندات قانونية حتى يثبت العكس.
• يقوي عدم منازعة المكتري في المحضر القوة الإثباتية لوثائق المفوض القضائي.
• يثبت الإقرار وجود العلاقة الكرائية والتزاما تعاقديا بين الطرفين، مما يغني عن الحاجة إلى عقد مكتوب أو دليل إضافي.
• يكفي الإقرار الصريح أو الضمني بالعلاقة الكرائية لإثبات وجودها دون ضرورة تقديم وثيقة مكتوبة.
• يعد تواجد المكتري في العقار دليلا على العلاقة الكرائية ما لم يقدم المكتري سببا مشروعا لوجوده.
• يتطلب قبول دعوى الإفراغ توجيه إنذار صحيح ومؤسس إلى المكتري، يثبت إخلاله بالتزاماته.
• يعتبر التوصل بالإنذار واقعة حاسمة تبرر الإفراغ في حال عدم الاستجابة له.
• يشكل توصل المكتري بالإنذار على عنوانه الصحيح وعدم الامتثال له إخلالا واضحا بالتزاماته الكرائية.
• يؤسس عدم الرد على الإنذار أو تسوية الوضعية قاعدة قانونية لدعوى الإفراغ.
• يقع على المكري عبء إثبات إخلال المكتري بالتزاماته بالأداء، ويعد هذا الإخلال سببا مشروعا للإفراغ.
• يؤدي عدم أداء الوجيبة الكرائية بعد التوصل بالإنذار إلى اعتبار دعوى الإفراغ قائمة ومشروعة 59

- قرت المحكمة مبدأ عدم رجعية الآثار القانونية ومبدأ حماية المراكز القانونية عند الحكم بزيادة السومة الكرائية.
- يعبر الإنذار الموجه من المكري عن رغبته في زيادة الوجيبة الكرائية ويحدد تاريخ بدء سريان الزيادة.
- تتطلب المطالبة بالزيادة وضوحا وصراحة في التعبير عنها، حيث يعتبر تاريخ توجيه الإنذار إعلاناً عن إرادة المكري في طلب الزيادة.
- تسري الزيادة في السومة الكرائية ابتداء من تاريخ توجيه الإنذار أو من تاريخ تقديم المطالبة القضائية.
- يعد تاريخ توجيه الإنذار النقطة المرجعية التي يبدأ منها سريان الزيادة في السومة الكرائية، كما أكدت محكمة النقض في قرارها الصادر بتاريخ 2021/11/08.
- لا يمكن تنفيذ الحكم بزيادة السومة الكرائية بأثر رجعي، ولا يلزم المكتري بأداء زيادات لم يتم الإعلام بها أو المطالبة بها مسبقًا.
- تبدأ الزيادة في السومة الكرائية من تاريخ توجيه الإنذار للمكتري ولا يجوز احتسابها عن فترة سابقة، وفقا لقرار محكمة النقض عدد 1113 بتاريخ 2022/09/06..... 62
- اعتبر التزام المكتري بإفراغ المحل المكترى التزاماً ناشئاً خلال سريان العقد، والإخلال به يرتب آثاراً قانونية ولا يخضع لأحقية التجديد المقررة في القانون.
- يمثل عدم إفراغ العين المكترى في التاريخ المحدد إخلالاً تعاقدياً واضحاً، خاصةً أن الالتزام كان محدداً بزمن وساري المفعول.
- يجسد رفع دعوى الإفراغ مباشرة بعد انتهاء الأجل المحدد للمكتري دليلاً على رفض المكري تجديد العقد.
- يخضع الالتزام بالإفراغ الناشئ خلال مدة العقد للقواعد العامة للالتزامات، ولا مجال لتطبيق مقتضيات القانون 12-67 المتعلق بتجديد العقد تلقائياً.
- يتسبب الإخلال بالالتزام التعاقدي بعدم الإفراغ في الأجل المحدد بضرر مادي للمكري يتمثل في حرمانه من استغلال ملكه.
- يعد عدم إفراغ العين المكترى في الوقت المحدد إخلالًا بمقتضيات الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود المغربي الذي يقر بأن العقد شريعة المتعاقدين ويجب تنفيذه بحسن نية.
- يمنح هذا الإخلال المكري الحق في اللجوء إلى القضاء للمطالبة بالتنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض.

DAR AL AFAK

Les Litiges de Location Professionnelle et Résidentielle à la Lumière des Décisions Judiciaires Définitives

◆ Version arabe ◆

DAR AL AFAK

COPY

المنشور الرابع من منشورات المركز المهني للمحاماة و التكوين المستمر

DAR AL AFAK DAR AL AFAK DAR AL AFAK DAR AL AFAK



المركز المهني للمحاماة
و التكوين المستمر



fb.com/cpafc.ma

cpafc-ma



@المركز المهني للمحاماة و التكوين المستمر