

مجموعة الهندسة القانونية

مدونة الكراء

- كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني
- كراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي
- استيفاء الوجيبة الكرائية ومراجعتها
- كراء الأملاك الوقفية
- الكراء الطويل الأمد
- الإيجار المفضي إلى تملك العقار
- كراء الوحدات السكنية بالإقامات العقارية للإنعاش السياحي
- كراء عقارات الجماعات السلالية
- عقد الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك
- الضرائب والرسوم المفروضة على عقود الكراء

DAR AL AFAK

إعداد وتدقيق

الدكتور إبراهيم أحطاب

أستاذ باحث بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية

جامعة ابن زهر - أكادير

طبعة 2022 / 2023

الفهرس

■ مقتطفات من قانون الالتزامات والعقود 11

• مقتضيات القسم الثالث من الكتاب الثاني من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون للالتزامات والعقود..... 13

القسم الثالث: الإجارة 13

الباب الأول: الكراء 13

الفرع الأول: أحكام عامة..... 13

الفرع الثاني: آثار الكراء 14

1 – التزامات المكري..... 14

أ – تسليم المكترى وصيانته..... 15

ب – الضمان المستحق للمكتري 16

2 – التزامات المكتري 20

الفرع الثالث: انقضاء الكراء 25

الفرع الرابع: عقود الكراء الفلاحية..... 27

■ كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني..... 33

• ظهير شريف رقم 1.13.111 صادر في 15 من محرم 1435 (19 نوفمبر 2013) بتنفيذ القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني 35

الباب الأول: نطاق التطبيق..... 36

الباب الثاني: عقد الكراء 36

الباب الثالث: التزامات المكري والمكتري..... 37

الفرع الأول: التزامات المكري..... 37

الفرع الثاني: التزامات المكتري 39

الباب الرابع: استيفاء الوجيبة الكرائية والتكاليف التابعة لها 42

DAR AL AFAK
COPY

الباب الخامس: مراجعة الوجيبة الكرائية 44
الباب السادس: تولية الكراء والتخلي عنه 45
الباب السابع: إنهاء عقد الكراء 47
الباب الثامن: فسخ عقد الكراء 50
الباب التاسع: استرجاع حيازة المحلات المهجورة أو المغلقة 51
الفرع الأول: الاسترجاع من طرف المكري 51
الفرع الثاني: الاسترجاع من طرف المكتري 53
الباب العاشر: الاختصاص والمسطرة 53
الباب الحادي عشر: مقتضيات مختلفة وانتقالية 54

■ **كراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي** 57

• **ظهير شريف رقم 1.16.99 صادر في 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2016) بتنفيذ القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي** 59

الباب الأول: شروط التطبيق 60
الفرع الأول: مجال التطبيق 60
الفرع الثاني: شرط الكتابة 62
الفرع الثالث: شرط المدة 62
الباب الثاني: الوجيبة الكرائية 62
الباب الثالث: الحق في تجديد عقد الكراء 63
الفرع الأول: تجديد عقد الكراء 63
الفرع الثاني: التعويض عن إنهاء عقد الكراء 63
الفرع الثالث: الإعفاء من التعويض 64
الباب الرابع: حالات الحق في الرجوع 65
الفرع الأول: الهدم وإعادة البناء 65
الفرع الثاني: المحلات الآيلة للسقوط 66
الفرع الثالث: الحق في الأسبقية 67
الفرع الرابع: توسيع المحل أو تعليته 68
الفرع الخامس: مقتضيات مشتركة بين الإفراغ للهدم والإفراغ للتوسعة أو التعلية 68

DAR AL AFAK
COPY

الباب الخامس: إفراغ السكن الملحق بالمحل 69
الباب السادس: نزع ملكية العقار المستغل فيه أصل تجاري 70
الباب السابع: ممارسة أنشطة مكملة أو مرتبطة أو مختلفة 70
الباب الثامن: الكراء من الباطن 71
الباب التاسع: تقويت الحق في الكراء 71
الباب العاشر: المسطرة 72
الفرع الأول: دعوى المصادقة على الإنذار 72
الفرع الثاني: دعوى الحرمان من حق الرجوع 74
الفرع الثالث: استرجاع حيازة المحلات المهجورة أو المغلقة 75
الفرع الرابع: الشرط الفاسخ 76
الفرع الخامس: مقتضيات عامة 76
الباب الحادي عشر: مقتضيات ختامية 76

■ استيفاء الوجيبة الكرائية ومراجعتها 79

• ظهير شريف رقم 1.99.211 صادر في 13 من جمادى الأولى 1420 (25 أغسطس 1999) بتنفيذ القانون رقم 64.99 المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية 81

• ظهير شريف رقم 1.07.134 صادر في 19 من ذي القعدة 1428 (30 نوفمبر 2007) بتنفيذ القانون رقم 07.03 المتعلق بكيفية مراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي 84

■ كراء الأملاك الوقفية 87

• مقتطفات من الظهير الشريف رقم 1.09.236 الصادر في 8 ربيع الأول 1431 (23 فبراير 2010) المتعلق بمدونة الأوقاف 89

الباب الثاني: الوقف العام 89
الفصل الثاني: التصرفات الجارية على الأموال الموقوفة وقفا عاما 89
الفرع الثالث: الكراء 90
الجزء الفرعي الأول: أحكام عامة 90
الجزء الفرعي الثاني: أحكام خاصة بكراء الأملاك الوقفية غير الفلاحية 92

DAR AL AFAK
COPY

الجزء الفرعي الثالث: أحكام خاصة بكراء الأملاك الوقفية الفلاحية 93
الباب الثالث: الوقف المعقب والمشترك..... 94
الفصل الأول: الوقف المعقب..... 94
الفرع الأول: الأوقاف المعقبة ومراقبتها 94
• **قرار وزير الأوقاف والشؤون الإسلامية رقم 13.365 صادر في 27 من جمادى الأولى 1434 (8 أبريل 2013) بتطبيق المادة 61 من الظهير الشريف رقم 1.09.236 الصادر في 8 ربيع الأول 1431 (23 فبراير 2010) المتعلق بمدونة الأوقاف** 96
الباب الأول: أحكام عامة..... 96
الباب الثاني: إجراءات السمسرة 97
الباب الثالث: مسطرة طلب العروض 99
الباب الرابع: مسطرة الاتفاق المباشر 104
الباب الخامس: مقتضيات مختلفة..... 106
• **مقرر وزير الأوقاف والشؤون الإسلامية رقم 13.3899 صادر في 17 من ربيع الآخر 1435 (17 فبراير 2014) بتحديد تأليف لجنة الأكرية والبيوعات الخاصة بالأوقاف العامة ونظامها الداخلي** 107
الباب الأول: أحكام عامة..... 107
الباب الثاني: تأليف لجنة الأكرية والبيوعات الخاصة بالأوقاف العامة..... 108
الباب الثالث: النظام الداخلي للجنة الأكرية والبيوعات الخاص بالأوقاف العامة 108
الباب الرابع: مقتضيات مختلفة..... 109

■ **الكراء الطويل الأمد** 111
• **مقتطفات من الظهير الشريف رقم 1.11.178 الصادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية**..... 113
الباب السابع: حق الكراء الطويل الأمد 113

■ **إشهار الحقوق العينية العقارية** 115
• **مقتطفات من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري** 117

DAR AL AFAK
COPY

القسم الثاني: إشهار الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقارات المحفظة وتقييدها في السجل العقاري 117
الباب الأول: إشهار الحقوق العينية العقارية 117

■ مقتضيات مدونة التجارة المتعلقة بالكراء 121
■ مقتطفات من الظهير الشريف رقم 1.96.83 الصادر في 15 من ربيع الأول 1417 (فاتح أغسطس 1996) بتنفيذ القانون رقم 15.95 المتعلق بمدونة التجارة 123
الكتاب الأول: التاجر 123
القسم الثاني: اكتساب الصفة التجارية 123
القسم الرابع: التزامات التاجر 124
الباب الثاني: الشهر في السجل التجاري 124
الفصل الثاني: التقييدات في السجل التجاري 124
الفرع الثاني: التسجيلات 124
الفصل الثالث: آثار التقييدات 125
الكتاب الثاني: الأصل التجاري 125
القسم الثاني: العقود المتعلقة بالأصل التجاري 125
الباب الخامس: التسيير الحر 125
الكتاب الرابع: العقود التجارية 127
القسم الخامس: الائتمان الايجاري 127
الكتاب الخامس: مساطر صعوبات المقاولة 129
القسم الرابع: مسطرة التسوية القضائية 129
الباب الثاني: إجراءات التسوية القضائية 130
الفصل الأول: تسيير المقاولة 130
الفرع الأول: استمرارية الاستغلال 130
الفصل الثاني: اختيار الحل 130
الفرع الثاني: التفويت 130
الجزء الفرعي الأول: كيفية التفويت 130
القسم الخامس: مسطرة التصفية القضائية 131
الباب الأول: مقتضيات عامة 131

DAR AL AFAK
COPY

القسم السادس: القواعد المشتركة لمساطر الإنقاذ والتسوية القضائية والتصفية القضائية 131
الباب السادس: حقوق المكري 132

■ **الإيجار المفضي إلى تملك العقار** 133

• **ظهير شريف رقم 1.03.202 صادر في 16 من رمضان 1424 (11 نوفمبر 2003) بتنفيذ القانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار** 135
الباب الأول: أحكام عامة 136
الباب الثاني: إبرام عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار 137
الباب الثالث: حقوق والتزامات الأطراف 138
الباب الرابع: تملك العقار 140
الباب الخامس: في فسخ العقد 141

• **مرسوم رقم 2.04.757 صادر في 14 من ذي القعدة 1425 (27 ديسمبر 2004) بتطبيق أحكام المادتين 4 و16 من القانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار** 143

■ **الإقامات العقارية للإنعاش السياحي** 145

• **مقتطفات من الظهير الشريف رقم 1.08.60 الصادر في 17 من جمادى الأولى 1429 (23 ماي 2008) بتنفيذ القانون رقم 01.07 القاضي بسن إجراءات خاصة تتعلق بالإقامات العقارية للإنعاش السياحي** 147
الباب الثالث: العلاقات بين الملاك المشتركين وشركة التدبير 147

■ **الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية** 151

• **مقتطفات من الظهير الشريف رقم 1.19.115 الصادر في 7 ذي الحجة 1440 (9 أغسطس 2019) بتنفيذ القانون رقم 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها** 153
الباب الثالث: أحكام خاصة بأملاك الجماعات السلالية 153

DAR AL AFAK

■ مؤسسات الائتمان والهيئات المعتبرة في حكمها 155
• مقتطفات من الظهير الشريف رقم 1.14.193 الصادر في فاتح ربيع الأول 1436 (24 ديسمبر 2014) بتنفيذ القانون رقم 103.12 المتعلق بمؤسسات الائتمان والهيئات المعتبرة في حكمها 157
القسم الأول: مجال التطبيق والإطار المؤسساتي 157
الباب الأول: مجال التطبيق 157
القسم الثالث: البنوك التشاركية 159
الباب الأول: مجال التطبيق 159
• مقتطفات من منشور والي بنك المغرب رقم 1/ و/17 صادر في 27 يناير 2017 المتعلق بالمواصفات التقنية لمنتجات المرابحة والإجارة والمشاركة والمضاربة والسلم، وكذا كيفيات تقديمها إلى العملاء 161
الباب الثالث: عقد الإجارة 161

■ الضرائب والرسوم المفروضة على عقود الكراء 165
• مقتطفات من المدونة العامة للضرائب المحدثة بموجب المادة 5 من قانون المالية رقم 43.06 للسنة المالية 2007 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.06.232 بتاريخ 10 ذي الحجة 1427 (31 ديسمبر 2006) 167
الكتاب الأول : قواعد الوعاء والتحصيل 167
الجزء الأول : قواعد الوعاء 167
القسم الأول : الضريبة على الشركات 167
الباب الأول : نطاق التطبيق 167
الباب الثاني: الأساس المفروضة عليه الضريبة 169
الفرع الأول: تحديد الأساس المفروضة عليه الضريبة 169
الفرع الثاني: أساس فرض الضريبة المحجوزة في المنبع 170
القسم الثاني: الضريبة على الدخل 171
الباب الثاني: أساس فرض الضريبة على مجموع الدخل 171
الباب الثالث: تحديد صافي الدخل لكل نوع من أنواع الدخول 173
الفرع الأول: الدخول المهنية 173
البند الأول: الدخول الخاضعة للضريبة 173

DAR AL AFAK

الفـرع الثالث: الأجور و الدخول المعتبرة في حكمها 174
البند الثاني: الأساس المفروضة عليه الضريبة المتعلقة بالأجور والدخول
المعتبرة في حكمها 174
الفـرع الرابـع: الدخـول والأربـاح العقاريـة 175
البند الأول: الدخول والأرباح العقارية المفروضة عليها الضريبة 175
البند الثاني: أساس فرض الضريبة على الدخول والأرباح العقارية 176
الباب الخامس: الإقرارات الضريبية 177
القسم الثالث: الضريبة على القيمة المضافة 178
القسم الفرعي الأول: نظام الضريبة على القيمة المضافة في الداخل 178
الباب الأول: نطاق التطبيق 178
الفرع الثاني: العمليات المفروضة عليها الضريبة 178
الفرع الثالث: الإعفاءات 179
الباب الثاني: القواعد المتعلقة بوعاء الضريبة 181
الباب الثالث: سعر الضريبة 182
الباب الرابع : الخصوم والإرجاعات 183
القسم الرابع: واجبات التسجيل 184
الباب الأول: نطاق التطبيق 184
الباب الثالث: تعريفة الواجبات 185
الكتاب الثاني: المساطر الجبائية 186
القسم الثالث: أحكام مختلفة 186
الكتاب الثالث: واجبات ورسوم أخرى 188
القسم الخامس: الرسم على عقود التأمين 189
الباب الثالث: مقتضيات مختلفة 189

DAR AL AFAK
COPY

مجموعة الهندسة القانونية



DAR AL BOOK
COPY

الثمن 60 درهم

9 789920 403061