

عبد القادر بنعدو

دكتور في الحقوق

عضو نادي قضاة المغرب - أستاذ زائر بكليات الحقوق

الأبعاد الحمائية في عقد الكراء التجاري طبقا لقانون 16/49

« دراسة تحليلية نقدية معززة

بأحدث الاجتهادات القضائية لمحكمة النقض ومحاكم الموضوع»

رصد وتحليل لأزيد من 500 حكم وقرار قضائي

محاور الكتاب :

- قضاء الموضوع في منازعات الكراء التجاري
- القضاء الإستعجالي بنوعيه في منازعات الكراء التجاري
- الإمتداد القانوني لعقد الكراء التجاري
- مصير عقد الكراء التجاري في مساطر صعوبات المقاول

تقديم:

الدكتور عبد اللطيف الشنتوف

عضو المجلس الأعلى

للسلطة القضائية

الدكتور عبد الرحيم شميعة

أستاذ التعليم العالي

بجامعة مولاي إسماعيل بمكناس

الطبعة الأولى 2024



الفهرس

- تقديم الدكتور عبد الرحيم شميعة..... 3
تقديم الدكتور عبد اللطيف الشنتوف..... 5
مقدمة..... 7

الفصل الأول

التدبير القضائي للعلاقة البينية في عقد الكراء التجاري ورهان تحقيق التوازن العقدي

- الفرع الأول: تعزيز تدخل قضاء الموضوع في منازعات الكراء التجاري..... 28
المبحث الأول: خصوصيات تدخل قضاء الموضوع على مستوى
إنهاء عقد الكراء التجاري..... 29
المطلب الأول: تدخل القضاء لمراقبة الإنذار بالإفراغ وشكلياته..... 30
الفقرة الأولى: بسط رقابة القضاء على شكليات الإنذار بالإفراغ..... 30
الفقرة الثانية: الرقابة القضائية على محضر تبليغ الإنذار..... 48
أولاً - طرق تبليغ الإنذار..... 49
1- تبليغ الإنذار عن طريق المفوض القضائي..... 49
2- تبليغ الإنذار عن طريق كاتب المفوض القضائي..... 56
ثانياً - حجية محضر واقعة الإغلاق..... 59
المطلب الثاني: إقرار مسطرة قضائية خاصة لإنهاء عقد الكراء التجاري..... 64
الفقرة الأولى: جعل دعوى المصادقة على الإنذار الآلية الأبرز لإنهاء عقد الكراء
التجاري..... 64
الفقرة الثانية: مدى جواز فض نزاعات الكراء التجاري عن طريق التحكيم..... 80
المبحث الثاني: بسط رقابة القضاء على السبب المضمن بالإنذار..... 82
المطلب الأول: مدى حصرية الأسباب الموجبة للإفراغ..... 83
المطلب الثاني: موقف القضاء من جدية السبب..... 88
الفقرة الأولى: الأسباب الموجبة لإثبات خطأ المكتري..... 89

- 89.....أولاً - سبب الإفراغ للتماطل
- 93.....ثانياً - سبب الإفراغ للهدم وإعادة البناء
- 111.....ثالثاً - سبب الإفراغ لتغيير معالم المحل
- 117.....الفقرة الثانية: الأسباب الغير الموجبة لإثبات الخطأ
- 117.....أولاً - سبب الإفراغ للاستعمال الشخصي
- 121.....ثانياً - سبب الإفراغ للسكن بين الإبقاء والإلغاء
- 125.....ثالثاً - إفراغ السكن الملحق
- الضرع الثاني: تعزيز الدور الإيجابي للقضاء الإستعجالي الموضوعي
- 130.....في الكراء التجاري
- المبحث الأول: مجالات تدخل رئيس المحكمة في نزاعات الكراء التجاري
- 135.....بصفته تلك
- المطلب الأول: حصر مجال تدخله في حالة الرغبة في الإفراغ لتوسعة
- 136.....المحل أو تعليته
- 136.....الفقرة الأولى: البت في طلب الإفراغ لتوسعة المحل أو تعليته
- 139.....الفقرة الثانية: الآثار المترتبة عن الإفراغ للتوسعة أو التعلية
- 139.....أولاً - استحقاق المكثري لتعويض مؤقت طيلة مدة الإفراغ
- 140.....ثانياً - تمكين المكثري من حق الرجوع إلى المحل بعد الإصلاح
- 140.....ثالثاً - عدم استحقاق المكثري للوجبة الكرائية طيلة مدة الإفراغ
- 141.....المطلب الثاني: البت في طلب تحديد التعويض الإحتياطي الكامل
- 141.....الفقرة الأولى: استحضار مبدأ التوقعية في تكريس الحق في طلب
- 141.....التعويض الإحتياطي الكامل
- 144.....الفقرة الثاني: استحقاق المكثري للتعويض الإحتياطي الكامل
- 146.....المبحث الثاني: توسيع دائرة تدخل القضاء الاستعجالي في نزاعات الكراء التجاري
- 148.....المطلب الأول: التوجه نحو تكريس القضاء الإستعجالي الموضوعي
- 150.....الفقرة الأولى: البت في وضعيات المحلات الآيلة للسقوط
- 150.....أولاً - البت في طلب إفراغ المحلات الآيلة للسقوط
- 152.....ثانياً - البت في طلب تحديد التعويض الإحتياطي
- 155.....الفقرة الثانية: البت في وضعيات المحلات المهجورة أو المغلقة
- 156.....أولاً - شروط ممارسة المسطرة
- 156.....1 - تحقق واقعة الاغلاق

- 2 - نخلف المكتري عن أداء الوجيبة الكرائية.....156
- 3 - ارفاق الطلب بمجموعة من الوثائق156
- ثانيا - آثار المسطرة:157
- 1 - اصدار الأمر بفتح المحل والإذن باسترجاع حيازته157
- 2 - تحرير محضر وصفي لموجودات المحل.....160
- الفقرة الثالثة: معاينة الشرط الفاسخ.....161
- 1 - تخلف المكتري عن أداء واجبات كراء ثلاثة على الأقل.....162
- 2 - ضرورة وجود شرط فاسخ في العقد المبرم بين الطرفين.....163
- 3 - توجيه إنذار للمكتري من أجل الأداء ومنحه أجل 15 يوما من تاريخ التوصل به164
- الفقرة الرابعة: البت في طلب منح الإذن لتوسيع النشاط التجاري166
- المطلب الثاني: الغاية من توسيع دائرة تدخل القضاء الإستعجالي في نزاعات الكراء التجاري170
- الفقرة الأولى: الإستفادة من سرعة وفعالية المسطرة المتعبة أمام قاضي المستعجلات172
- الفقرة الثانية: آثار ازدواجية الإختصاص على فعالية ونجاعة المسطرة الإستعجالية176
- الفصل الثاني**
حماية المشروع الاقتصادي في عقد الكراء التجاري
- الفرع الأول: حماية المشروع الاقتصادي بعد جديد لتشريع الكراء التجاري.....180
- المبحث الأول: المقتضيات الهادفة إلى حماية المشروع الاقتصادي181
- المطلب الأول: تجليات حماية المشروع الاقتصادي في الكراء التجاري182
- الفقرة الأولى: إدخال مشاريع اقتصادية جديدة ضمن دائرة الكراء التجاري182
- أولا - مستجدات نطاق تطبيق قانون 16/49184
- 1 - اشتراط ضرورة استغلال أصل تجاري بالمحل أو العقار المكتري184
- 2 - حصر نطاق تطبيق القانون على الأماكن التي تشغلها مؤسسات التعليم الخاص فقط.....188
- 3 - إخضاع التعاونيات التي تمارس نشاطا تجاريا لهذا القانون189
- 4 - إخضاع المصحات والمؤسسات التابعة لها لهذا القانون190
- 5 - إخضاع النشاط الصيدلي والمختبرات الخاصة للتحاليل البيولوجية الطبية وعيادات الفحص بالأشعة.....192

- 6- خضوع الملك الخاص للدولة أو الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية
 193..... الغير مرصود لمنفعة عامة
- ثانيا - دوافع المستثنيات من نطاق التطبيق..... 197
- 1 - استثناء الأماكن العائدة للأوقاف..... 199
- 2 - استثناء المراكز التجارية الكبرى..... 202
- 3- كراء المحلات والعقارات المتواجدة بالفضاءات المخصصة لاستقبال
 مشاريع المقاولات..... 204
- 4 - عقود الإئتمان الإيجاري العقاري..... 205
- 5 - عقود الكراء الطويلة الأمد..... 206
- 6 - عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي
 أو الحرفي التي تبرم بناء على مقرر قضائي..... 206
- 7 - عقد التوطين..... 206
- الفقرة الثانية: حرمان المكثري من التعويض جراء إهمال الأصل التجاري..... 208
- الفقرة الثالثة: إعطاء فرصة للمكثري من أجل تدارك خطئه تباديا للإفراغ..... 205
- الفقرة الرابعة: إجازة الكراء من الباطن..... 217
- الفقرة الخامسة: منح إمكانية للمكثري لتوسيع نشاطه التجاري..... 221
- المطلب الثاني: حماية المشروع الاقتصادي من خلال الإمتداد القانوني لعقد
 الكراء التجاري..... 222
- الفقرة الأولى: الاستمرار التلقائي لعقد الكراء التجاري..... 223
- الفقرة الثانية: تكريس فكرة توقيف العقد بدل إنهائه..... 226
- الفقرة الثالثة: الإقرار التشريعي للحق في التصرف المنعزل في الحق في الكراء..... 231
- الفقرة الرابعة: تقرير جزاء البطلان بنص صريح لحماية للمشروع الاقتصادي..... 241
- المبحث الثاني: حماية المشروع الاقتصادي عند اللجوء إلى خيار فسخ
 عقد الكراء التجاري..... 242
- المطلب الأول: إعلام الدائن المقيد كآلية لحماية المشروع الاقتصادي..... 243
- الفقرة الأولى: مسؤولية غامضة للمكثري اتجاه دائني المشروع الاقتصادي
 (ارتباك المشرع في إقرار هذه المسؤولية)..... 244
- الفقرة الثانية: حدود مسؤولية المكثري اتجاه الدائن المقيد..... 251
- المطلب الثاني: الدفع الممكنة لتفادي المساءلة القانونية..... 254
- الفرع الثاني: حماية المشروع الاقتصادي في إطار المقاول المتعثر..... 256

	المبحث الأول: تغليب المصلحة الاقتصادية للمقاولة ضدا على مصلحة
258.....	طرفا العلاقة الكرائية
	المطلب الأول: ارتباط مصير عقد الكراء التجاري بمدى نفعيته للمقاولة
258.....	المتعثرة خلال مرحلة إعداد الحل
259.....	الفقرة الأولى: موقع عقد الكراء التجاري ضمن قاعدة مواصلة العقود الجارية
261.....	الفقرة الثانية: جعل مصير عقد الكراء التجاري بيد السنديك
262.....	1 - اختيار السنديك تنفيذ عقد الكراء التجاري الجاري
264.....	2 - اختيار السنديك عدم مواصلة عقد الكراء الجاري
265.....	المطلب الثاني: خضوع المكري لبعض المقتضيات الخاصة خلال فترة إعداد الحل
266.....	الفقرة الأولى: فرض عدة قيود على المكري خلال فترة إعداد الحل
266.....	أولا: خضوع المكري لقاعدة وقف المتابعات الفردية
273.....	ثانيا: منع أداء ديون الكراء التجاري الناشئة قبل فتح المسطرة
275.....	الفقرة الثانية: إقرار عدة امتيازات لفائدة المكري خلال فترة إعداد الحل
	أولا: نطاق امتياز المكري بالنسبة لديونه السابقة على فتح المسطرة:
275.....	مكافئة تحفيزية
277.....	ثانيا: استفادة المكري من حق الأسبقية بالنسبة لديونه اللاحقة
	المبحث الثاني: وضعية عقد الكراء التجاري خلال مرحلة اختيار الحل
280.....	الملائم لإنقاذ المقاولة
281.....	المطلب الأول: مصير عقد الكراء التجاري في مسطرة التسوية القضائية
282.....	الفقرة الأولى: مدى تأثير عقد الكراء التجاري بمقتضيات مخطط الإستمرارية
284.....	الفقرة الثانية: مدى تأثير مخطط التفويت على عقد الكراء التجاري
288.....	المطلب الثاني: مصير عقد الكراء التجاري في مسطرة التصفية القضائية
	الفقرة الأولى: مدى تأثير مسطرة التصفية القضائية على استمرارية عقد
289.....	الكراء التجاري
291.....	الفقرة الثانية: مدى تأثير مسطرة التصفية القضائية على حقوق المكري
291.....	أولا - أحقية المكري في طلب فسخ الكراء التجاري
293.....	ثانيا - أحقية المكري في المطالبة بمعاينة الشرط الفاسخ
295.....	خاتمة
302.....	المصادر والمراجع
315.....	الفهرس



- عبد القادر بنعدو
- من مواليد 6 أكتوبر 1987 بمدينة تاونات
- متزوج وأب لطفلين
- حاصل على الإجازة في القانون الخاص من جامعة سيدي محمد ابن عبد الله بفاس
- حاصل على دبلوم الماستر في القانون الجنائي والعلوم الجنائية من جامعة محمد الأول بوجدة
- حاصل على الدكتوراه في القانون الخاص من جامعة مولاي إسماعيل بمكناس
- حاصل على شهادة الأهلية لمزاولة مهنة المحاماة
- خريج المعهد العالي للقضاء الفوج 40
- قاض بالمحكمة الابتدائية التجارية بفاس
- عضو نادي قضاة المغرب
- أستاذ زائر بكليات الحقوق
- له عدة مقالات علمية وقانونية منشورة في مجلات قانونية ومواقع إلكترونية

"... وفي الختام أشكر وأهنئ أعضاء اللجنة بالتوقيع معي على ميلاد نظرية جديدة في ميدان قوانين الأعمال وهي نظرية حماية المشروع الاقتصادي، والمجسدة للانتقال من قانون التاجر الضرد إلى قانون الشركات الاعتبارية...".

(مقتطف من كلمة الدكتور عبد الرحيم شميعة عند مناقشة مضمون هذا الكتاب كاطروحة جامعية)

