حمزة البجنوني
باحث بسلك الدكتوراه
جامعة القاضي عياض
كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمراكش

آليات ضمان التوازن بين المكري والمكتري

في ضوء القانون رقم 49.16

تقديم

فضيلة الدكتورة جودية خليل
أستاذة التعليم العالي
بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمراكش

الطبعة الأولى
2026

فهرس

التقديم 1

لائحة المختصرات: 3

مقدمة 5

الفصل الأول:

مظاهر التوازن بين المكري والمكتري في ضوء القواعد الموضوعية 17

الفرع الأول: دور الملكية التجارية في حماية مركز المكتري 19

المبحث الأول: تخويل المكتري حق الملكية التجارية في حالة توفر الشروط القانونية 21

المطلب الأول: نطاق إعمال القانون رقم 49.16 21

الفقرة الأولى: الحالات العامة لتطبيق القانون رقم 49.16 22

أولا: عقود كراء محلات يستغل فيها أصل تجاري أو محلات ملحقة بها 22

ثانيا: عقود كراء الأراضي العارية أو التي تدخل في نطاق ملك الدولة ذات الطابع التجاري 33

الفقرة الثانية: الحالات الخاصة لتطبيق القانون رقم 49.16 35

أولا: عقود كراء العقارات التي تشغلها مؤسسات التعليم الخصوصي والتعاونيات التي تمارس نشاطا تجاريا 35

ثانيا: عقود كراء العقارات أو المحلات التي تمارس أنشطة لها علاقة بالجانب الصحي والطبي 42

المطلب الثاني: آلية الزمن وشكلية الكتابة ضمانة أساسية لتحقيق التوازن بين أطراف عقد الكراء التجاري 47

الفقرة الأولى: دور الكتابة في ضمان التوازن بين طرفي العقد 48

الفقرة الثانية: شرط المدة وسيلة أساسية لتحقيق التوازن بين المكري والمكتري 55

المبحث الثاني: الحق في الكراء التجاري ضمانة أساسية للمكتري ولتطوير وضعه المالي 60

المطلب الأول: الحق في تجديد عقد الكراء التجاري 60

الفقرة الأولى: مضمون الحق في تجديد عقد الكراء 60

الفقرة الثانية: دور الحق في تجديد عقد الكراء في تحسين مركز المكتري 67
المطلب الثاني: التصرف في الملكية التجارية وحدود التوازن بين طرفي العلاقة الكرائية 71
الفقرة الأولى: ضمان التوازن عند الكراء من الباطن 71
أولا: جواز قيام المكتري بإكراء المحل من الباطن 71
ثانيا: ضمانات حماية المكري في عملية الكراء من الباطن 74
الفقرة الثانية: نقل الملكية التجارية بين حق المكتري وواجب حماية المكري 78
أولا: حق المكتري في تفويت الحق في الكراء 79
ثانيا: ضمانات حماية المكري في عملية تفويت الحق في الكراء 83

الفرع الثاني: آليات حماية الملكية العقارية لتحقيق التوازن بين طرفي العلاقة الكرائية 91

المبحث الأول: دور الوجيبة الكرائية في ضمان التوازن الاقتصادي 93
المطلب الأول: مفهوم الوجيبة الكرائية وشروطها 93
الفقرة الأولى: مفهوم الوجيبة الكرائية 93
الفقرة الثانية: شروط الوجيبة الكرائية 97
المطلب الثاني: حق المكري في مراجعة السومة الكرائية أساس لضمان حقوقه الاقتصادية 99
الفقرة الأولى: حدود التوازن القانوني عند المراجعة الاتفاقية للوجيبة الكرائية 99
الفقرة الثانية: المطالبة القضائية ضمانة أساسية في حماية حق المكري 103

المبحث الثاني: حق المكري في إنهاء عقد الكراء التجاري وحدود التوازن بين الطرفين 110
المطلب الأول: التوازن القانوني في تأطير حالات إنهاء عقد الكراء التجاري 110
الفقرة الأولى: حالات إنهاء عقد الكراء مع حفظ حق المكتري في التعويض 110
أولا: الإفراغ للهدم وإعادة البناء والإفراغ لتوسعة المحل أو تعليته 110
ثانيا: إفراغ السكن الملحق بالمحل واسترجاع المحل للاستعمال الشخصي 118
الفقرة الثانية: حالات إنهاء عقد الكراء دون تعويض 125
أولا: حالات إخلال المكتري بالتزاماته 125
ثانيا: حالات راجعة لوضعية العقار 149
المطلب الثاني: ضمانات المكتري عند الإفراغ 156

الفقرة الأولى: تمكين المكتري من حق الرجوع في حالات معينة..... 156
الفقرة الثانية: حق الأسبقية آلية لإعادة التوازن بين الطرفين..... 160

الفصل الثاني

تكريس التوازن بين المكري والمكتري أمام القضاء 165

الفرع الأول: آليات تحقيق التوازن أمام قضاء الموضوع..... 167
المبحث الأول: الإنذار مدخل إجرائي لتحقيق التوازن الموضوعي 169
المطلب الأول: تحديد شكليات الإنذار ضمانة أساسية لطرفي العقد 169
الفقرة الأولى: الصفة في الإنذار وشكلية الكتابة والتوقيع 169
أولا: صفة المُوجِّه والمُوجَّهُ إليه الإنذار..... 170
ثانيا: دور الكتابة والتوقيع في ضمان التوازن بين الطرفين 176
الفقرة الثانية: تسبيب الإنذار وضرورة مراعاة أجله 181
أولا: ضرورة تسبيب الإنذار حماية للمكتري 181
ثانيا: احترام الآجال في الإنذار ضمانة أساسية للمكتري 184
المطلب الثاني: تبليغ الإنذار آلية حمائية للمكتري..... 186
الفقرة الأولى: طرق تبليغ الإنذار..... 186
الفقرة الثانية: إثبات تبليغ الإنذار 191
المبحث الثاني: دعوى المصادقة على الإنذار بالإفراغ آلية لتحقيق التوازن في العلاقة الكرائية197
المطلب الأول: رقابة قضاء الموضوع آلية أساسية لتحقيق التوازن بين طرفي العلاقة الكرائية 197
الفقرة الأولى: حالات اختصاص قضاء الموضوع..... 197
الفقرة الثانية: تجلي التوازن عند بت الحكمة في طلب الإفراغ..... 201
المطلب الثاني: دور قضاء الموضوع في تحقيق التوازن عند تقدير التعويض..... 205
الفقرة الأولى: تأطير التعويض الكامل دافع أساسي للتوازن 206
أولا: حدود التوازن في الأحكام المؤطرة للتعويض..... 206
ثانيا: ضبط عناصر تحديد التعويض آلية لتحقيق التوازن الاقتصادي..... 214
الفقرة الثانية: تعدد أشكال التعويض ضمانة حمائية للمكتري..... 225

أولا: التعويض الجزئي 225
ثانيا: التعويض الاحتياطي الكامل 229
الفرع الثاني: القضاء الاستعجالي وسيلة أساسية لتحقيق التوازن بين طرفي عقد الكراء 235
المبحث الأول: تعزيز صلاحيات القضاء الاستعجالي أداة أساسية لتحقيق التوازن بين الطرفين 237
المطلب الأول: اختصاص قاضي المستعجلات المتعلق بالإفراغ لكون المحل آيل للسقوط 237
الفقرة الأولى: استجابة قاضي المستعجلات لطلب الإفراغ حماية للملكية العقارية 237
الفقرة الثانية: دور قاضي المستعجلات في ضمان المصلحة المالية للمكتري 241
المطلب الثاني: اختصاص قاضي المستعجلات بالنظر في دعوى استرجاع حيازة المحلات المهجورة أو المغلقة..... 243
الفقرة الأولى: تمكين قاضي المستعجلات المكري من حقه في استرجاع حيازة المحل المهجور أو المغلق 243
الفقرة الثانية: ضمانات حماية المكتري في عملية استرجاع حيازة المحل المهجور أو المغلق 249
المبحث الثاني: دور قاضي المستعجلات في التوفيق بين هاجس المكتري في تطوير مشروعه وهاجس المكري في استرجاع محله..... 254
المطلب الأول: حدود التوازن في منح قاضي المستعجلات الإذن لممارسة أنشطة مكملة أو مرتبطة بالنشاط الأصلي 254
الفقرة الأولى: حدود مبدأ حرية المكتري في اختيار النشاط التجاري الممارس 255
الفقرة الثانية: دور قاضي المستعجلات في حماية المكتري من تعسف المكري 263
المطلب الثاني: دور مسطرة معاينة الشرط الفاسخ في ضمان التوازن في العقد 268
الفقرة الأولى: الشرط الفاسخ آلية مهمة لضمان مصلحة المكري..... 269
الفقرة الثانية: مظاهر حماية مصلحة المكتري في مسطرة معاينة الشرط الفاسخ 274
خاتمة 279
لائحة المراجع 287
الفهرس..... 303

حمزة البجنوني

باحث بسلك الدكتوراه

جامعة القاضي عياض

كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمراكش

من تقديم فضيلة الدكتورة جودية خليل

"ولا يخفى على القارئ الكريم، أن كراء المحلات المعدة للاستعمال التجاري والصناعي والحرفي يكتسي أهمية كبيرة، تستلزم إفراده بقواعد قانونية خاصة تضمن التوازن بين طرفي العلاقة الكرائية، فعقد الكراء ليس علاقة هيمنة لطرف على آخر، بل علاقة قانونية عززها المشرع بآليات تشريعية دقيقة تروم ضمان التوازن بين حقوق المكري والمكتري، لا على المستوى العقدي فحسب، بل على المستوى الاقتصادي والمعرفي أيضا. علما أن التوازن ليس مجرد نصوص قانونية مجردة، بل ممارسة قضائية تسعى لعدم طغيان حق على آخر".

مكتبة دار السلام

الهاتف - الفاكس : 05 37 72 58 23

Site web : www.darassalam.ma

E-mail : contact@darassalam.ma

الثمن: 100 درهم

9 789920 440509