

UNIVERSITYLIFESTYLE.NET

موقع يعني بشعبة القانون, محاضرات, ندوات, كتب جامعية, مقالات و كل ما له علاقة

بالقانون من منظور أكاديمي

إنهاء عقد الكراء التجاري

يحق للمكثري إنهاء عقد الكراء التجاري وممارسة حقه في الإفراغ عند تلكا المكثري عن تنفيذ التزامه بأداء الوجيبة الكرائية، أو التماطل في أدائها، بفسخ هذا العقد. كما أن إرادة المكثري قد تتجه إلى إنهاء عقد الكراء التجاري من دون أن يكون المكثري مخلا بالتزاماته، والحديث هنا عن الإفراغ للاستعمال الشخصي، و الإفراغ لأسباب تتعلق بالمحل المكثري.

المبحث الأول: فسخ عقد الكراء التجاري لعدم الأداء

يعتبر إفراغ المحل التجاري لعدم أداء الوجيبة الكرائية حقا للمكثري، وذلك لكون المكثري قد تلكا عن تنفيذ التزامه بأداء الوجيبة الكرائية، وبالتالي حق له أن يسترجع المحل المكثري حماية لملكيته. وهذا الحق نجده منظما في قانون الالتزامات والعقود، ونظمه بعد ذلك ظهير 24 ماي 1955، الذي نسخ بموجب القانون رقم 49.16

حيث أن هذا الأخير أعاد تنظيمه، مع إدخاله لبعض التعديلات عليه إلا أن تعرض مقاوله المكثري لبعض الصعوبات التي قد تدفعها إلى التوقف عن أداء ديونها عند حلول الأجل، قد يؤثر على فسخ عقد الكراء التجاري، وبالتالي إفراغ المكثري من المحل لعدم أدائه الوجيبة الكرائية

المطلب الأول: الإفراغ للتماطل أو تحقق الشرط الفاسخ

تقع على المكثري عدة التزامات لفائدة المكثري، ومن بين أهمها تجد أداءه للوجيبة الكرائية التي اتفقا عليها في العقد. إلا أن إخلال المكثري بهذا الالتزام يمنح المكثري الحق في مطالبته بأداء ما بذمته من دين و إفراغ المحل المكثري إن تحققت شروط ذلك

يكون إفراغ المحل التجاري في هذه الحالة إما بسبب تماطل المكثري عن أداء واجبات الكراء داخل الأجل الذي حدده له القانون (المطلب الأول)، وقد يكون بسبب تحقق الشرط الفاسخ الذي قد ضمنه الأطراف في عقد الكراء، بحيث متى تحقق هذا الشرط أصبح بإمكان المكثري استرجاع المحل المكثري بإتباعه مسطرة خاصة مبسطة (المطلب الثاني).

الفقرة الأولى: الإفراغ للتماطل في أداء الوجيبة الكرائية

نصت المادة الثامنة من ق ك ت في بندها الأول على أنه يحق للمكثري استرجاع عقاره أو محله بدون أداء أي تعويض إذا لم يؤد المكثري الوجيبة الكرائية داخل أجل خمسة عشر يوما من تاريخ توصله بالإندار، وكان مجموع ما بذمته على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء

وهنا يكتسي توصل المكثري بالإندار دورا كبيرا في تحديد ما إذا كان المكثري في حالة مطل أم لا. ويجب أن يكون توجيه الإندار طبقا لما نص عليه القانون رقم 49.16، وإلا فإنه لا يمكن الحديث عن الإفراغ للتماطل أو عدم

الأداء، ولكن يبقى للمكري الحق في مطالبة المكثري بأداء ما بذمته من واجبات كرائية. وبهذا الخصوص فقد قضت المحكمة التجارية بطنجة بأنه " حيث دفعت المدعى عليها بكونها لم تتوصل بالإنذار بالأداء، وأن الشخص الذي توصل به هو طليقتها و أن التوصل غير قانوني"

كما أنه ينتفي التماطل عن المدين بالوفاء متى قام بإيداع المبالغ الكرائية بصندوق المحكمة نتيجة لرفض الدائن قبضها بعد أن عرضت عليه

الفقرة الثانية: تحقق الشرط الفاسخ

أعاد المشرع تنظيم الشرط الفاسخ في ق ك ت ، بعد أن كان منظما في ظهير 24 ماي 1955 ، بحيث عمل على إضافة بعض التعديلات (أ). ولا يمكن الحديث عن الإفراغ لتحقيق الشرط الفاسخ و إرجاع العقار أو المحل إلا بمعاينة القاضي التحقق ذلك الشرط (ب)

أ : الشرط الفاسخ

نظم المشرع الشرط الفاسخ في المادة 33 من ق ك ت، التي نصت على أنه في حالة عدم أداء المكثري لواجبات الكراء لمدة ثلاثة أشهر، يجوز للمكري، كلما تضمن عقد الكراء شرطا فاسخا ويعد توجيه إنذار بالأداء يبقى دون جدوى بعد انصرام أجل خمسة عشر يوما من تاريخ التوصل، أن يتقدم بطلب أمام قاضي الأمور المستعجلة المعاينة تحقق الشرط الفاسخ و إرجاع العقار أو المحل

ولم يكن تضمين عقد الكراء لشرط فاسخ منصوصا عليه في قانون الالتزامات والعقود سواء في الفصل 255 أو الفصل 692 التي تم فسخ عقد الكراء. إلا أن ظهير 24 ماي 1955 نص في الفصل 26 منه على البند الفاسخ التي يتدرج في عقد الكراء إذا لم يؤد تمن الكراء عند حلول التواريخ المتفق عليها وبعد خمسة عشر يوما تمضي من تاريخ إنذار يوجه للمكثري ويبقى دون جواب.

إلا أنه بالرغم من ذلك التنصيص في ظهير 1955، الذي يعتبر قانونا خاصا، فإن محكمة النقض سارت في الكثير من القضايا على تعليل الحكم بالإفراغ بناء على القواعد العامة المنصوص عليها في ق ل ع.

وقد كرس المشرع المغربي الشرط الفاسخ في المادة 33 من القانون رقم 16. 49 وذلك بإقراره مسطرة خاصة بالإفراغ في حالة تضمين عقد الكراء لشرط فاسخ، وذلك قصد تمكين المكثري من آلية مسطرية سريعة ومرنة تخول له الحق في استرجاع محل الكراء دون أداء أي تعويض في حالة تماطل المكثري في أداء واجبات الكراء لمدة ثلاثة أشهر، وذلك حيادا على المسطرة المنصوص عليها في المادة 26 من نفس القانون. فالإفراغ لتحقيق الشرط الفاسخ لا يمكن أن يتم إلا بعد معاينته من طرف القاضي المختص

ب: معاينة تحقق الشرط الفاسخ و إرجاع العقار أو المحل

تضمنين عقد الكراء لشرط فاسخ، وعدم أداء المكثري لواجبات الكراء لمدة ثلاثة اشهر، بعد توجيه إنذار من المكثري بالأداء يبقى دون جدوى بعد انصرام أجل 15 يوما من تاريخ التوصل، يخول للمكثري الحق في التقدم بطلب أمام قاضي الأمور المستعجلة، لمعاينة تحقق الشرط الفاسخ و إرجاع العقار أو المحل. ويكتفي هنا القاضي بمعاينة تحقق الشرط الفاسخ من عدمه، لكون الفسخ مقرر قانونا دون أن يلجأ المكثري للمسطرة المنصوص عليها في المادة 26 من القانون رقم 16.49 ، كما هو الحال بالنسبة للإفراغ للتماطل.

إلا أن الملاحظ على المادة 33 من ق ك ت هو أن المشرع لم يبق على المقتضى الذي كان في الفصل 26 من ظهير 24 ماي 1955، الذي كان يتحدث على أن المحكمة في وسعها أن توقف عمل بنود العقد القاضية بفسخه لعدم أداء واجب الكراء وقت حلول التاريخ المتفق عليه، وأن تعطى للمكثري أجل لأداء ما عليه، تحدد مدته القصوى في سنة واحدة.

وهذا تراجع قد يضر بمصالح المكثري، الذي قد يمر في ظروف حرجة لا يستطيع معها توفير مبلغ الواجبات الكرائية خلال المدة القانونية، و عليه كان على المشرع أن يبيقي على هذا النوع من الرحمة، باعتبار أن المحل قد يشتغل فيه العديد من الأجراء، وما قد يترتب على ذلك العديد من المشاكل الاجتماعية ، لمجرد أن المكثري لم يستطع أن يؤدي ما بذمته من كراء.

وبذلك يكون المشرع من خلال هذه المادة قد انتصر للملكية العقارية على حساب الملكية التجارية

هذا عن تحقق الشرط الفاسخ أو حالة التماطل، إلا أن المكثري قد تتعرض لمقاولته لبعض الصعوبات التي قد تدفعه للتوقف عن أداء ديونه عند حلول الأجل، وبالتالي تعليق عليها مقتضيات الكتاب الخامس من مدونة التجارة، المتعلق بمساطر معالجة صعوبات المقاوله. فهل يؤثر هذا الأمر على فسخ عقد الكراء؟

المبحث الثاني: الأسباب الإرادية لإنهاء عقد الكراء من طرف المكثري

للمكثري حسب ق ك ت عدة حالات يمكنه من خلالها إنهاء عقد الكراء، فقد خول له القانون إمكانية إفراغ المحل لهدمه وإعادة بنائه، أو لتوسيعه و تعليته. كما خول له القانون أيضا إفراغ المحل للاستعمال الشخصي، أو لكونه أَيْلا للسقوط.

المطلب الأول: الإفراغ للهدم وإعادة البناء أو التوسعة المحل أو تعليته

تقتضي رغبة المكثري في إعادة ترميم عقاره، و الزيادة في قيمته إفراغه، وذلك من أجل هدمه لإعادة بنائه من جديد (الفقرة الأولى)، أو توسعته و تعليته (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: الإفراغ للهدم وإعادة البناء

أعطى المشرع في المادة التاسعة من ق ك ت للمكثري الحق في المطالبة بالإفراغ لهدم المحل وإعادة بنائه. إلا أن المشرع قيد هذا الحق بضرورة إثبات تملكه للمحل لمدة لا تقل عن سنة من تاريخ الإنذار، وأداء تعويض مؤقت

للمكتري، مع الاحتفاظ له بحق الرجوع إذا اشتملت البناية الجديدة على محلات معدة لممارسة نشاط مماثل تحدده المحكمة من خلال التصميم المصادق عليه من الجهة الإدارية المختصة، على أن يكون قدر الإمكان متطابقا مع المحل السابق والنشاط الممارس فيه

ولا يعد هذا المقتضى جديداً، لأنه يصادف الفصل 19 من ظهير 24 ماي 1955 الذي نظم رفض التجديد من أجل الهدم وإعادة البناء. وقد ذهب أحد الباحثين إلى أن القضاء في تطبيقه لهذه الفصل قد تميز بتساهله الواضح مع المكري الذي يرفض تجديد عقد الكراء بعلّة الهدم وإعادة البناء ضداً على مصالح المكري،

وقد أعاب محمد الكشور على القضاء تساهله مع المكري، ما يجعله بطريقة غير مباشرة يساعده على التحايل عندما يقرر أن الإدلاء بالتصميم ورخصة البناء كاف لإفراغ المكري. ولكن مقابل ذلك تجد المشرع نص في المادة العاشرة من القانون رقم 16 . 49 وحسنا فعل بأنه يتعين على المكري الشروع في البناء داخل أجل شهرين من تاريخ الإفراغ، وفي حالة تعذر ذلك يحق للمكري الحصول على التعويض وفي مقتضيات المادة السابعة، ما لم يتبث للمكري أن سبب التأخير خارج عن إرادته

كما نجد أن المشرع نص في المادة 11 من نفس القانون على أنه يتعين على المكري أن يشعر المكري بتاريخ تمكينه من المحل الجديد التي لا يجب أن يتعدى ثلاث سنوات من تاريخ الإفراغ، وأن يقوم داخل أجل شهر من تاريخ توصله بشهادة المطابقة بإشعار المكري بأن يضع المحل رهن إشارته

إلا أن الإشكال الذي تطرحه هذه المادة هو أنها لم تحدد أين سيُشعر المكري بأنه وضع المحل رهن إشارته، بعكس ما كان عليه الحال في ظل ظهير 24 ماي 1955 الذي كان ينص في الفصل 13 على أن المكري يجب أن يخبر المكري في عنوانه الجديد، وبالتالي هنالك فراغ تشريعي في المادة 13 من ق ك ت يتعين تداركه

كما أن السؤال يثار حول ما العمل إذا ما قام المكري بهدم المحل قبل استصدار حكم بالإفراغ؟ وبهذا الخصوص ذهب محكمة النقض في أحد قراراته بأن إقدام المكري في تاريخ سابق على هدم المحل الذي يكره للغير، قبل استصداره حكماً بالإفراغ، وصيرورته حائزاً لقوة الشيء المقضي به، يخول له التعويض عن الضرر التحقق به، ويختلف التعويض عن الضرر اللاحق بالمكري من الهدم قبل الحكم له بالتعويض الكامل عن فقدان الأصل التجاري المستحق في حالة رفض المكري لتجديد عقد الكراء

الفقرة الثانية: الإفراغ لتوسعة المحل أو تعليته

أجازت الفقرة الأولى من المادة 16 من ق ك ت للمالك الإفراغ المؤقت للمكري، وذلك من أجل توسيع أو تعليته البناية، إذا كان ذلك لا يتأتى إلا بإفراغ المحل أو المحلات المكتراة وهذا الإفراغ المؤقت للمكري يتم لمدة يحددها المكري، على ألا تتعدى سنة واحدة ابتداء من تاريخ الإفراغ

ويتعين على المالك الراغب في إفراغ المحل لتوسعة المحل أو تعليته، حسب المادة 18 من ق ك ت ، الإدلاء برخصة بناء سارية المفعول مسلمة له من الجهة الإدارية المختصة، وبالتصميم المصادق عليه من طرفها. وتكرس مقتضيات هذه المادة ما استقر عليه العمل القضائي من ضرورة الإدلاء برخصة البناء والتصاميم المصادق عليها لإثبات جدية السبب المرتبط بالإفراغ للهدم للتوسعة أو التعليه

كما أن المشرع نص في الفقرة الثانية من نفس المادة على أنه يعتد برخصة البناء طيلة سريان المسطرة أمام المحكمة، ما لم يتثبت المكثري أن الجهة المختصة قد سحبته أو الغتها، وذلك نفاذا للإشكالات القضائية التي كان محورها صلاحية رخصة البناء باعتبار أن المادة 49 من القانون المتعلق بالتعمير تنص على أن رخصة البناء تسقط إذا لم يتم الشروع في الأشغال المتعلقة بأسس المبنى داخل أجل سنة من تاريخ تسليمها، بمعنى أن حكم السقوط ليس له أي أثر على صلاحية الرخصة طيلة سريان مسطرة الإفراغ

المطلب الثاني: الإفراغ للاستعمال الشخصي أو لكون المحل آيل للسقوط

قد يصيح مكري المحل التجاري في يوم من الأيام في حاجة للمحل المكثري، فهو في نهاية المطاف مالك لذلك المحل، لهذا خول له المشرع إمكانية استرجاع محله للاستعمال الشخصي بشروط محددة في (الفقرة الأولى). كما أن إفراغ المحل المكثري قد يكون بسبب راجع لهذا الملك وليس للمالك، وذلك لكونه آيلا للسقوط (الفقرة الثانية)

الفقرة الأولى: الإفراغ للاستعمال الشخصي

بعد استرجاع المحل للاستعمال الشخصي من بين أهم مظاهر الحماية التي أعطاهها المشرع للملكية العقارية، فقد خول المشرع للمكري الحق في إفراغ المحل لاسترجاعه للاستعمال الشخصي، رغم أنها لم تأتي بشكل واضح في ق ك ت.

إلا إنه بالرجوع إلى مقتضيات المادة 26 نجد أنها تضمنت الإشارة إلى حالة الإنذار المبني على رغبة المكري في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي ضمن الحالات التي تستلزم منح المكثري أجل ثلاثة أشهر للإفراغ. كما أنه يفهم من مقتضيات المادة السادسة أن الإفراغ هو حق مقرر لفائدة المكري، طبقا لمقتضيات المادة 26 بعده، مقابل تعويض مستحق لفائدة المكثري طبقا للمادة السابعة مهما كان نوع الأستعمال الشخصي الذي ينوي المكري مياشرته وقد يكون استرجاع المحل من طرف المكري للاستعمال الشخصي من أجل السكن، وهذه إمكانية كان ينص عليها ظهير 24 ماي 1955، ولكن بمسطرة أخرى، فقد كان المشرع ينص على مجموعة من الشروط الصارمة التي في حالة تحققها يحق للمكري استرجاع المحل من أجل السكن، مقابل منح المكثري تعويضا يساوي ما حصل له من ضرر من غير أن يتجاوز قدره قيمة خمس سنوات من أجرة الكراء المعمول بها وقت نزع اليد

إلا أن هذه الإمكانية لم تعد الآن موجودة في ظل ق ك ت، حيث أنه يجوز للمالك المطالبة بإفراغ الجزء المتعلق بالسكن الملحق بالمحل التجاري ليسكن فيه هو أو الأشخاص الذين حددتهم تلك المادة، وبشروط معينة.

ولكن المالك يمكنه أن يسترجع المحل للاستعمال الشخصي، ويكون هذا الاستعمال هو السكن، ولكن مقابل تعويض كامل طبقاً لمقتضيات المادة السابعة من ق ك ت، وليس كما كان عليه الحال في ظل ظهير 1955، الذي محدد في قيمة خمس سنوات من أجرة الكراء المعمول بها وقت نزع اليد.

الفقرة الثانية: الإفراغ لكون المحل آيلاً للسقوط

يحق للمكري، حسب المادة 13 من ق ك ت المطالبة بالإفراغ إذا كان المحل آيلاً للسقوط، ولا يكون المكثري محقاً في الرجوع أو في الحصول على التعويض إلا إذا تم بناء المحل أو إصلاحه داخل أجل ثلاث سنوات الموالية لتاريخ الإفراغ

إلا أن هذه المادة لم تحدد كيفية أو وسيلة إثبات حالة العقار الآيل للسقوط، وبهذا الخصوص قضيت محكمة النقض في أحد قراراته بأنه يكفي أن يثبت المكري هذه الحالة بتقرير صادر عن خبير مختص بدون مقرر إداري، ويمكن عند منازعة المكثري في جدية السبب أن تقضي المحكمة بإجراء خيرة للتحقق من وضعية البناء الأمنية. وعلى هذا الأساس لا يمكن للمكري اللجوء إلى القضاء لطلب إفراغ المكثري إلا إذا كان بإمكانه إثبات واقعة وجوب هدم الملك كلاً أو بعضاً لكون المحل آيلاً للسقوط

وقد يثار التساؤل حول ماذا لو لم يقم المكري بالتدابير والاحتياطات اللازمة بعد إنذاره من قبل المكثري، فهل يستحق التعويض عن الإفراغ في هذه الحالة في إطار القواعد العامة للمسؤولية التقصيرية؟

هنا نجد أن محكمة النقض ذهبت في أحد قراراتها واعتبرت بأنه لا يجبر الضرر في إطار القواعد العامة للمسؤولية التقصيرية ما لم يثبت المدعي الخطأ والضرر والعلاقة السببية. وعليه فإنه يجب على المكثري أن يثبت خطأ المكري وتقصيره بعدم القيام بالتدابير والاحتياطات اللازمة بعد إنذاره، والضرر الذي تعرض له من جراء ذلك ليستحق التعويض

وقد أعطى المشرع للمكثري في المادة السابعة من ق ك ت الحق في القيام بتحسينات وإصلاحات للمحل المكثري، والمشرع لم يحدد حجم هذه الإصلاحات، هل هي صغيرة أم كبيرة. لذلك فالمكثري قد يبادر إلى القيام بهذه الإصلاحات، إذا ما انتبه إلى أن المحل مهدد بالسقوط، و عليه لا يمكن أن نعتبر أن المحل آيلاً للسقوط في هذه الحالة

ويفرض ممارسة المكري لحقه في إفراغ العقار أو المحل واسترجاعه، سواء كان لعدم أداء المكثري للوجبة الكرائية، أو لأي سبب آخر من أسباب الإفراغ