

جامعة محمد الخامس  
كلية العلوم القانونية  
و الاقتصادية و الاجتماعية  
أكادال - الرباط

# الكراء الطويل الأمد وتطبيقاته العملية

بمبحث لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون المدني

وحدة القانون المدني / شعبة القانون الخاص

تحت إشراف :

الدكتور سعيد الدخيمر

من إعداد الطالبة :

أسماء القوارطي

## لجنة المناقشة

رئيسا

عضوا

عضوا

\* الدكتور : سعيد الدخيمر

\* الدكتور : عبد السلام فيغو

\* الدكتور : أحمد الوكيلى

السنة الجامعية : 2000 / 2001

مقدمة

## مقدمة

يعد عقد الكراء من أهم العقود المسماة وأوسعها انتشارا و شيوعا، خاصة بالنسبة للطبقتين الفقيرة و المتوسطة، وأكثرها تنظيما وتعديلا و تغييرا. وإلى جانب هذا الكراء العادي الذي يخول لصاحبه حقوقا شخصية، هناك نوع آخر من الكراء يرتب حقا عينيا للمكثري، ألا وهو الكراء الطويل الأمد، والذي هو حق عيني يخول صاحبه الانتفاع بأرض يكتريها لمدة لا تقل عن ثماني عشرة سنة ولا تزيد على تسعة وتسعين عاما، أي أنه يدخل ضمن زمرة الحقوق العينية التي - بالرغم من اختلافها - نلتقي جميعها في كونها تمنح لصاحبها حق الانتفاع بالحل مدة طويلة<sup>1</sup>.

ورغم كون الكراء الطويل الأمد يتناول منفعة عقار طيلة مدة العقد، إلا أنه يختلف عن حق الانتفاع - الذي هو بدوره حق عيني يتعلق بالتمتع بعقار يخص الغير - وذلك من حيث كون هذا الأخير ينقضي لزوما بموت المنتفع ولا يولي لصاحبه حق التصرف في الشيء المكثري لأن التصرف يبقى للمالك.

و الكراء الطويل الأمد عقد منشأ القانون الروماني، إذ ظهر في الفترة المتأخرة من الإمبراطورية الرومانية، حيث كانت الملكية العقارية متركزة لدى قلة من كبار الملاكين. وكثير من تلك الأراضي كانت مهجورة وغير مزروعة نتيجة مساوئ العمل القسري وعدم كفاية العمل الحر، مما جعل مالكي المزارع الكبرى يفكرون في طريقة للتملص من أعباء أراضيهم، وذلك بتسليمها في إطار عقد كراء طويل المدة مع احتفاظهم بملكيتها. والمكثري، نظراً لطول مدة تمتعه بالأرض، فإنه يعتمدُ إلى تطويرها وزراعتها خاصة أنه لا يدفع للمكثري سوى ثمن ضئيل<sup>1</sup>. ومن ثم يسد هذا النوع من الكراء حاجة اقتصادية وأخرى

<sup>1</sup> - محمد ابن معجوز : "الحقوق العينية في الفقه الإسلامي و التقنين المغربي" الطبعة الأولى، 1990م، ص397.

اجتماعية : تمثل الحاجة الاقتصادية في ترمير الأراضي والمباني الخربة والتي لا يستطيع الملاك تصليحها فيؤجرونها إلى من يستطيع ذلك لمدة طويلة. وكلما طالت المددة، اطمأن المكترى إلى أن الأموال التي سينفقها في الإصلاح والتمير ستثمر ولو بعد زمن طويل ثمرة يساهم في جنيها. أما الحاجة الاجتماعية فهي رغبة طبقة الملاك في أن يقوا ملاكا، مع جعل حق الملكية يتجزأ بينهم وبين من هم أكثر صلاحية منهم لاستغلالها.<sup>2</sup>

وقد انتقل الكراء الطويل الأمد إلى القانون الفرنسي القديم والذي كان من الجائز فيه أن يكون دائما كما كان مبنيا على العرف والعادات الفرنسية. لكن بموجب قانون 18-29 دجنبر 1790، لم يعد الكراء الطويل الأمد في فرنسا مؤبدا بل أصبح مؤقتا؛ إذ حددت مدته القصوى في تسع وتسعين سنة لا يمكن تجاوزها، إلى أن تم تنظيمه بموجب قانون 25 يونيو 1902 الذي كان بمثابة القانون الزراعي آنذاك<sup>3</sup>، وبذلك وضع حداً للمشاكل التي كانت تثار بهذا الصدد والمتمثلة خاصة في التواجد المتوازي على نفس العقار لمجالين اثنين : المجال الظاهر Le domaine éminent الذي يملكه السيد، والمجال النافع Le domaine utile الذي يملكه الحائز الفعلي للأرض لمدة طويلة.<sup>4</sup>

وعن القانون الروماني استقت معظم الدول الأوروبية الكراء الطويل الأمد، كإسبانيا وإيطاليا و ألمانيا وغيرها. أما الدول العربية كالمغرب وتونس فقد عرفت بدورها الكراء الطويل الأمد والذي سنه الاستعمار من أجل خدمة مصالحه. وإن كانت تونس قد عمدت إلى إلغاء هذا النوع من الكراء بمجرد استقلالها؛ فإنه ظل منظما في المغرب رغم نيته للاستقلال. أما باقي الدول العربية الأخرى كمصر

<sup>2</sup> - Ambroise Colin - Henri Capitant : «Cours Elémentaire de droit civil français » Tome I/ 4<sup>ème</sup> éd .1923 .Paris . Librairie Dalloz..P 845.

<sup>3</sup>- عبد الرزاق أحمد السنهوري : "الوسيط في شرح القانون المدني" الجزء السادس - المجلد الثاني : العقود الواردة على الانتفاع بالشيء : الإيجار و العارية.السنة 1963 .دار النهضة العربية، القاهرة .الصفحة 1434 .فقرة 794 .

<sup>3</sup> - Charl Beudant : " Cours De Droit Civil Français ".Seconde Edition .Tome IV/ Les Biens .Avec la collaboration de Pierre Voirin , Paris. 1938. p 57 /58 .§ 681 .

<sup>4</sup> - Ambroise colin (op – cit.) .P 845.

وسوريا فإنها لا تعرف هذا النوع من الكراء بل تعرف إيجارات طويلة المدة تشبه الكراء الطويل الأمد إلى حد ما، مثلاً في القانون السوري يوجد هناك حق الإيجارتين، الذي هو أيضاً حق عيني<sup>5</sup>.

ويختلف الكراء الطويل الأمد عن الكراء العادي في كون مدته طويلة؛ إذ لا تقل عن ثماني عشرة سنة ولا تزيد على تسع وتسعين سنة. ويلتزم فيه المكثري بتصليح العقار أو الأرض يجعلها قابلة للزراعة وبإنشاء ما يزيد من قيمتها، ونظراً لوجود هذا الالتزام فإن الأجرة تكون زهيدة. أضف إلى ذلك أنه يخول للمكثري حقاً عينياً يُمكنه من رهن العين المكثراً أو تفويتها وأن يُرتب لها أو عليها حقوق ارتفاق، وعند نهاية العقد يُردّ العقار خالياً من أي تصرف.

كما تجدر الإشارة إلى أن الكراء الطويل الأمد في المغرب منظم بمقتضى الفصول 87 إلى 96 من ظهير 19 رجب 1333 هـ الموافق 2 يونيو 1915 م وهو التشريع المطبق على العقارات المحفوظة والذي سنته فرنسا إبان الحماية. وقد شاع تداوله آنذاك لخدمة مصالح المعمرين وكذلك في أكادير إثر الزلزال الذي دمرها عام 1960 م ولاسيما على أملاك الدولة وعلى العقارات الموقوفة.<sup>6</sup>

أما حالياً فقد تقلص التعامل بالكراء الطويل الأمد فيما بين الخواص، خاصة وأنه لم تبق له نفس القيمة التي كان يحظى بها في القرن التاسع عشر وبداية القرن العشرين، وذلك راجع إلى تغير الظروف الاقتصادية والاجتماعية عموماً، وكذلك وجود مؤسسات موازية له تنافسه ككراء الأحباس والأصل التجاري وكذا ظهور مؤسسات جديدة كالائتمان الإيجاري وغيره من العقود الجديدة. إلا أنه بالرغم من ذلك كله، توجد تطبيقات عملية خاصة بالكراء الطويل الأمد تجعله ما يزال حياً، ويتعلق الأمر بالكراء الطويل الأمد للأراضي المخزنية والأراضي الجماعية، ومن ثم فإن التساؤل العريض الذي يطرحه هذا الموضوع هو:

<sup>5</sup> - السنهوري (مرجع سابق) ص 1434. فقرة 794.

<sup>6</sup> - مامون الكزبري: "التحفيظ العقاري و الحقوق العينية الأصلية و التبعية" دار النجاح الجديدة. 1978م. فقرة 429. ص 569.

هل سيُطور الكراء الطويل الأمد ليتماشى مع المستجدات أم يجب إلغاؤه على غرار بعض

التشريعات ؟

يمكن معالجة هذا الموضوع من عدة جوانب، إلا أن الجانب الذي نراه مناسباً لذلك يتمثل في ما

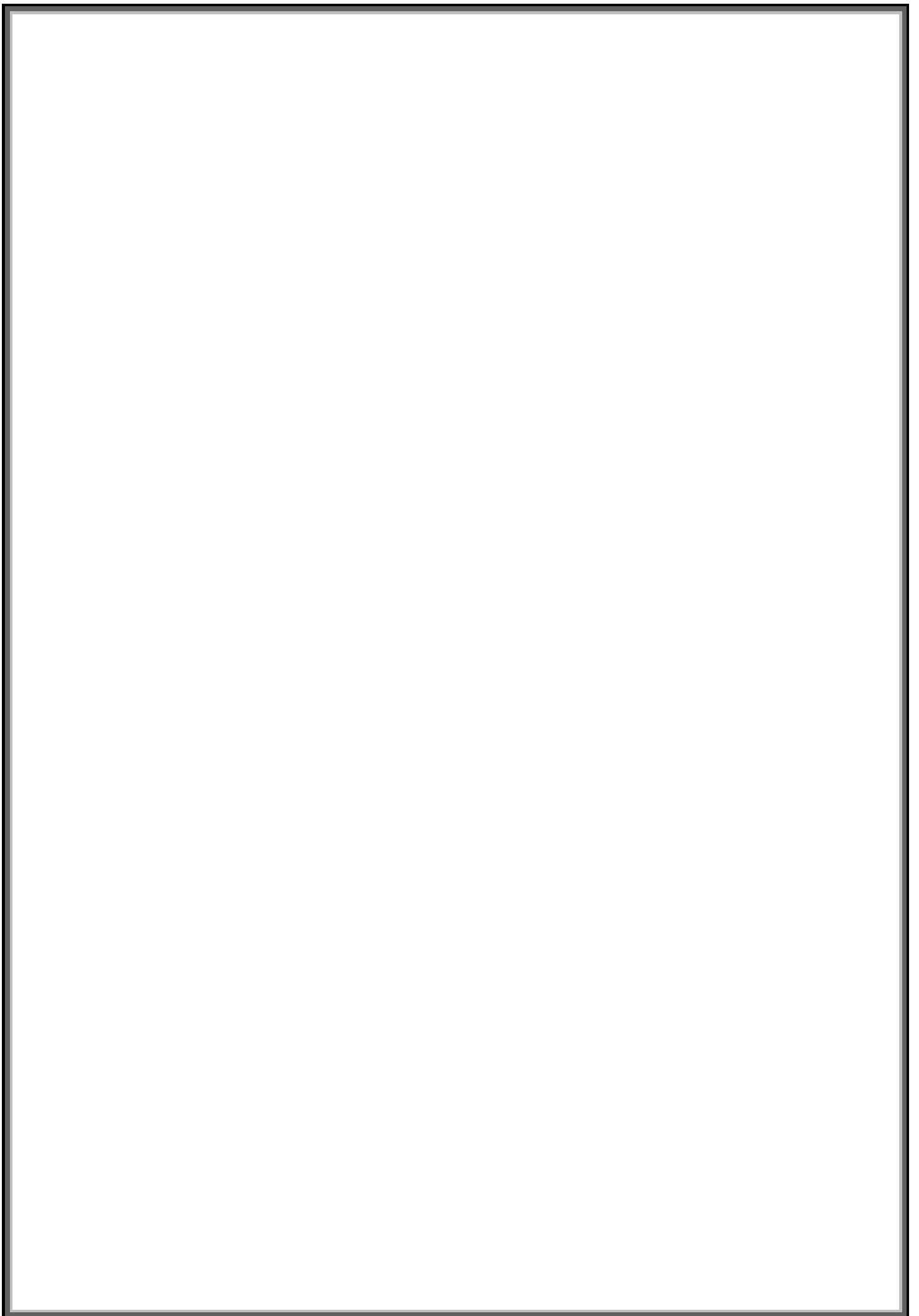
يلي:

حقيقة أن هناك عدة أسباب تحد من فعالية الكراء الطويل الأمد مقارنة مع المستجدات الحاصلة، إلا أنه مع ذلك لا يمكن القول بإلغائه نظراً لوجود تطبيقات عملية خاصة له والتي تجعله ما يزال حياً، أضف إلى ذلك أن الاستثمارات الأجنبية التي تعمل بلادنا جادة على استقطابها، إن تحققت، ستجد فيه ولا شك مجالاً خصباً وِسْتُحْيِيهِ من جديد، الشيء الذي يحتم تدخل المشرع لتعديل النصوص المنظمة له لتتماشى مع التطورات الحاصلة، وليحقق الكراء الطويل الأمد الأهداف المنشودة منه .

وعليه سأعالج هذا الموضوع من خلال فصلين، أتطرق للأحكام المنظمة لمؤسسة الكراء الطويل الأمد وكذا تطبيقاته العملية في فصل أول ، ثم أتناول الآفاق المستقبلية المنشودة منه في فصل ثانٍ، وذلك على النحو الآتي:

**الفصل الأول : أحكام الكراء الطويل الأمد بين النصوص المنظمة له وتطبيقاته العملية.**

**الفصل الثاني : الآفاق المستقبلية المنشودة للكراء الطويل الأمد.**



## الفصل الأول :

أحكام الكراء الطويل الأمد بين النصوص

المنظمة له وتطبيقاته العملية



الفصل الأول :  
أحكام الضراء الطويل الأمد بين النصوص  
المنظمة له وتطبيقاته العملية

سأعرض في هذا الفصل إلى المقتضيات القانونية المنظمة للضراء الطويل الأمد في إطار التشريع المغربي، ويتعلق الأمر بظهير 2 يونيو 1915م وهو التشريع المطبق على العقارات المحفظة، وكذا بعض

النصوص الخاصة. ومن ثم سأطرق إلى التطبيقات العملية الخاصة بالكراء الطويل الأمد، والتي تجعله ما يزال حيا، وذلك من خلال فرعين اثنين :

\* الفرع الأول : المقتضيات القانونية المنظمة للكراء الطويل الأمد.

\* الفرع الثاني : التطبيقات العملية للكراء الطويل الأمد.

## الفرع الأول : المقتضيات القانونية المنظمة للكراء الطويل الأمد

عالج المشرع المغربي الكراء الطويل الأمد بمقتضى الفصول من 87 إلى غاية 96 من ظهير 2 يونيو 1915م، باعتبارها النصوص العامة التي يُرجع إليها عند الاقتضاء. هذا بالإضافة إلى بعض النصوص الخاصة المنظمة للكراء الطويل الأمد لكل من الأراضي المخزنية، والأراضي الجماعية، ويتعلق الأمر بقرار وكيل وزارة المالية الصادر بتاريخ 20 يونيو 1958 م الذي يرخص بالكراء الطويل الأمد لقطع الأراضي المخزنية، والقرار الوزيري الصادر بتاريخ 13 دجنبر 1941 م المنظم لإجراءات وشروط سمسرة أكرية الأراضي الجماعية لأمد طويل، وسأتطرق إلى ذلك من خلال مبحثين :

### المبحث الأول : الكراء الطويل الأمد في إطار ظهير 2 يونيو 1915.

### المبحث الثاني : أحكام الكراء الطويل الأمد في إطار بعض النصوص

#### الخاصة.

## المبحث الأول : الكراء الطويل الأمد في إطار ظهير 2 يونيو 1915

سأتحدث في هذا المبحث عن تعريف الكراء الطويل الأمد وخصائصه، وعن كيفية تأسيسه وإثباته، وكذا حقوق المكثري والتزاماته، وأخيرا عن انقضاء الكراء الطويل الأمد .

### **المطلب الأول : ماهية الكراء الطويل الأمد وخصائصه**

#### أولا : تعريف الكراء الطويل الأمد :

لم يُعرف المشرع المغربي الكراء الطويل الأمد، مقتصرًا على ذكر الأحكام المنظمة له، والتي تنص على أنه حق عيني يخول صاحبه الانتفاع بأرض يكتريها لمدة لا تقل عن ثماني عشرة سنة ولا تزيد عن تسع وتسعين سنة. وهو نوع من الكراء يمنح لمكثري العقار المحفظ حقًا عينيًا قابلاً للرهن الرسمي. وذلك هو ما ينص عليه الفصل 87 من ظهير 2 يونيو 1915 م ، الذي يبين ببساطة أن الكراء الطويل الأمد للعقارات يمنح المستأجر حقًا عينيًا قابلاً للرهن. هذا الشرح المختصر لا يوضح جميع الصفات الأصلية لهذا الحق الخاص.<sup>7</sup>

هذا على عكس التشريع التونسي الذي عرف الكراء الطويل الأمد - وهو معروف في تونس بالأمفتيوز - بموجب الفصل 147 من القانون العقاري كما يلي: " الأمفتيوز هو حق ملكي عقاري يقتضي التصرف في عقار بشرط دفع راتب سنوي لصاحبه اعترافًا بملكيته. والراتب المذكور يكون إما

<sup>8</sup> - Paul Decroux : « Droit Foncier Marocain ». Edition la Porte. 1977. Page 357 §493 .

غلة أو تقوداً<sup>8</sup> هذا التعريف نابع من كون الأمتياز يقع عادة في الأراضي المهملّة والمباني الخربة التي يعجز أصحابها عن تعهدها فيسلمونها لمن يتولى إحياءها وتعميرها على أن يمتلك منفعتها لمدة طويلة بأجرة زهيدة، وتبقى ملكية الرقبة للمالك الأصلي.<sup>9</sup>

أما في التشريع الفرنسي فالكراء الطويل الأمد Bail Emphytéotique هو كراء عقار تمنح للمكثري بمقتضاه حقوق عينية، وانتفاع أكثر شمولية من الكراء العادي، وذلك بتبسيط الدفع السنوي. ويستعمل خاصة عندما يكون من الضروري إحداث تعديلات مهمة من أجل زراعة أراض غير صالحة للزراعة، أو لتغيير جذري في نوع استغلال هذه الأراضي.<sup>10</sup> فالكراء الطويل الأمد أو "الأمتياز" كان عقدا عرفيا في فرنسا<sup>11</sup>، ولم ينظم بنص تشريعي إلا سنة 1902، وذلك بموجب قانون 25 يونيو 1902 م، المتعلق بالكراء الطويل الأمد والذي هو قانون موجه إلى أن يتم احتضانه في المدونة القروية، هذا القانون المستلهم من الرغبة في تطوير هذا الشكل من الإيجار، الذي يبدو مناسباً لتطوير العقارات غير المزروعة، ومن أجل الاستيطان كذلك، يوضح تماماً صبغة الحق العيني العقاري المرتبط بالكراء الطويل الأمد.<sup>12</sup> وفي سنة 1955م تم إدخال الترتيبات المتعلقة بالكراء الطويل الأمد في المدونة القروية بموجب الفصول من 937 إلى 950 والتي أصبحت فيما بعد الفصل 1-451 إلى 13-451 بواسطة مرسوم 16 مارس 1983م بدون تعديل لمحتواها.<sup>13</sup> إذن بتضمين مقتضيات الكراء الطويل الأمد في المدونة القروية ثم في القانون الزراعي، فإنه في الواقع كراء زراعي مع العلم أنه بالإمكان ملاحظة وجود أكرية طويلة الأمد حضرية، (مثلاً وجود أراضي معدة للبناء<sup>14</sup>).

<sup>9</sup> - رشيد الصباغ: " عقد الإيجار الطويل المدة " الأمتياز " والملكية التجارية". المجلة القانونية التونسية. سنة 1980. ص 117.

<sup>10</sup> - رشيد الصباغ ( نفس المقال السابق) ص. 117.

<sup>10</sup> - Encyclopédie DALLOZ : « Bail Emphytéotique» Recueil, v°. Beaux en général. Généralités. Mise à jour 1990. § 1. Page 1.

<sup>11</sup> - Ambroise Colin - Henri Capitant ( op.cit) .P845.

<sup>12</sup> - Henri Capitant - Ambroise colin (op. cit. ) .P847.

<sup>13</sup> - François terré - Philippe Simler : " Droit civil". Les biens. 4ème édition. Précis Dalloz 1992. Page 607§859.

<sup>14</sup> - Jean Carbonnier . «Droit civil» : Les biens .Tome III , 14ème édition. Mise à jour 1991. Page 303 § 185.

## ثانيا : خصائص الكراء الطويل الأمد :

يتميز الكراء الطويل الأمد بعدة خصائص هي كالآتي :

1- هو حق عيني للانتفاع بعقار محفظ حتى لا يكون هذا الحق العيني محط نزاع، خاصة وأنه من اللازم تسجيله في السجل العقاري حتى ينتج آثاره فيما بين الأطراف أنفسهم . بالإضافة إلى ذلك بإمكان صاحب الكراء الطويل الأمد وضع رسم خاص بحقه هذا يسجل فيه الحقوق العينية والأعباء العقارية التي قد تقع على حقه هذا .<sup>15</sup>

2- يعتبر الكراء الطويل الأمد من الحقوق العينية الأصلية، إذ يخول للمكثري رهن حقه العقاري رهنا رسميا، فيحصل بذلك على ما يحتاج إليه من الائتمان، خاصة الائتمان الطويل الأمد .<sup>16</sup> ومن ثم فيه تنازل للمكثري عن حقوق عينية على العقار وكذا حق التمتع بالعقار موضوع العقد، الشيء الذي يمكن معه القول بأن هذا العقد يخول للمكثري حق التصرف شبه الكامل في العقار .<sup>17</sup> كما يمكن لهذا الكراء الطويل الأمد الاستفادة من حق الالتصاق خلال مدته .

3- يرد الكراء الطويل الأمد على العقارات من أراضٍ ومبانٍ، ولا يرد على المنقول، إلا أن يكون عقارا بالتخصيص .<sup>18</sup> وتدخل فيه كل أنواع البنائات القروية والحضرية .<sup>19</sup>

4- الكراء الطويل الأمد حق مؤقت، تتراوح مدته بين حد أدنى لا يمكن أن يقل عن ثمانية عشر عاما، وحد أقصى لا يمكن أن يتجاوز تسعة وتسعين عاما . ولا يجوز تجديده تجديدا ضمنيا لمدة مماثلة، وإنما ينبغي أن يكون التجديد صريحا .

5- إذا كان الكراء الطويل الأمد شائعا بين عدة أشخاص، فإنه يخول لكل مشتاع حق أخذ حصة شريكه المبيعة عن طريق الشفعة .

<sup>15</sup> - Paul Decroux (op. cit. )P357§847 .

<sup>16</sup> - محيي الدين إسماعيل علم الدين : " أصول القانون المدني" الحقوق العينية (الأصلية و التبعية )، الجزء الثالث، مكتبة عين شمس 1977 م، ص 306.

<sup>17</sup> -Encyclopédie DALLOZ (op. cit. ) .P1.§1.

<sup>18</sup> - محيي الدين إسماعيل (مرجع سابق) ص.306.

<sup>19</sup> - Encyclopédie DALLOZ (op. cit. ) .P1.§3.

6- يمكن أن ينشأ عن حق الكراء الطويل الأمد حق انتفاع وذلك خلال مدته (ف 37 ظهير 2 يونيو 1915).

7- يجوز للغير إيقاع الحجز على الكراء الطويل الأمد وذلك طبقاً للشروط المقررة في الحجز العقاري .

8- الكراء الطويل الأمد حق قابل للانتقال أو التحويل<sup>20</sup>، إذ يمكن أن ينتقل إلى ورثة المكثري كراء طويل الأمد في حالة وفاة هذا الأخير، لكن للمدة المتبقية من العقد فقط .

### المطلب الثاني : كيفية انعقاد الكراء الطويل الأمد وإثباته

#### أولاً : انعقاد الكراء الطويل الأمد :

بما أن الكراء الطويل الأمد يتعقد بين طرفيه بواسطة العقد، فإنه لا بد أن تتوفر في هذا الأخير الأركان العامة للعقد وهي الرضا والحل والسبب والأهلية. أي يجب أن يكون التراضي بشأن كراء طويل الأمد خالياً من عيوب الإرادة، وأن يكون هذا العقد قائماً على سبب مشروع. وبما أن الأمر يتعلق بحق عيني لا ينشأ بين طرفيه إلا بالتسجيل، فإنه يتعين أن يكون محل عقد الكراء الطويل الأمد عقاراً محظاً. ونظراً لكون عقد الكراء الطويل الأمد من عقود المعاوضات، فإنه يتعين أن يكون المكثري متمتعاً بأهلية التصرف<sup>21</sup>، أي أن تكون له صلاحية إنجاز التصرفات الإرادية عن طريق التعاقد وما ينشأ عنها من التزام وإلزام<sup>22</sup>. فالفصل 3 من قانون الالتزامات

<sup>20</sup> - Alex Weill "Droit civil" les Biens .2ème édition .Tome II. 1<sup>er</sup> volume . Précis Dalloz 1974 .P580.§ 679.

<sup>21</sup> - محمداً بن معجوز (مرجع سابق) ص399.

- Paul Decroux (op.cit).P358.§494.

- Alex Weill (op.cit)P580.§865.

- Pierre voirin / Gilles Goubeaux : « Manuel de droit civil » .1<sup>ère</sup> année. Dix neuvième édition 1977

L.G.D.J .P.559.

<sup>22</sup> - د. أحمد الخليلي : "التعليق على قانون الأحوال الشخصية" الجزء الثاني، الطبعة الأولى 1994م ص 302.فقرة 895.

و العقود ينص في فقرته الثانية على أن: "كل شخص أهل للإلزام و الالتزام ما لم يصرح قانون أحواله الشخصية بغير ذلك"، و بالرجوع إلى الفصل 133 من مدونة الأحوال الشخصية نجده ينص على أن: "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية و لم يثبت سفهه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية." بمعنى أن الشخص الكامل الأهلية هو الذي بلغ سن الرشد القانونية و كان عاقلاً و لم يثبت وجود نقص في أهليته بسبب من أسباب عوارض الأهلية كالفهه مثلاً، فحينئذ تصح تصرفات هذا الشخص القانونية كما تصح ممارسته لحقوقه المدنية في كل مجال<sup>23</sup> بما فيها الكراء الطويل الأمد.

ويمكن للولي أن يكرري أرض المحجور - المغربي - كراء طويل الأمد، إذا كان في ذلك مصلحة له ووافق القاضي المكلف بشؤون القاصرين على ذلك. و بالرجوع إلى ف 11 من قانون الالتزامات و العقود نجده ينص على: "أن الأب الذي يدير أموال ابنه القاصر أو ناقص الأهلية، و الوصي و المقدم و بوجه عام كل من يعينه القانون لإدارة أموال غيره لا يجوز له إجراء أي عمل من أعمال التصرف على الأموال التي يتولون إدارتها إلا بعد الحصول على إذن خاص بذلك من القاضي المختص، ولا يمتنع هذا الإذن إلا في حالة الضرورة أي حالة النفع البين لناقص الأهلية. و يعتبر من أعمال التصرف في معنى هذا الفصل البيع و المقايضة و الكراء لمدة تزيد عن ثلاث سنوات و الشركة و إبرام الرهن". بالمقابل ينص ف 158 من مدونة الأحوال الشخصية على أنه: "لا يجوز للوصي أو المقدم أن يباشر التصرفات الآتية إلا بإذن القاضي: 1- التصرف في عقار القاصر أو المهم من أمواله بالبيع أو الشراء أو الشركة أو الإقراض أو الرهن أو القسمة أو المخارحة أو أي نوع من أنواع التصرفات المرتبة لحق عيني أو المفوتة لأصل أو ما يؤدي إلى تفويته . . .".

يلاحظ مما سبق أن الفصل 11 من ق. ل. ع، يمنع على الأب التصرف في أموال ابنه القاصر إلا بموافقة القاضي المختص، بينما الفصل 158 من م. أ. ش. يبيح له التصرف بدون هذا الإذن و لم يفرضه

<sup>23</sup>- عبد الكريم شهبون: "شرح مدونة الأحوال الشخصية المغربية" الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، 2000 م. ص 10.



إلا في حق الوصي أو المقدم، لأن التصرفات التي يقوم بها الأب محمولة على السداد، إلا إذا ثبت العكس<sup>24</sup>.

ويرى الأستاذ الخليلي أن: "الأب غير خاضع لرقابة القاضي المكلف بشؤون القاصرين، وتصرفاته في أموال ولده لا يمكن الطعن فيها إلا في الحدود التي يسمح فيها الفقه بهذا الطعن". و ذلك على أساس أن ما ورد في الفصل 11 من ق.ل.ع لا يطبق على المغاربة مسلمين ويهودا ويقتصر على الأجانب، أما المغاربة فتطبق عليهم النصوص الشرعية والعبرية والتي استمر تطبيقها بموجب المادة 3 من قانون توحيد القضاء المؤرخ في 26 - 01 - 1965، وذلك بعدما أصبح ظهير الالتزامات والعقود يشكل القانون المدني العام<sup>25</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أنه من أهم مستحداثات مدونة الأحوال الشخصية التي تم تعديلها بمقتضى ظهير 10 شتنبر 1993 م، أنه أصبحت الأم ولية شرعية على أبنائها القاصرين بعد الأب، وأضحت بموجب هذا التعديل في مرتبة الأب بعد وفاته، فهي الأولى والأحق في التقديم، أي اعتبارها مقدمة على أبنائها المحاجير بعد الأب، بحكم القانون، إذ تعتبر ولية شرعية مباشرة، تنتقل إليها هذه الصفة والولاية بصريح الفقرة السادسة من الفصل 148 من م.أ.ش. و عبارتها: "يسمى وليا كل من الأب والأم والقاضي"<sup>26</sup>.

ويلاحظ أن الأم التي تتمتع بحق الولاية والنيابة الشرعية على أبنائها القاصرين بمقتضى هذا التعديل، يجب أن تكون رشيدة، كاملة الأهلية، ولا تقوم بتفويت أملاك القاصر إلا بعد موافقة القاضي المكلف بشؤون القاصرين وبإذنه على ذلك وبعد إثبات ضرورة تفويته، وطبقا لمقتضيات الفصلين 148 و 159 من م.أ.ش.<sup>27</sup>

24 - عبد العزيز توفيق: "مدونة الأحوال الشخصية مع آخر التعديلات" 1994 م. ص: 23 / 24.

25 - أحمد الخليلي: (مرجع سابق) ص336. فقرة 948.

26 - عبد الكريم شهبون: (مرجع سابق) ص47.

27 - عبد الكريم شهبون (مرجع سابق) ص48.

- خالد بنيس: "قاموس الأحوال الشخصية والميراث" طبعة 1998 م ص 80. شركة بابل للطباعة والنشر والتوزيع، الرباط.

و عليه فإن الولاية للولي على الصغير و أمثاله، أمر معقول و مشروع معا فالصغير و من في حكمه عاجز عن تدبير أموره بنفسه، و الأب أو الأم أو من يليهما في الولاية، قادر على ذلك لكامل رأيه و عقله<sup>28</sup>، خاصة أن هذه الولاية هي سلطة تمكن صاحبها من مباشرة العقود و ترتيب آثارها عليه، متى كانت مطابقة للقانون.

أما إذا كان المحجور أجنبيا - غير مغربي - فلا بد من إجراء مداولة مجلس العائلة أو أي سلطة تقوم مقامه، وأن تصادق المحكمة على ذلك<sup>29</sup>.

وهذه المقتضيات هي - تقريبا - نفسها منصوص عليها في القانون الفرنسي، إذ ينشأ الكراء الطويل الأمد عادة بموجب عقد معاوضة و على صاحب الملك أن تكون له أهلية التصرف<sup>30</sup>.  
وفيما يخص العقارات المهرية أي التي تعينها الزوجة الأجنبية مهرا لزوجها، فلا يمكن لزوجها أن يكرها كراء طويل الأمد إلا برضى الزوجة و بإذن من المحكمة (وفقا للفصل 88 ظ 2 يونيو 1915)، في هذا الإطار يمكن القول بأن المشرع حين نص على إمكانية إنشاء هذا الكراء على العقارات المهرية التي تملكها الزوجة لكن بموافقتها و إذن من المحكمة، فذلك إنما يطبق بحق الزوجين الفرنسيين، أما الزوجة المسلمة فلها حريتها الكاملة في التصرف في أموالها دون رقابة الزوج إذ إنه من المبادئ المقررة في الشريعة الإسلامية أن لا ولاية للزوج على أموال زوجته. (الفقرة 4 من الفصل 35 من م.أ.ش)<sup>31</sup>.

### ثانيا : إثبات الكراء الطويل الأمد :

بخصوص إثبات الكراء الطويل الأمد ، أحال المشرع بموجب الفصل 89 من ظهير 2 يونيو 1915 على قانون الالتزامات و العقود - أي القواعد العامة - و يتعلق الأمر بالفصل 629 منه الذي

<sup>28</sup>- عبد الكريم شهبون ( مرجع سابق ) ص 49 - 50.

<sup>29</sup>- مامون الكز بري (مرجع سابق) ص 570.

<sup>30</sup>- ENCYCLOPÉDIE DALLOZ (Op. cit.) P1. §15.

<sup>31</sup>- مامون الكز بري (مرجع سابق ) ص 570.

ينص على أنه : " ومع ذلك، يلزم أن يثبت كراء العقارات و الحقوق العقارية بالكتابة إذا عقدت لأكثر من سنة، فإن لم يوجد محرر مكتوب، اعتبر الكراء قد أجري لمدة غير معينة.

كراء العقارات لمدة تزيد على سنة لا يكون له أثر في مواجهة الغير ما لم يكن مسجلا وفقا لما يقضي به القانون. "

من خلال استقراء مضمون هذا الفصل ، يتضح أنه يتعلق بإثبات الكراء العادي و الذي يرتب للمكثري مجرد حقوق شخصية فقط ، إذ يشترط لإثباته الكتابة و التسجيل . و يقصد بالتسجيل هنا ذلك الذي يتم لدى إدارة التسجيل و التبر التابعة لوزارة المالية<sup>32</sup>.

و تجدر الإشارة إلى أن الكراء الطويل الأمد هو حق عيني يجب إشهاره في السجل العقاري طبقا للفصل 65 من ظهير 12 غشت 1913 م المتعلق بالتحفيظ العقاري ؛ إذ إنه لا ينشأ بين المتعاقدين و لا يعتبر موجودا بالنسبة للغير إلا من تاريخ تسجيله في المحافظة العقارية [ الفصلان 66 و 67 من نفس الظهير ] .

من هنا يستخلص أنه لم يكن على المشرع أن يحيل بشأن إثبات الكراء الطويل الأمد على مقتضيات ق.ل.ع و الحال أن ظهير التحفيظ العقاري يتضمن ما يثبت به الكراء الطويل الأمد باعتباره حقا عينيا، و ذلك بمقتضى الفصول من 65 إلى 68 من ظهير 12 غشت 1913 و التي تنص - كما سبق - على أن الحق العيني لا ينشأ إلا إذا بتقييده بالسجل العقاري ، و من ثم فإثباته متوقف على تقييده بالسجل العقاري.

و عليه فإن الذي يفيدنا بشأن إثبات الكراء الطويل الأمد هو الفصل 65 و ما بعده من الظهير أعلاه وليس الفصل 629 من ق.ل.ع - ما دام أن هذا الأخير لا يمكن إثباته أمام القضاء إلا إذا كان مضمنا بالسجل العقاري - مما يمكن معه القول بوجود تناقض في الإحالة بخصوص إثبات الكراء الطويل

الأمد . ويعزى هذا التناقض إلى كون مقتضيات المنظمة للكراء الطويل الأمد مأخوذة عن القانون الفرنسي حرفياً ، والذي يأخذ بنظام السجل الشخصي و ليس نظام السجل العيني المعمول به في المغرب .

من هنا يستنتج أنه إذا كان الكراء الطويل الأمد لا ينشأ أصلاً ما بين المتعاقدين ولا يمكن الاحتجاج به في مواجهة الأختيار إلا بتسجيله ، فإن إثباته بالضرورة متوقف على تقييده بالسجل العقاري لأنه حق عيني .

و بالتالي و تفادياً لما قد يحصل من اضطراب و غموض بشأن إثبات الكراء الطويل الأمد ، فإنه لا مجال للإحالة على القواعد العامة ما دامت نصوص ظهير التحفيظ العقاري كفيلاً بذلك .

و من كل ما سبق يتضح أنه لكون الكراء الطويل الأمد حقاً عينياً ، فقد اشترط المشرع لإثباته تسجيله بالمحافظة العقارية ، إلا أنه من الناحية العملية يلاحظ في الغالب عدم تقييد المتعاقدين للكراء الطويل الأمد بالمحافظة العقارية ، بالرغم من أنه في حالة تسجيله يستفيد أصحابه من الامتيازات التي يخولها الحق العيني .

و بالتالي لا بد من توعية المتعاقدين بضرورة هذا التسجيل لضمان حقوقهم من الضياع .

### المطلب الثالث : حقوق المكثري و التزاماته :

هذه الحقوق و الالتزامات مسطرة في ظهير 2 يونيو 1915 ، وهي نفسها تلك المنصوص عليها في القانون الزراعي الفرنسي ، إلا أنه لا يتم اللجوء إلى هذه المقتضيات ، إلا في حالة عدم توافق الطرفين المعنيين بالأمر<sup>33</sup> أو في حالة ما إذا لم يتضمن العقد حقوقهما و التزامتهما .<sup>34</sup>

#### أولاً : حقوق المكثري :

يكتسب المكثري - بموجب عقد الكراء الطويل الأمد - عدة حقوق يمكن إجمالها فيما يلي :

<sup>33</sup> - ENCYCLOPÉDIE DALLOZ (Op. cit.) .P 2. § 18.

<sup>34</sup> - محمد ابن معجوز ( مرجع سابق) .ص 400.

1- يحق للمكثري استغلال العقار المكثري والانتفاع به وكذا إحداث ما يزيد من قيمته بتغيير طريقة الزراعة وإضافة مباني دون أن يؤدي ذلك إلى الإنقاص من قيمة العقار<sup>35</sup>.

وفي حالة قيام المكثري بتحسينات وإصلاحات أو بنايات ترفع من قيمة العين المكثرة، فإنه عند نهاية العقد لا يحق له هدمها ولا مطالبة المالك بأي تعويض<sup>36</sup>.

هذا الحق هو أوسع من ذلك الممنوح للمكثري في الكراء العادي، والذي من حقه تسلم العين المكثرة و بسط يده عليها للانتفاع بها فيما أعدت له أو حسب ما وقع الاتفاق عليه في العقد بدون عائق. وإذا كان الشيء المكثري في حاجة إلى الإصلاح، فإن ذلك يبقى على عاتق المكثري الذي هو ملزم بصيانة العين المكثرة طيلة مدة الكراء وكذا القيام بترميم ما بلي منها أو ما سقط، ما لم يقض العقد أو العرف بخلاف ذلك<sup>37</sup>.

2 - يحق للمكثري - بموجب عقد الكراء الطويل الأمد - اكتساب ارتفاقات إيجابية لصالح العقار أو تحميله بارتفاقات سلبية، لكن لمدة لا تتجاوز مدة الكراء الطويل الأمد مع شرط إخبار المالك، وليس من الضروري موافقة هذا الأخير على ذلك<sup>38</sup>.

أما في الكراء العادي إذا ما قام شخص بإكراء أرض فلاحية لشخص آخر ثم رتب عليها حق ارتفاق بالمرور لأرض مجاورة من غير إشعار المكثري للأرض المثقلة بالارتفاق بذلك، فإذا اشترى المكثري هذه الأرض المستفيدة من حق المرور أو ورثها، لم يكن من المقبول منه أن يتمسك بحق المرور للأرض التي أكرها لفائدة الأرض التي اشتراها أو ورثها، لأنه ضامن لأفعاله الشخصية التي تعارض مع انتفاع المكثري بالعين المكثرة<sup>39</sup>.

<sup>35</sup> - Paul Decroux (Op. cit.) . P 358 § 496 ./ François terré - Philippe Simler (Op. cit) . P 608§ 862.

<sup>36</sup> -Alex Weill (Op. cit.) P581 §680.

<sup>37</sup> - عبد العزيز توفيق: " عقد الكراء في التشريع والقضاء" الطبعة الثانية. 1996م. المكتبة القانونية. رقم 3 . ص 68.

<sup>38</sup> - Paul Decroux (Op. cit.). P 358§ 496.

<sup>39</sup> - عبد العزيز توفيق ( مرجع سابق) . ص 34 .

3 - نظرا لكون حق المكثري هنا جد واسع إلى درجة شَبَهه بالملكية،<sup>40</sup> فإنه يحق له - بموجب عقد الكراء الطويل الأمد- التصرف في حقه هذا بالبيع أو الوصية أو رهنه رهنا رسميا، أي بإمكان المكثري استعمال كافة حقوق الملكية، مع العلم بأن من انتقل إليه هذا الحق بأي شكل من أشكال التصرف، يملكه للمدة الباقية من عقد الكراء الطويل الأمد، وعند انتهاء مدة هذا الأخير ينتهي ذلك التصرف المثقل به حق الكراء الطويل الأمد (سواء كان رهنا، أو بيعا أو كراء . . .) ليعود العقار إلى مالكة الأصلي مطهرا<sup>41</sup>. هذا على عكس عقد الكراء العادي الذي لا يعد من عقود التصرف، وذلك لكونه يقع على منفعة الشيء لا على ملكيته. واستنادا إلى ذلك فهو لا ينشئ إلا التزامات شخصية يلقيها على عاتق كل من المكثري والمكثري، ومن ثم لا يرتب للمكثري سوى حق شخصي على الشيء المكثري، هو الانتفاع به وفقا لما أعد له دون أن يتجاوز هذا الحق إلى نطاق الحقوق العينية.

4 - يحق للمكثري كراء طويل الأمد الانتفاع بما يلحق العقار المكثري بواسطة الالتصاق طيلة مدة الكراء الطويل الأمد<sup>42</sup>. أما المكثري في الكراء العادي فينتفع بالعين المكثرة وملحقاتها فقط أي كل ما يتبع أصل هذه العين وما يرصد بصفة دائمة لخدمتها.

5. للمكثري - بموجب عقد الكراء الطويل الأمد- حق قبض سائر ما يغله العقار من ثمار سواء كانت طبيعة أم صناعية. أما المنتجات فتبقى للمالك<sup>43</sup>.

6 - في حالة ما إذا كان المكثري كراء طويل الأمد مدينا لغيره، فبإمكان دائنيه العمل على حجز حقه هذا طبقا للشروط المقررة في الحجز العقاري لاستخلاص ديونهم من ثمنه.<sup>44</sup>

<sup>40</sup> - Marcel Planiol : « Traité élémentaire de droit civil » 4<sup>ème</sup> édition. Tome premier. Paris. page 965 § 299.

<sup>41</sup> - محمد ابن معجوز ( مرجع سابق).ص400.

<sup>42</sup> - Paul Decroux : « ... c'est à dire que son droit s'étendra à tout ce qui servira et s'incorporera à l'immeuble en conformité notamment des régîtes prévues aux articles 12 et suivants ... ». (op. cit.) P 358 § 496.

- Alex Weill : « c'est l'emphytéote qui profite de l'accession pendant la durée de l'emphytéose » (op.cit) P 580 § 679.

<sup>43</sup> - مأمون الكز بري (مرجع سابق).ص 572 فقرة 432.

<sup>44</sup> - محمد ابن معجوز ( مرجع سابق).ص400.

من خلال استعراض حقوق المكثري بموجب عقد كراء طويل الأمد يتضح أنها جد واسعة مقارنة مع الحقوق المخولة للمكثري كراء عاديا، وذلك طبيعي ما دام المكثري في عقد الكراء الطويل الأمد يلتزم بكافة الالتزامات التي يلتزم بها البائع حتى يضمن للمكثري حق التمتع بالعمارة المكثري والذي هو حق من نوع خاص<sup>45</sup>؛ إذ يخوله التصرف في العين المكثرة بكافة أعمال التصرف في الملكية طوال مدة عقد الكراء الطويل الأمد .

### ثانيا: التزامات المكثري:

نتلخص التزامات المكثري كراء طويل الأمد فيما يلي :

1 - أداء الأجرة السنوية : من الطبيعي أن تكون هذه الأجرة زهيدة، لأن المكثري يتعهد بالقيام بتحسينات أو تشييد منشآت تزيد من قيمة العقار لصالح المالك.<sup>46</sup> إذن فعلى المكثري أداء هذه الأجرة سواء كانت مالا أو حصة من المحصول الزراعي وهي تسمى : " قانون الكراء الطويل الأمد"<sup>47</sup>، كما أن قسط الكراء الزهيد هذا هو أحد مقومات عقد الكراء الطويل الأمد الأساسية، وهو محدد بطريقة حرة بين الأطراف ولا يمكن إعادة البت فيها<sup>48</sup>، خاصة أن المنفعة التي تعود على المالك من هذا العقار هي التحسينات والتعديلات التي يقوم بها المكثري. أما الأجرة في الكراء العادي فهي تقابل المنفعة المستمدة منه وترتبط بها ارتباطا سببيا، فسبب دفع الأجرة هو حصول المكثري على منفعة العين المكثرة، فهي إذن دين مترتب في ذمة الملتزم المدين بها لصالح الدائن، و هذا الدين إما أن يكون معجلا إن اشترط تعجيله أو مؤجلا إن اشترط تأجيله، وإما تقسيطه<sup>49</sup>، و في حالة ما إذا تماطل المكثري عن أداء أجرة سنتين متتاليتين فإنه يحق للمكثري - بعد توجيه إنذار

<sup>45</sup> - Charl Beudant : « Cours de droit civil Français » Tome IV/ Les Biens . Paris 1938. pages 57 / 62.

<sup>46</sup> - Jean Carbonnier : (op. cit.) P574 §1760.

<sup>47</sup> - Charl Beudant (op.cit) : « .....et moyennant une redevance à la quelle la tradition a donné le nom de canon emphytéotique ». p : 57.

- Marcel Planiol: «Traité Élémentaire De droit Civil» Tome II .8<sup>ème</sup> édition. Paris. 1921. P 575 – § 1765.

<sup>48</sup> - Encyclopédie DALLOZ : (op. cit.) P2 §21.

بدون جدوى - الحصول قضائياً على فسخ الكراء الطويل الأمد ( الفصل 91، الفقرة 1). أما في الكراء العادي فينص الفصل 692 من ( ق.ل.ع ) على أنه يحق للمكثري فسخ الكراء مع حفظ حقه في التعويض إذا لم يؤد المكثري سومة الكراء الذي حل أجل أدائه، أو أهمل الشيء المكثري، أو استعمله في غير ما أُعد له. كما نجد الفصل 12 من ظهير 1980/12/25 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكثري والمكثري للأماكن المخصصة للسكنى أو للاستعمال المهني، الذي يجيل على الفصل 692 من (ق.ل.ع) الذي يتضمن الإخلالات الموجبة لفسخ عقد الكراء، يضيف إليها إخلالين آخرين ويتعلقان بإدخال تغييرات على المحل ثم التخلي عنه أو توليته، وكل ذلك بدون موافقة ولا إذن المكثري<sup>50</sup>. وعليه إذا كان التماطل عن أداء الأجرة في الكراء الطويل الأمد من موجبات فسخه، فإن فسخ العقد في الكراء العادي يكون لأسباب محددة في إطار ظهير 1980، و مرد ذلك هو إعمال مبدأ التوازن الاجتماعي في عقود الأكرية الواردة على السكن و تغليبه على مبدأ التوازن القانوني.

ومما يعاب على هذا الالتزام بأداء الأجرة أيضاً، عدم إمكانية تنحي المكثري عن دفع هذا القسط، ولو في حالة تلف جزئي للعين، وإن كان الجزء المتبقي لا يغطي مدخوله تكلفة القسط.<sup>51</sup> والأكثر من هذا لا يمكن للمكثري طلب خفض أجرة الكراء الطويل الأمد بسبب هذا التلف الجزئي أو بسبب عقم الأرض المكتزاة أو الحرمان من الغلة تبعاً لحادث فجائي<sup>52</sup> (ف 90)، الشيء الذي يشكل إجحافاً في حق المكثري كراء طويل الأمد، وبالتالي لا بد من إعادة النظر في هذا المقتضى بالنص على إمكانية اتفاق الطرفين على خفض الأجرة في حالة وجود ما يبرر ذلك، وبالمقابل يمكن القول بضرورة رفع هذه الأجرة في حالة ما إذا زادت قيمة العين المكتزاة بالشكل الذي يتطلب ذلك.

<sup>50</sup> - الطيب لزرقي : " سلطة المحكمة في فسخ عقود الأكرية على ضوء العمل القضائي". رسالة المحاماة. أكتوبر 2000 م. ص 58.

<sup>51</sup> - Encyclopédie DALLOZ (op.cit) P1 §22.

<sup>52</sup> - Paul Decroux (op.cit) P 359 § 497 .



2- صيانة العقار وإصلاحه : على المكثري تعهد العقار بالصيانة والقيام بسائر الإصلاحات التي تتطلبها الأبنية الموجودة وقت العقد أو التي أنشئت تنفيذاً له . أما في عقد الكراء العادي فإن أعمال الصيانة و الترميمات التي تحتاجها العين المكتراة فتقع على عاتق المكري لا المكثري، هذا الأخير الذي يلتزم فقط بالمحافظة على العين المكتراة و ذلك ببذل العناية الضرورية في استعمالها - أي عناية الشخص المعتاد - ، و يعتبر مسؤولاً عن فعله و فعل تابعيه في حالة هلاك العين المكتراة أو تعييبها بسبب ذلك . و المكثري كراء طويل الأمد غير ملزم بإعادة تشييد البناء الذي تهدم إذا أثبت أن الانهيار كان بسبب قوة القاهرة أو حادث فجائي أو كان نتيجة عيب في البناء المشيد قبل العقد ( الفقرة 2 من ف 94) . لكن في الواقع هذا الالتزام يصطدم فيه المكثري بصعوبة إثبات حالة القوة القاهرة أو الحادث الفجائي، الشيء الذي يُثقل كاهل المكثري .

3- تحمل جميع الضرائب والتكاليف المترتبة عن العقار<sup>53</sup> : فعلى المكثري أداء هذه الضريبة على العقار والتي تكون في الغالب مرتفعة، و لقد كانت السبب الرئيسي لظهور هذا النوع من الكراء ؛ إذ إن كبار الملاكين في عهد الرومان - نظراً لعبء الضريبة العقارية التي كانت تُثقل كاهلهم - فكروا في إكراء أراضيهم كراء طويل الأمد للتملص من أداء هذه الضريبة مع بقاء الأراضي في ملكيتهم ، في حين نجد أن المكري في الكراء العادي هو الذي يلتزم بكافة التكاليف المترتبة على العين المكتراة من ضرائب و رسوم ما لم يقض العرف أو العقد بخلاف ذلك<sup>54</sup> .

4- فيما يخص ثمار العين المكتراة ومنتجاتها : على المكثري ترك المالك يأخذ منتجات عقاره المُكثري كراء طويل الأمد، ذلك أن الثمار للمكثري أما المنتجات فتبقى من حق المالك<sup>55</sup> .

5- مآل التحسينات و المنشآت التي أحدثها المكثري : بالنسبة للتحسينات أو المنشآت التي أقامها المكثري على العين المكتراة بموجب عقد الكراء الطويل الأمد، فلا يحق له هدمها ولا أخذ أي تعويض

<sup>53</sup> - الفقرة الأولى من الفصل 94 من ظهير 2 يونيو 1915 .

<sup>54</sup> - خالد عيد ( مرجع سابق ) ص 202.

<sup>55</sup> - Encyclopédie DALLOZ (op.cit) P2 §37 .

عنها عند نهاية مدة العقد، ولو أنها زادت من قيمة العين المكتراة ( ف 93 الفقرة 2 )، وذلك راجع إلى طبيعة هذا العقد و إلى اتفاق الطرفين على تحسين العقار وتعديله بما يزيد من قيمته مقابل أجره زهيدة تؤدي سنويا، و انتفاع المكثري بذلك لمدة طويلة؛ إذ يستفيد المكثري في نهاية المطاف من بقاء العقار في ملكيته مضافا إليه التحسينات التي أحدثت عليه وكذا المنشآت التي أقيمت فيه .

6- عدم إمكانية تخلي المكثري عن العقار المكتري كراء طويل الأمد: فالمكثري لا يمكنه التحرر من أداء واجبات الكراء ولا التملص من تنفيذ شروط عقد الكراء الطويل الأمد بتخليه عن العقار (ف 92).

7 - الالتزام برد العين المكتراة: فعلى المكثري كراء طويل الأمد أن يتمتع بالعقار المكتري كرب الأسرة، و الحفاظ عليه ببذل العناية اللازمة؛ إذ عليه أن يعيده عند نهاية مدة العقد في نفس الحالة التي أخذه عليها، ما لم يكن عليه تحسينه أو تعديله . ولكن هذا الشرط لن يُثقل كاهل المكثري كحق شروط؛ إذ عليه فقط القيام بما هو موجود في عقد الكراء الطويل الأمد دون أن يُنقص من قيمة العقار الإجمالية.<sup>56</sup> و ذلك الالتزام نفسه يقع على عاتق المكثري كراء عاديا؛ يجب إذ عليه رد العين المكتراة لكن فقط وفقا للحالة التي تسلمها عليها، دون أن يضيف إليها أي تحسينات أو تعديلات، لأنه ملزم باستعمال العين - و عدم إهمالها - وفقا لما أعدت له بمقتضى العقد .

و عليه إذا كانت - كما ورد سابقا - حقوق المكثري كراء طويل الأمد أوسع من حقوق المكثري في الكراء العادي، فإنه من المنطقي أن تكون التزاماته وأعباءه أثقل منها في الكراء العادي. و الكراء الطويل الأمد سواء من حيث تعريفه أو غايته؛ يقع على عاتق المكثري التزاما باستثمار العقار. وهذا عموما ما أصبح يُشترط صراحة في عقود الكراء الطويل الأمد الحضرية.<sup>57</sup>

## المطلب الرابع: انقضاء الكراء الطويل الأمد

<sup>56</sup> - Encyclopédie DALLOZ (op.cit) P 2 § 22 .

- Paul Decroux .(op. cit.) P 358 § 469 .

- Alex Weill (op. cit) P 581 § 680.

<sup>57</sup> - François Terré - Philippe Simler (op.cit ) P 609 § 862.

ينقضي الكراء الطويل الأمد بأحد الأسباب الآتية :

أولا : انقضاء الأجل المتفق عليه في العقد : هنا ينقضي الكراء الطويل الأمد تلقائيا<sup>58</sup> وبصفة قانونية دون حاجة إلى إعطاء تنبيه. وبالتالي على المكثري إخلاء المكان في يوم انتهاء العقد، ولا يمكن إرجاء ذلك إلى تاريخ آخر<sup>59</sup>. هذا ما لم يقع اتفاق صريح بين الطرفين على تجديد هذا العقد لمدة أخرى لعدم قابليته للتجديد الضمني طبقا لمقتضيات الفصل 87 من ظهير 2 يونيو 1915. أما إذا توفي المكثري قبل نهاية العقد فإن هذا الحق العيني ينتقل إلى ورثته بالنسبة للمدة المتبقية منه.

ثانيا : الحكم بفسخ عقد الكراء الطويل الأمد<sup>60</sup> : إذا لم يؤد المكثري أجرة الكراء لمدة سنتين متتبعين يحق للمكثري بعد توجيه إنذار بدون جدوى، أن يحصل على حكم يقضي بفسخ عقد الكراء الطويل الأمد، في هذه الحالة يجب شطب هذا الحق من السجل العقاري<sup>61</sup> - وقد سبق التعرض إلى ذلك - . كما يمكن للمكثري طلب فسخ هذا العقد إذا ألحق المكثري أضرارا جسيمة بالعقار أو إذا لم ينفذ شروط العقد، و بإمكان المحكمة منحه أجلا بحسب الظروف (الفقرة 2 و 3 من الفصل 91).

ثالثا : الانقضاء باتحاد حق الملكية وحق الكراء الطويل الأمد<sup>62</sup> :

فإذا اجتمع حق الكراء الطويل الأمد مع حق الملكية في يد شخص واحد - بالشراء مثلا- ينقضي الكراء الطويل الأمد .

رابعا : انقضاء الكراء الطويل الأمد بإرادة الطرفين<sup>63</sup> : لا وجود لأي مانع من اتفاق الطرفين على إنهاء هذا الكراء قبل انتهاء مدته، إلا أنه هنا يجب مبادرة الطرفين إلى شطب هذا الكراء الطويل الأمد من السجل العقاري بطلب من المكثري الذي كان هذا الحق مسجلا باسمه، حتى يتمكن المالك من الاستفادة من عقاره وإلا كان عليه انتظار انتهاء مدة الكراء الطويل الأمد المسطرة في العقد .

<sup>58</sup> - ابن معجوز ( مرجع سابق ) ص 402.

<sup>59</sup> - Encyclopédie DALLOZ (op.cit) P 2 § 40.

<sup>60</sup> - الكز بري ( مرجع سابق ) ص 574.

<sup>61</sup> - ابن معجوز ( مرجع سابق ) ص 402.

<sup>62</sup> - ابن معجوز ( مرجع سابق ) ص 402.

<sup>63</sup> - ابن معجوز ( مرجع سابق ) ص 402.

خامسا : ضياع العقار المكتري كراء طويل الأمد<sup>64</sup>: و ذلك سواء نتيجة تهدم أو خراب مادي أو بسبب نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، في هذه الحالة الأخيرة يحق للمكثري المطالبة بتعويض غير ذلك الذي يطالب به المكري مالك العين المكترة .

هذه الحالة الأخيرة لاقتضاء الكراء الطويل الأمد لا ينص عليها القانون المغربي، مع العلم أنها تكتسي أهمية بالغة.

يستخلص مما سبق أن الأحكام المنظمة للكراء الطويل الأمد هي مختلفة عن تلك المنظمة للكراء العادي في عدة جوانب، مما يمكن معه القول بأن الكراء الطويل الأمد يندرج ضمن عملية التفويت . وإذا كان هذا الأخير قد عرف تراجعا ملموسا من حيث التداول به لأسباب معقولة - سأطرق لها في الفصل الثاني - فإنه بالمقابل أصبح يلاحظ تراكم عقارات صالحة للسكنى و عزوف مالكيها عن كرائها - كراء عاديا - رغم حاجة الكثير منهم إلى ثمارها المدنية، و وجود سكان قادرين على تحمل مقابل كرائها . و ذلك يرجع إلى أسباب أخلاقية و اجتماعية<sup>65</sup> بالدرجة الأولى، فكلتا الطرفين في العلاقة الكرائية يعتقد أنه وحده صاحب الحق .

هذا دون أن ننسى أنه لتطور أزمة السكن تأثير على الكراء العادي بالرغم من الحماية القانونية التي يتمتع بها، مما يؤثر على التعامل بالكراء الطويل الأمد الذي لا يتوفر على هذا النوع من الحماية .

<sup>64</sup> - Alex Weill (op.cit).P 581 § 681.

<sup>65</sup> - أحمد عاصم : " الحماية القانونية للكراء السكني و المهني " الطبعة الأولى 1996 م. ص 241 و ما يليها.

## المبحث الثاني : أحكام الكراء الطويل الأمد في إطار بعض

### النصوص الخاصة :

هناك بعض النصوص الخاصة التي تنظم الكراء الطويل الأمد، ويتعلق الأمر بقرار وكيل وزارة المالية بتاريخ 20 يونيو 1958 المتعلق بالترخيص بالكراء الطويل الأمد لقطع الأراضي المخزنية، والقرار الوزيري الصادر بتاريخ 13 دجنبر 1941 المنظم لإجراءات وشروط أكرية الأراضي الجماعية لأمد طويل .

### المطلب الأول : الكراء الطويل الأمد لقطع الأراضي المخزنية الواقعة

#### بالمناطق المجهزة من طرف مصلحة السكنى

هذا الكراء منظم بمقتضى قرار وكيل وزارة المالية بتاريخ 20 يونيو 1958 والذي يرخص - بناء على بنود وشروط دفتر التحملات الملحق به - بالكراء الطويل الأمد لقطع الأراضي المخزنية الواقعة في المناطق المجهزة من طرف مصلحة السكنى، والمحددة بقرارات يتخذها معا وزير الأشغال العمومية ووكيل وزارة المالية<sup>66</sup>، وتحدد هذه القرارات، لكل قطاع، الشروط الخاصة للتقييم المطبقة على القطع الواقعة به<sup>67</sup>.

و من أهم البنود المنصوص عليها في هذه القرارات<sup>68</sup> :

\* أن هذا الكراء يقع لمدة أربعين سنة، ويبرم ضمن الشروط المحددة في دفتر الشروط وذلك قصد البناء من طرف المكثزين للمحلات المخصصة للسكنى . إذن فالهدف الأساسي من وراء إبرام

<sup>66</sup>- الفصل الأول من القرار الوزيري المشار إليه أعلاه.

<sup>67</sup>- الفصل الثاني من نفس القرار الوزيري.

<sup>68</sup>- و ذلك ضمن " دفتر الشروط " المنصوص عليه في هذا القرار الوزيري.

هذه العقود هو إعداد مباني للسكنى، الشيء الذي سيستفيد منه المكثرون الذين ليس بإمكانهم اقتناء قطعة أرضية، وذلك طيلة أربعين سنة، وهي مدة بدورها كافية لضمان عيش المكثري خلالها في أمان. وللاستفادة من هذا النوع من الكراء لابد من سلوك مسطرة إدارية تتمثل في توجيه طلبات الكراء إلى رئيس اللجنة المحلية لتخصيص المساكن، والتي لها الصفة في اتخاذ القرار الذي تراه مناسباً. ويثبت هذا الكراء عن طريق عقد بين مصلحة الأملاك المخزنية والمكثري، توضح فيه كافة البيانات المتعلقة بالقطعة الأرضية من حيث سعتها و حدودها وتخصيصها. أما ثمن الكراء وكيفية أدائه - الذي يمثل نسبة مئوية معينة من قيمة القطعة الأرضية بعد تقويمها - فيحدد أيضاً بمقتضى العقد، وتراجع قيمة تقويم القطعة المكراة كل خمس سنوات بنسبة تغييرات الأجر اليومي الأدنى في الصناعة والتجارة (ف 3).

وعند انتهاء الأجل المحدد لهذا الغرض؛ تباشر اللجنة التقويم الذي سيقع على عاتق المكثري الذي يستدعى قانوناً للحضور بعين المكان. وتتكون هذه اللجنة من ممثل للسلطة المحلية رئيساً ومن عون من مصلحة السكنى وآخر من مصلحة الأملاك المخزنية، وإثباتات اللجنة التي تقترح التدابير الواجب اتخاذها في مواجهة المكثري الغائب، لا تقبل أي طعن (ف 4). وهذا فيه إضرار بحقوق المكثري خاصة إذا كان غيابه نتيجة قوة قاهرة.

\* في حالة عدم تنفيذ الالتزامات الواقعة على عاتق المكثري، يحق للإدارة متابعته، إما بالتنفيذ

الكامل أو بفسخ الكراء وفقاً للمسطرة التالية :

أ - إنذار رئيس دائرة الأملاك المخزنية للمكثري، بواسطة رسالة مضمونة مع الإعلام بالتوصل، بالوفاء بتعهداته داخل أجل ستة أشهر.

ب - إذا لم يتم المكثري بالمطلوب داخل الأجل المحدد، فإن الكراء يعتبر مفسوخاً بقوة القانون وللدولة حرية التصرف في القطعة الأرضية. ويُبلغ المكثري بهذا أيضاً، بواسطة رسالة مضمونة مع الإعلام بالتوصل من طرف رئيس دائرة الأملاك المخزنية.

ج - مبلغ الكراء المؤدى مسبقا يبقى ملكا للإدارة كتعويض عن الأضرار .

د - وأخيرا، يشطب على تقييد هذا الكراء بالسجل العقاري بناء على طلب من رئيس دائرة الأملاك المخزنية الذي تعطى له كامل السلطات في هذا الصدد ( ف 5) . من خلال هذا المقتضى، يمكن القول بأن العقد الرابط بين الإدارة والمكثري هنا يُشكل عقد إذعان ، الشيء الذي يُعدم إرادة المكثري في هذا الشأن .

هـ - بعد ذلك تباع عناصر التقييم - إن كانت موجودة - بالمزاد العلني، ثم تُوزع المحصولات حسب الترتيب الآتي :

1 . تأدية الأكرية المستحقة الأداء .

2 . تسديد الديون المضمونة برهن عقاري والمقيد بإذن الإدارة .

3 . الفائض عن المبلغ الأصلي للمزيدة يدفع للمكثري ( ف 6) .

\* في حالة وفاة مكثري قطعة ما، يحل ورثته بقوة القانون محله في تكاليف وفوائد عقد الكراء، ومع ذلك إذا لم يقع أي تقويم فيما قبل، بإمكان الورثة أن يطلبوا من الإدارة فسخ العقد بدون شرط. أما إذا كان هناك شروع في التقويم ساهم فيه مورثهم، فبإمكانهم المطالبة بالتطبيق الفوري لمسطرة سقوط الأجل ( ف 7) .

\* عند نهاية العقد يمكن للإدارة إما استرداد حيازة القطعة المكراة بعد أن تؤدي للمكثري أو لذوي حقوقه تعويضا موازيا لقيمة البناءات المنشأة فوق القطعة الأرضية، ومبلغ هذا التعويض الذي لا يأخذ بعين الاعتبار سوى البناءات المرخص بها قانونا، يحدد مع عدم إمكانية الطعن فيه من طرف اللجنة السابق ذكرها، وإما أن تقترح على المكثري أو على ذوي حقوقه كراء جديدا للقطعة المكراة بنفس الشروط ولمدة تقررها الإدارة بمفردها. وفي حالة الرفض، للإدارة حرية التصرف في القطعة المكراة بلا شرط وبدون تعويض، مع العلم أن الإدارة تُشعر المكثري بنواياها سنة قبل انتهاء العقد الحالي ( ف 8) .

\* وكما هو الشأن في ظهير 2 يونيو 1915 ينص هذا القرار الصادر عن وكيل وزارة المالية على عدم إمكانية تجديد الكراء عن طريق التجديد الضمني . كما يتحمل المكثري تكاليف ومصاريف صيانة البنائات والتحسينات من أي نوع كانت، في حين لا يمكن لهذا الأخير عقد كراء باطني أو التخلي عن عقد الكراء الحالي إلا بترخيص من الإدارة . وبالمقابل يتمتع المكثري بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الخفية والظاهرة المعلن عنها أو غير المعلن عنها دون أن يتأتى له ممارسة أي دعوى ضد الدولة .

ولعله مما يتقل كاهل المكثري أيضا، كونه ملزما، تحت طائلة أداء تعويضات بإخطار المالك وبدون تأخير بجميع الأعمال التي تستوجب تدخله عندما تتعلق باكتشاف عيوب طارئة، أو مطالبة مُنصبة على الملكية أو على حق عيني . ويتعهد المكثري كذلك بالخضوع لجميع القوانين العامة أو المحلية للإدارة الموجودة، أو التي ستنشأ، خاصة أن أي بناية لا يمكن إنشاؤها على القطعة الأرضية إلا بترخيص قانوني بالبناء .

\* إضافة إلى ما سبق، تحتفظ الإدارة التي تمثل الدولة، بملكية الأشياء الفنية والأثرية والكنوز والنقود... المكشفة في القطعة المكراة، في حين يتحمل المكثري عبء الضرائب والرسوم من أي نوع كانت والجاري بها العمل آنذاك والتي ستسن فيما بعد والمتعلقة بالقطعة المكراة . كما تُمنح مصلحة الأملأك المخزنية من طرف المكثري، تفويضا خاصا وتاما للمطالبة عند الاقتضاء نيابة عنه وعلى نفقته بتقييد عقد الكراء بالسجل العقاري كما يتحمل مصاريف التبر و تسجيل العقد والتقييد بالسجل العقاري .

لكن عمليا لم يعد يعمل بهذا النوع من الكراء الطويل الأمد لقطع الأراضي المخزنية المخصصة للسكنى، وذلك راجع إلى تبدل نظرة الإدارة للأوضاع بسبب تغير الظروف الاقتصادية والاجتماعية وتفضيلها تفويت هذه القطع الأرضية عوض إكرائها كراء طويل الأمد .



## المطلب الثاني : الكراء الطويل الأمد للأراضي الجماعية

الأراضي الجماعية هي تلك الأراضي التي تمتلكها بصفة جماعية مجموعات من السكان المنتمين لأصل واحد وسلالة واحدة، ويرجع أصل هذه الأراضي إلى عصور جد قديمة منذ أن كانت هذه الجماعات ملزمة باستغلال هذه الأراضي بشكل جماعي، وذلك نظرا لظروف الأمن وطبيعة الاقتصاد المغلق.<sup>69</sup> ولقد ظلت هذه الأراضي الجماعية تستغل حسب الأعراف إلى أن وضع قانون حدد هذا النوع من العقارات وسن مسطرة لتسيير شؤونها، وهو ظهير 27 أبريل 1919 م الذي يعد بمثابة ميثاق للأراضي الجماعية، والذي من أهم ما ينص عليه هو عدم قابلية هذه الأراضي للتفويت والحجز، وذلك بموجب الفقرة الأولى من الفصل الرابع منه. ثم سن المشرع قرار وزيريا بتاريخ 13 دجنبر 1941 م المنظم لإجراءات وشروط سمسرة أكرية الأراضي الجماعية لأمد طويل، والتي تتم بدورها بناء على كناش للتحملات، يحرر من قبل قسم الجماعات الأصلية، يبين فيه الجماعة المالكة و يوم وساعة السمسرة و مدة الكراء و شروط وطرق الأداء و جميع الشروط التي يظهر أنها لازمة لمصلحة الجماعات المالكة، وكذا كافة الالتزامات التي تقع على عاتق من رسا عليه المزداد، و مبلغ الكفالة التي تدفع مسبقا للقبول في المزايدة. هذا بالإضافة إلى نشر ملخص لأهم مقتضيات كناش التحملات باللغتين العربية والفرنسية في الجريدة الرسمية، وذلك ثلاثين يوما قبل تاريخ السمسرة على الأقل.

و يأمر مجلس الوصاية، عند الاقتضاء، بإجراء إشهار إضافي يقرر صورته، وتدفع صوائر النشر مسبقا من طرف الجماعة المالكة، ولكنها تستعيدها ممن رسا عليه المزداد زيادة على القسط الأول من الكراء، ويعلق نفس ملخص كناش التحملات طيلة الشهر الذي يسبق تاريخ السمسرة بمقر سلطة المراقبة التي يوجد العقار بدائرتها، ويشهر أيضا مرتين في أهم أسواق الدائرة المجاورة لها إن اقتضت المصلحة ذلك.

<sup>69</sup> - دليل الأراضي الجماعية - قسم الأراضي الجماعية- وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، ص 4.

يلاحظ في هذا الإطار، أن القرار الوزيري المنظم لإجراءات وشروط سمسرة أكرية الأراضي الجماعية، أعطى أهمية قصوى لإشهار هذا الكراء وذلك بكافة الطرف الممكنة تفاديا لوقوع أية مشاكل، وذلك راجع لأهمية هذا النوع من الكراء وتعلقه بأراض تكتسي طابعا خاصا .

ثم صدر ظهير فاتح ذي القعدة 1378 هـ الموافق لـ 9 ماي 1959 م المتعلق بفسخ العقود الممنوحة بموجبها حقوق الانتفاع الدائم بالعقارات الجماعية و بمراجعة عقود أكريتها المبرمة لأمد طويل، والذي ينص في فصله الثاني على ما يلي : " تراجع ضمن الشروط المبينة في الفصول الآتية بعده عقود الأكرية المبرمة لأمد طويل عملا بمقتضيات القرار الوزيري المؤرخ في 24 ذي القعدة 1360 هـ الموافق لـ 13 دجنبر 1941م " .

وتتلخص هذه الشروط فيما يلي :

1- فيما يخص الشكايات والنزاعات الناشئة عن تطبيق الفصلين 1 و2 من ظهير 1959 م، ترفع من طرف من يعنيه الأمر، لأجل إبداء الرأي فيها، إلى لجنة استشارية يحدد تركيبها وتسييرها بموجب مرسوم<sup>70</sup> .

2- تصدر المقررات النهائية عن مجلس الوصاية الذي يبت في القضايا وفق الصور المقررة في ظهير 1919م و الظهائر المغيرة له والمتممة وبناء على تقرير اللجنة المشار إليها أعلاه (الفصل 4 من ظهير 9 ماي 1959 م) .

3- في حالة نشوب نزاع ما، بين الطرفين بشأن تطبيق الفصل الثاني من ظهير 1959م ، يجوز لمجلس الوصاية تقرير أحد حلين<sup>71</sup> :

\* إما فسخ الكراء المبرم لأجل طويل وإرجاع العقار بملكيته المطلقة إلى الجماعة .

<sup>70</sup> - الفصل 3 من ظهير 9 ماي 1959م المتعلق بفسخ العقود الممنوحة بموجبها حقوق الانتفاع الدائم بالعقارات الجماعية و بمراجعة عقود أكريتها لأمد طويل .  
<sup>71</sup> - الفصل 5 من ظهير 9 ماي 1959 م. السابق ذكره .

\* أو استبدال الكراء المبرم لأمد طويل بكراء قصير الأمد بواسطة عقد ملحق مع إمكانية تعديل مبلغ الكراء .

إضافة إلى ذلك، ينص الفصل 6 من نفس الظهير على أن مقررات مجلس الوصاية المشار إليها في الفصل الرابع والمتضمنة للصيغة التنفيذية لا يقبل بشأنها أي طعن .

## الفرع الثاني : التطبيقات العملية للكراء الطويل الأمد

لئن كان التعامل بالكراء الطويل الأمد فيما بين الخواص عرف تراجعاً ملموساً خلال السنين الأخيرة، فإنه من الناحية العملية، ما تزال هناك بعض الجهات التي تتعامل به على أرض الواقع، ويتعلق الأمر بإدارة الأملاك المخزنية وبالجماعات المحلية، الشيء الذي يجعل مؤسسة الكراء الطويل الأمد ما تزال حية .

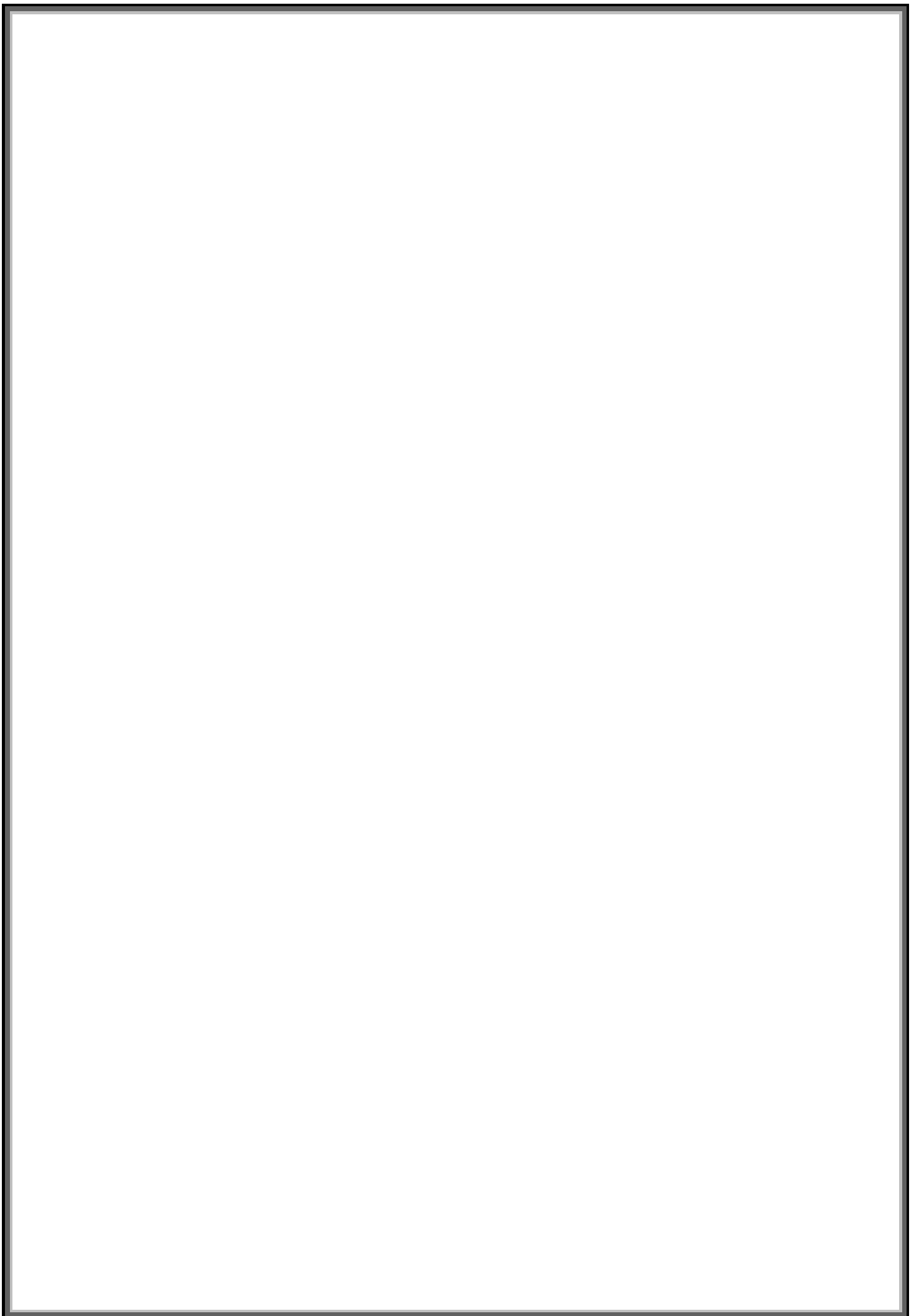
وعليه سأطرق إلى ذلك من خلال المبحثين الآتيين :

### المبحث الأول : الكراء الطويل الأمد للأراضي المخزنية والمشاكل التي

يطرحها عملياً.

### المبحث الثاني : الكراء الطويل الأمد للأراضي المملوكة للجماعة

المحلية.



## المبحث الأول : الكراء الطويل الأمد للأراضي المخزنية والمشاكل

### التي يطرحها عمليا

إن الدولة - باعتبارها مالكة لعدة عقارات مخزنية، حضرية وقروية - تباشر عن طريق مديرية الأملاك المخزنية إكراء عقاراتها المخزنية كراء طويل الأمد، وذلك وفقا لمسطرة خاصة ومقننة. مع العلم أن هذا النوع من الكراء أصبح يقع خاصة على الأراضي الفلاحية المخزنية ويتم التعاقد به وفقا لدفتر الكلف والشروط.

ومن خلال الدراسة الميدانية التي قمت بها لدى مديرية الأملاك المخزنية بالرباط والقنيطرة، توصلت إلى أن عقود الكراء الطويل الأمد للأملاك المخزنية كثيرة، منها ما يتعلق بمصلحة إدارية كإكراء بعض الإدارات أو المدارس أو المستشفيات . . . لكن في حالات خاصة. وقد يتعلق الأمر بالكراء الطويل الأمد السياحي - وهو شائع كثيرا في مدينتي أكادير و طنجة - حيث يتم إكراء الشواطئ والمصطافات وغيرها لأغراض سياحية. أما النوع الغالب من هذا الكراء، فهو المتعلق بالأراضي المخزنية الفلاحية، ونظرا لأهمية هذا الأخير، فسأقتصر عليه في دراستي لهذا المبحث ؛ إذ سأتطرق لطبيعة هذه العقارات المخزنية الفلاحية المكراة كراء طويل الأمد، و مقارنتها مع الكراء الفلاحي العادي، ثم كيفية التعاقد مع مديرية الأملاك المخزنية وذلك من خلال مطلبين :

## المطلب الأول : الكراء الطويل الأمد للأراضي المخزنية الفلاحية مقارنة مع

### الكراء الفلاحي العادي

إن جل العقارات المخزنية القروية<sup>72</sup> يتم إكراؤها كراء طويل الأمد بواسطة السمسرة العمومية، وذلك لأغراض فلاحية. وإذا كانت قاعدة السمسرة العمومية هي التي كانت سائدة منذ عدة أعوام

<sup>72</sup> - ويتعلق الأمر بما يصطلح عليه بالأراضي المسترجعة.

خلت، فإن اللجوء إلى الكراء الطويل الأمد بالمرضاة أصبحت تفرضه متطلبات اقتصادية واجتماعية وخاصة في إطار تشجيع الاستثمار. فغالبا ما يتم هذا الكراء لمدة طويلة وبشروط خاصة أهمها القيام بإنجازات ذات طابع اقتصادي واجتماعي تساهم في خلق مناصب شغل، وتقوم لجنة إدارية بمعاينة تنفيذ المكثري لهذه الإنجازات.<sup>73</sup>

هذا وتجدر الإشارة إلى أن الدولة قامت مؤخرا في إطار عملية الخوصصة بكراء عدة عقارات فلاحية لمدة ثلاثين سنة عن طريق مسطرة تقديم عروض، وهي مسطرة تشبه إلى حد كبير مسطرة السمسرة العمومية إلا أن إجراءاتها كلها كتابية. أما عن أهم ما يميز هذه العملية، فيكمن في كون المكثري يلتزم بالإضافة إلى الالتزامات العادية لمكثري الأراضي المخزنية بتشغيل العمال الذين كانوا يعملون في الضيعة قبل خوصصتها.<sup>74</sup>

ومن خلال مقارنة الكراء الطويل الأمد لأرض فلاحية مخزنية مع الكراء الفلاحي المنظم بمقتضى قانون الالتزامات والعقود، يلاحظ أن الأول أكثر أهمية من الثاني، نظرا لما يترتب عنه من إيجابيات ومزايا تعود بالنفع على الاقتصاد الوطني، وإن كان بدوره لا يخلو من المآخذ، ذلك أن منح هذه الأراضي المخصصة لأغراض فلاحية من طرف إدارة الأملاك المخزنية لا يخضع لقواعد مضبوطة، فمساحة هاته الأراضي الفلاحية وكذا مدة إيجارها ومبلغ الكراء تختلف من عقد لآخر، وذلك حسب أهمية الشخص المكثري. فمن خلال الدراسة الميدانية التي قمت بها لدى إدارة الأملاك المخزنية بالقينطرة، تبين لي بأن هناك تفاوتاً في المدة والتمن أو مبلغ الوجيبة الكرائية وحتى المساحة، من عقد لآخر. فهناك عقود مساحتها كبيرة جدا وتعقد لمدة تسع و تسعين سنة كاملة، وهناك عقود تعقد لمدة تتراوح ما بين ثماني

<sup>73</sup> - محاضرة حول " إكراء العقارات المخزنية " صادرة عن مديريةية الأملاك المخزنية بالرباط 1998. ص 10.  
<sup>74</sup> - نفس المحاضرة أعلاه. ص 12.

عشرة وعشرين سنة على مساحات أقل مع تفاوت في مبالغ الكراء. أما فيما يتعلق بالتراضي فإنه يبقى رهينا بقبول البنود الواردة في عقد الإذعان النموذجي المخصص لهذا النوع من الكراء.<sup>75</sup>

هذا على عكس كراء الأراضي الفلاحية، العادي الذي يخضع للقواعد العامة المنظمة للكراء، باستثناء بعض الأحكام الخاصة بكراء الأراضي الفلاحية، أهمها حق الإعفاء من الكراء أو استرداده إذا لم يتمكن المكثري من حرث الأرض<sup>76</sup> أو زرعها بسبب حادث فجائي أو قوة قاهرة، مما قد يؤدي إلى هلاكها كلياً، أما إذا كان الهلاك جزئياً فلا يحق للمكثري الحصول على تخفيض في الكراء إلا إذا تجاوز هذا الجزء النصف، ولا محل للإعفاء من الكراء أو تخفيضه أيضاً في حالة حصول المكثري على تعويض من إحدى شركات التأمين أو من محدث الضرر. أما التخفيض من كراء العقارات المخزنية الفلاحية أو الإعفاء منها، فإن الحالات التي تلي فيها طلبات هذا الإعفاء أو التخفيض، يجب أن تظل استثنائية لأنها هي نفسها استثنائية<sup>77</sup>. مع العلم بأنها تخضع لنفس قواعد الإعفاء أو التخفيض المنصوص عليها في ق.ل.ع المتعلقة بالكراء الفلاحي.

وفي هذا الصدد، فإنه مما يعقد الأمور في حالة توجيه طلب الإعفاء أو التخفيض من طرف المكثري إلى دائرة الأملاك المخزنية، يجب على هذه الأخيرة مطالبته بالتصريح بذلك لتعمل على إجراء بحث لدى السلطات المحلية والمديرية الإقليمية للفلاحة للتأكد من ادعاءات المعني بالأمر والعمل على جمع اللجنة الإدارية المختصة لإبداء رأيها في الموضوع مع اقتراح النسبة المئوية للخسارة، ثم توجيه محضر اللجنة الآتفة الذكر صحبة طلب المكثري إلى مديرية الأملاك المخزنية لاتخاذ القرار المناسب بشأنها. ومما يعاب على هذه المسطرة طولها وتعقدها، الشيء الذي يضيع وقتاً كثيراً.

<sup>75</sup> - Naceur Khalil : "Le Bail Emphytéotique portant sur les terres domaniales agricoles". Rapport fait en 1998.

Ps 1-2.

<sup>76</sup> - أنظر الفصول 709-710-711 من ق.ل.ع.

<sup>77</sup> - وذلك بمقتضى المنشور عدد 7/103 بتاريخ 6 يوليوز 1968 م المتعلق بالتخفيض من قيمة الأكرية الفلاحية أو الإعفاء منها.



## المطلب الثاني : كيفية التعاقد مع مديرية الأملاك المخزنية بشأن كراء طويل الأمد

سبقت الإشارة إلى أنه يتم التعاقد مع مديرية الأملاك المخزنية بخصوص الكراء الطويل الأمد لعقار، بموجب عقد يرفق بدفتر الكلف والشروط والذي يتضمن العناصر الآتية :

### أولاً : تحديد القيمة الكرائية للعقار المراد إكراؤه :

تحدد هذه القيمة الكرائية بالمزاد العلني، ويتم ذلك بطريقة غير مباشرة، لأنه يشارك في تحديدها اللجنة الإدارية المشرفة على عملية السمسرة والمزايدون أنفسهم .

فبعد توصل هذه اللجنة بطلبات الخواص من أجل كراء أرض مخزنية فلاحية، تقوم أولاً بتحديد الثمن الافتتاحي الذي يجب ألا يقل عن القيمة الكرائية التي كان يسدها المكثري السابق، أو القيمة المستخلصة من عناصر المقارنة إذا كان العقار يعرض للكراء لأول مرة . بينما تتخذ القيمة الكرائية النهائية بناء على المزادات والعروض المقدمة من طرف المشاركين في عملية السمسرة، إضافة إلى ذلك يتعين تضمين عقود الكراء مقتضيات تنص على إمكانية مراجعة الوجيبة الكرائية كل خمس سنوات بالنسبة لهذه الأراضي الفلاحية المكراة كراء طويل الأمد .

### ثانياً : مدة الكراء :

تتراوح مدة الكراء الطويل الأمد للأملاك المخزنية عموماً ما بين ثماني عشرة سنة و تسع و تسعين سنة، وذلك طبقاً لمقتضيات ظهير 2 يونيو 1915، وهي غير قابلة للتجديد الضمني .

### ثالثاً : حقوق المكثري والتزاماته<sup>78</sup> :

من خلال العقود التي اطّلت عليها لدى إدارة الأملاك المخزنية ، لاحظت أنها تتطابق تماماً من حيث ترتيب البنود المتعلقة بالتزامات المكثري وحقوقه والمحددة بشكل دقيق ومفصل، مما لا يترك مجالاً للشك أو القابلية للتحويل. وذلك بديهي لأنه يعتمد في تحرير هذه العقود على كفاش الكلف والالتزامات

<sup>78</sup> - نماذج عقود كراء طويل الأمد لأراضي فلاحية مخزنية. ضمن ملاحق هذا البحث.

والشروط المتعلقة بكراء الأراضي المخزنية كراء طويل الأمد، والذي يشكل جزءاً لا يتجزأ من العقد؛ إذ يتضمن مقتضيات قانونية وأخرى مسطرية مهمة توضح التزامات المكري و حقوقه.

#### أ- التزامات المكري :

تلخص هذه الالتزامات فيما يلي :

- 1- إنجاز برنامج للزراعة على العقار، مسطر من طرف لجنة من إدارة الأملاك المخزنية.
- 2- الالتزام بصيانة العقار والعناية الدورية بالأشجار وتعويضها بنباتات فنية في حالة ذبولها، وجنيها باليد لا بالعصا.
- 3- القيام بالضوابط المتعلقة بإعدام الجراد، ولا يجوز للمكري تربية الخنازير في العقار إلا بإذن مكتوب من إدارة الأملاك المخزنية.
- 4- الأداء المسبق لقيمة الكراء في 30 من شهر شتنبر من كل سنة إلى صندوق قابض المحل الذي يوجد به الملك المكري.

#### ب- حقوق المكري :

- يتمتع عقد الكراء الطويل الأمد لملك مخزني، للمكري جل الحقوق المنصوص عليها في إطار ظ 2 يونيو 1915 م ويمكن تلخيصها فيما يلي :
- الاستفادة من الارتفاق الإيجابي مع تحمله للارتفاق السلبي .
  - إمكانية تولية العقار المكري، أو التخلي عنه كلياً أو جزئياً، لكن بعد أخذ موافقة إدارة الأملاك المخزنية صراحة وكتابة .
  - الحلول محل إدارة الأملاك المخزنية في ممارسة الحق في الماء المرتبط بالعقار المكري كما هو منظم من طرف القانون أو العرف والعادات المحلية، وهو حق ينتقل حتى بالإرث .

بالإضافة إلى الحقوق والالتزامات ينص عقد الكراء الطويل الأمد لأرض مخزنية، على إمكانية

فسخ مدير الأملاك المخزنية لهذا العقد في حالتين :

\* الحالة الأولى : تتمثل في عدم تنفيذ أحد بنود العقد؛ إذ بإمكان المدير هنا إما متابعة

المكثري أو ذوي حقوقه بتنفيذ العقد أو بفسخه.

\* الحالة الثانية : هي عدم أداء وجيبة واحدة من الكراء. في هذه الحالة يتم فسخ العقد بقوة

القانون، وذلك بعد توجيه إنذار للمكثري لكن بقي دون جدوى . وإذا تم الفسخ فإن الكراء الجاري، أي

غير الحال، يبقى مستحقا و يجب أدائه داخل أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ الفسخ. كما أن

المكثري ملزم بأداء تعويض للخزينة مساو لربع قيمة السومة الكرائية وكذا إفراغ العقار المحتل تحت طائلة

دفع غرامة للإدارة تقدر ب 1% من مبلغ الكراء السنوي عن كل يوم تأخير.

لكن مع كل ما سبق ذكره، تبقى بنود العقد هاته مجرد إجراءات وقائية بسيطة، فالإدارة وإن

كانت تملك حق زيارة الملك في أي وقت للتأكد من حالته، فإنها في الواقع لا تستطيع، نظرا للوسائل

التقنية وحتى البشرية الموضوعية رهن إشارتها، القيام بمراقبة مستمرة للتأكد من تنفيذ بنود العقد .

كما تجدر الإشارة إلى أنه عمليا لم يسبق قط حدوث أية مطالبة أو دعوى قضائية بشأن كراء

طويل الأمد لأرض مخزنية، ذلك أنه في حالة وقوع نزاع ما، بين المكثري وإدارة الأملاك المخزنية، فإنه

يسوى وديا .

## المبحث الثاني : الكراء الطويل الأمد للأراضي المملوكة للجماعة المحلية

تقوم الجماعة المحلية بدورها بإكراء ممتلكاتها كراء طويل الأمد، لكن بشكل ضئيل، وتتبع في ذلك مسطرة خاصة بدءاً بمرحلة اتخاذ المقرر ومروراً بمرحلة المصادقة ثم انتهاءً بمرحلة التنفيذ .

### **المطلب الأول : مرحلة اتخاذ المقرر**

إن أول خطوة في عقد الكراء الطويل الأمد لأرض تملكها الجماعة المحلية، هي تقديم طلب إلى المجلس البلدي، يوضح فيه الطرف الراغب في كراء طويل الأمد لعقار معين، رغبته في هذا الكراء، عندها يعرض هذا الطلب على المجلس خلال إحدى الدورات التي يعقدها لاتخاذ المقرر بشأنه ؛ إذ يتداول أول الأمر في هذا الكراء وذلك بجمع المعلومات عن العقار المراد كراؤه وذلك بتعيينه من حيث حدوده وتحديد ثمن كرائه وكذا مدة الكراء... إلى آخره . فجمع هذه المعلومات هو الذي يسهل على المجلس اتخاذ مقرر مضبوط وواضح . وفي حالة تعدد الطلبات حول نفس العقار، فإنه يلجأ إلى عملية السمسرة، ومن رسا عليه المزاد هو الذي سيستفيد من الكراء الطويل الأمد .

كما تجدر الإشارة إلى أن المجلس البلدي، أثناء اتخاذه للمقرر، يعمل بالتنسيق مع مختلف اللجان، خاصة اللجنة الإدارية للتقويم، وذلك لتقدير ثمن الأرض موضوع الكراء. وتتكون هذه اللجنة من ممثلي عدة إدارات (الضرائب - التسجيل - التعمير...)، كما يحضر عمل هذه اللجنة كل من الكاتب العام للعمالة وكذا رئيس مصلحة الممتلكات الجماعية وممثل عن قسم التصميم وممثل للطرف الآخر.

و عند انتهاء المجلس البلدي بمعية اللجنة الإدارية من عملهما، يُحررُ محضر توقع عليه كل العناصر المذكورة أعلاه، كما يجب على هذه اللجنة وضع مذكرة تقديم توضح فيها لماذا تم تقرير ذلك الثمن. بعد ذلك يجب رفع هذا المقرر إلى السلطات العليا بقصد المصادقة عليه.

### المطلب الثاني: مرحلة المصادقة

بعد اتخاذ المجلس البلدي لقرار إكراء العقار البلدي، موضوع الطلب، كراء طويل الأمد، يقوم بإعداد ما يسمى بمستخرج مداوات المجلس، والذي يرفع إلى رئيس المجلس قصد وضع قراره بالموافقة أو الرفض. عندئذ، يتم رفع مذكرة تقديم إلى وزارة الداخلية، إلا أنه هنا يكون بعض التأخير لأن الوزارة تقوم بدراسة الملف من أوله إلى آخره. ويتكون هذا الملف الذي يبعث إلى الوزارة مما يلي :

1. مراسلات .
2. مذكرة تقديم .
3. ملخص مستخرج مداوات المجلس البلدي ودفتر الشروط والتحملات .
4. محضر اللجنة الإدارية للتقويم .
5. تصميم .
6. مشروع عقد كراء طويل الأمد .

بعد ذلك تقوم وزارة الداخلية بمراقبة مدى شرعية وملاءمة هذا العقد، إذ تحرص الوزارة على أن يكون الملف المرسل إليها مطابقاً للنصوص الواردة في ظهير 2 يونيو 1915 م فيما يتعلق بالمدة والتمن والحقوق والواجبات والالتزامات ... كما يجب أن يكون القرار المرغوب في المصادقة عليه، قد تم اتخاذه فعلا داخل دائرة النفوذ الترابي للجماعة المحلية.

إضافة إلى ما سبق ذكره، يجب أن يتلاءم هذا القرار مع الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية والمالية للبلاد. إلا أن هذه الملاءمة تبقى مجرد سلطة تقديرية حولها المشرع للوزارة لممارستها أثناء عملية المصادقة على الملفات.

ومما يعاب على مسطرة المصادقة هاته، طولها وتعقيدها إذ تبقى بعض الملفات سنين متعددة دون جدوى مما ينفر الأفراد من التعامل بها أصل. وبعد مرحلة المصادقة تأتي مرحلة التنفيذ.

### المطلب الثالث : مرحلة تنفيذ العقد

عندما تنتهي وزارة الداخلية من دراستها للملف تصادق عليه إن كانت موافقة على الطلب، ثم تأتي مرحلة التنفيذ والتي يتولى خلالها رئيس الجماعة المحلية القيام بمجموعة من الإجراءات باعتبارها الجهاز المنفذ لمقررات المجلس. وهذه الإجراءات تتمثل في إبرام العقد مع الطرف المتعاقد معه، سواء كان من الخواص أو من الشركات، وهذه الأخيرة - في الغالب - هي التي تعاقد مع الجماعة المحلية بشأن كراء طويل الأمد<sup>79</sup>. ويجب أن يحمل هذا العقد توقيع الطرفين، وفي الغالب يتم ذلك بعد إجراء السمسرة التي تقتضي اتباع مسطرة معينة وكذا وضع المجلس لكناش الشروط و التحملات المتعلقة بالعين المراد إكراؤها. وفي حالة إجراء السمسرة تُعتمدُ آلية الإرساء، فالمجلس يكرري لمن يدفع أعلى ثمن. وفي الواقع تعد السمسرة طريقة مثالية لكراء العقارات كراءً طويل الأمد، لأنها ترفع من قيمة العقار موضوع الكراء، كما تلزم المكثري باحترام مقتضيات كناش الشروط و التحملات الذي يكون جزءاً من عقد الكراء الطويل الأمد.

<sup>79</sup> - نسخة لعقد كراء طويل الأمد مبرم ما بين المجلس البلدي للرباط حسان و شركة، ضمن ملاحق هذا البحث.

وبعد انتهاء عملية السمسرة وتحديد من رست عليه، لا يبقى سوى إبرام العقد وكذا تسجيله. وعند إبرام العقد، يكون التوقيع بين الرئيس والجهة الأخرى المتعاقدة. ويلاحظ أنه إذا تعلق الأمر بالخواص - سواء فرد أو شركة - فإنه يتعين الإشهاد على صحة إمضائه<sup>80</sup> تفاديا لما قد يحصل من مشاكل إنكار التوقيع.

وبالإضافة إلى الشروط و التحملات يتضمن العقد النهائي بعض البنود المتفق عليها بخصوص المدة و الثمن وكيفية زيادته من سنة إلى أخرى، وكذا تحديد بعض الالتزامات التي يلتزم بها الطرف المتعاقد مع المجلس البلدي بشأن المشروع المزمع إنجازها فوق الأرض المكتراة مع إرفاقه بتصاميم موضحة لذلك وكذا مذكرة تفصيلية وتفسيرية للمشروع. هذا دون أن ننسى أنه قبل إبرام العقد، يجب إجراء معاينة على العقار يحرر بموجبها محضر، يودع بالملف. وفي النهاية - بعد إبرام العقد - تأتي مرحلة تسجيله بالمحافظة العقارية وذلك على نفقة المكترى في الغالب. وإن كان هناك إعفاء من مصاريف التسجيل، فإنه يجب التصييص عليه في العقد و ذلك حتى يتسنى للمكترى تنفيذ هذا الأخير دون أية مشاكل.

## المطلب الرابع: دراسة لنموذج عملي لكراء طويل الأمد عقد بين المجلس البلدي للرباط حسان و شركة<sup>81</sup>

من خلال الدراسة الميدانية التي قمت بها لدى المجلس البلدي الرباط - حسان، توصلت إلى أنه ما يزال هناك تعامل بالكراء الطويل الأمد لكن بشكل قليل جدا .  
ويتلخص الملف الذي اطلعت عليه والذي يتعلق بكراء أرض يمتلكها المجلس البلدي الرباط - حسان لشركة وذلك لمدة خمسين سنة، مقابل ثمن سنوي يزداد نسبيا كل خمس سنوات تقريبا، وذلك من أجل إقامة مشروع عليها، ويتعلق الأمر ببناء فندق أربعة نجوم خلال ثلاثين شهرا من تاريخ المصادقة على

80 - نفس نسخة عقد الكراء الطويل الأمد أعلاه.

81 - و ذلك من خلال نفس نموذج عقد الكراء الطويل الأمد المشار إليه سابقا.

العقد، ووفقاً للتصميم المعتمد من طرف السلطة المختصة. كما يمنع هذا العقد على الشركة المتعاقدة التخلي عن هذا الكراء للغير بدون إذن كتابي من الجماعة المحلية، في حين بإمكانها إكراء المركبات الفندقية من الباطن على شكل متاجر أو متاحف مؤقتة. وعند انتهاء العمل بهذا العقد فإن الأرض وما عليها من بنايات تصح في ملكية بلدية الرباط - حسان، و تلتزم الشركة بتسليم العمارة المبنية والمتعلقة بهذا الكراء الطويل الأمد، خالية من أي عبء سواء كان حقاً عينياً أو رهناً لصالح الغير.

وفي حالة حصول نزاع ما، بين الطرفين المتعاقدين، فإنه سيرفع إلى لجنة تحكيم تتكون من أعضاء يعينهم الطرفان من أجل حل النزاع ودياً، فإن لم يتم اتفاق الطرفين ودياً كان الاختصاص في فض هذا النزاع قضائياً لمحاكم الرباط. كما يجب على الطرفين أن يلتصبا من المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون، تسجيل هذا العقد المتعلق بالكراء الطويل الأمد في الرسم العقاري للملكية المعنية بالأمر تحت عدد معين، في حين أن مصاريف التقييد في السجل العقاري بالحفاظة العقارية، وكذا مصاريف التسجيل و التبر لهذا العقد تقع على عاتق المكثري.

من خلال ملخص بنود عقد الكراء الطويل الأمد المشار إليه أعلاه، يمكن استنتاج ما يلي :

1 - هناك تشجيع على استثمار أراضي الجماعة المحلية بواسطة الكراء الطويل الأمد ؛ إذ يستفيد المكثري طيلة مدة الكراء من المشروع المقام على هذه الأرض والذي سيجني منه أرباحاً كثيرة.

2 - هناك إنعاش للاقتصاد الوطني بالمشاريع التي ستقام بموجب عقود الكراء الطويل الأمد هاته والتي ستستفيد منها الجماعة المحلية بتملكها للبناء الذي سيقام على العقار المكثري بعد نهاية مدة العقد، مع العلم أن ملكية الأرض هي في حوزتها.

3 - في ذلك تشجيع لبعض القطاعات كالسياحة في هذا العقد المتعلق ببناء فندق من أربعة نجوم في موقع استراتيجي يجلب الزبناء المحليين وحتى الأجانب وما قد يدره ذلك من العملة الصعبة على بلادنا .



4 - ومن الناحية الاجتماعية، فإن مشروعاً كهذا والمقام بموجب عقد كراء طويل الأمد لا بد وأنه سيساهم في تشغيل يد عاملة مهمة وأطر فندقية وأمنية كثيرة مما سينتقص من أزمة البطالة.

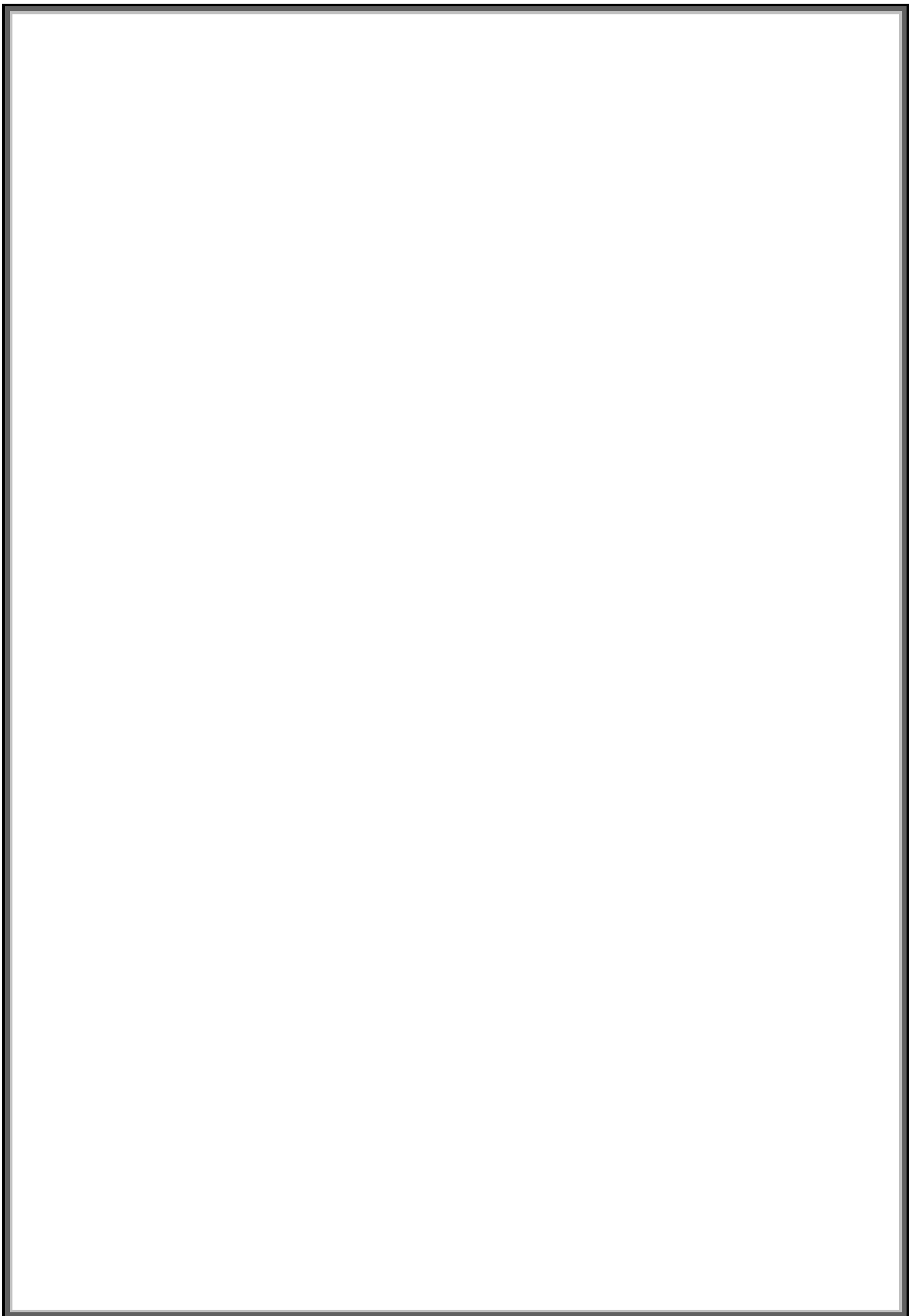
يلاحظ مما سبق أن للكراء الطويل الأمد في بلادنا تطبيقات عملية، وإن كانت قليلة من حيث الكم، فإنها مع ذلك تبقى مهمة من حيث النتائج التي تجني من ورائها .

ولعل قلة هذه العقود مردها بالدرجة الأولى تخوف الأشخاص من التعامل مع الدولة والإدارة باعتبارهما الطرف القوي، خاصة أن العقود المبرمة معهما، وإن كانت من حيث الشكل تكتسي طابعا اتفاقيا، فإنها في حقيقتها تشكل عقود إذعان نموذجية، بالإضافة إلى كثرة الإجراءات المسطرية وطولها وتعقدها، الشيء الذي يقلل من نسبة التعامل بهذا العقد والبحث عن عقود جديدة وإن كانت لا ترقى إلى درجة عقود الكراء الطويل الأمد، إلا أنها في نظر الأشخاص توفر حماية قانونية وأرباحا مهمة.

هذا دون أن ننسى أنه نظرا لتبدل العقليات وللتقلبات التي تعرفها أسعار العقارات، أصبح الكثيرون يفضلون تقويت عقاراتهم عوض إكرائها، خاصة وأن الكراء الطويل الأمد طبقا للمقتضيات القانونية المنظمة له حاليا، لا يحقق الأهداف المنشودة منه، مما يحد من فعاليته.

## الفصل الثاني :

الآفاق المستقبلية المنشودة للكراء الطويل الأمد

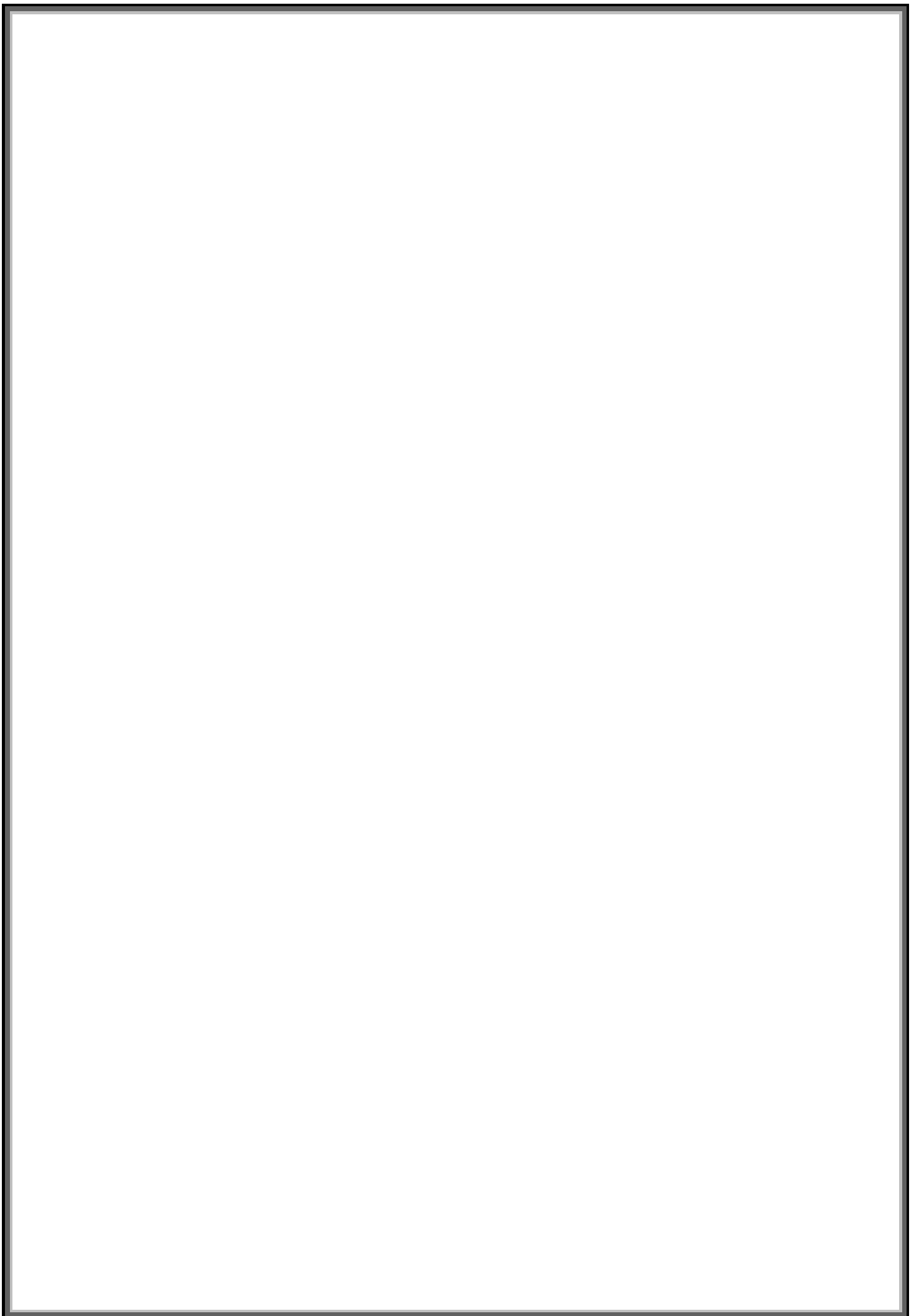


## الفصل الثاني : الآفاق المستقبلية المنشودة للكراء الطويل الأمد

يتبين من خلال الفصل الأول من هذا البحث، أن مؤسسة الكراء الطويل الأمد عرفت تراجعاً ملموساً من حيث تداولها فيما بين الخواص خلال السنين الأخيرة، وذلك راجع بالدرجة الأولى إلى الإشكالات القانونية والمسטרية المطروحة، وكذا وجود مؤسسات منافسة للكراء الطويل الأمد على الساحة العملية. هذا دون أن ننسى أنه تبدل الظروف الاقتصادية والاجتماعية وتغير العقلية دوراً في محدودية فعالية هذه المؤسسة التي هي في حاجة إلى بعض الإصلاحات الجذرية، حتى يمكن أن تتحقق الأهداف المستقبلية المنشودة منها، وسأطرق إلى ذلك من خلال الفرعين الآتيين :

الفرع الأول : محدودية فعالية الكراء الطويل الأمد.

الفرع الثاني : نحو تصور جديد للكراء الطويل الأمد.



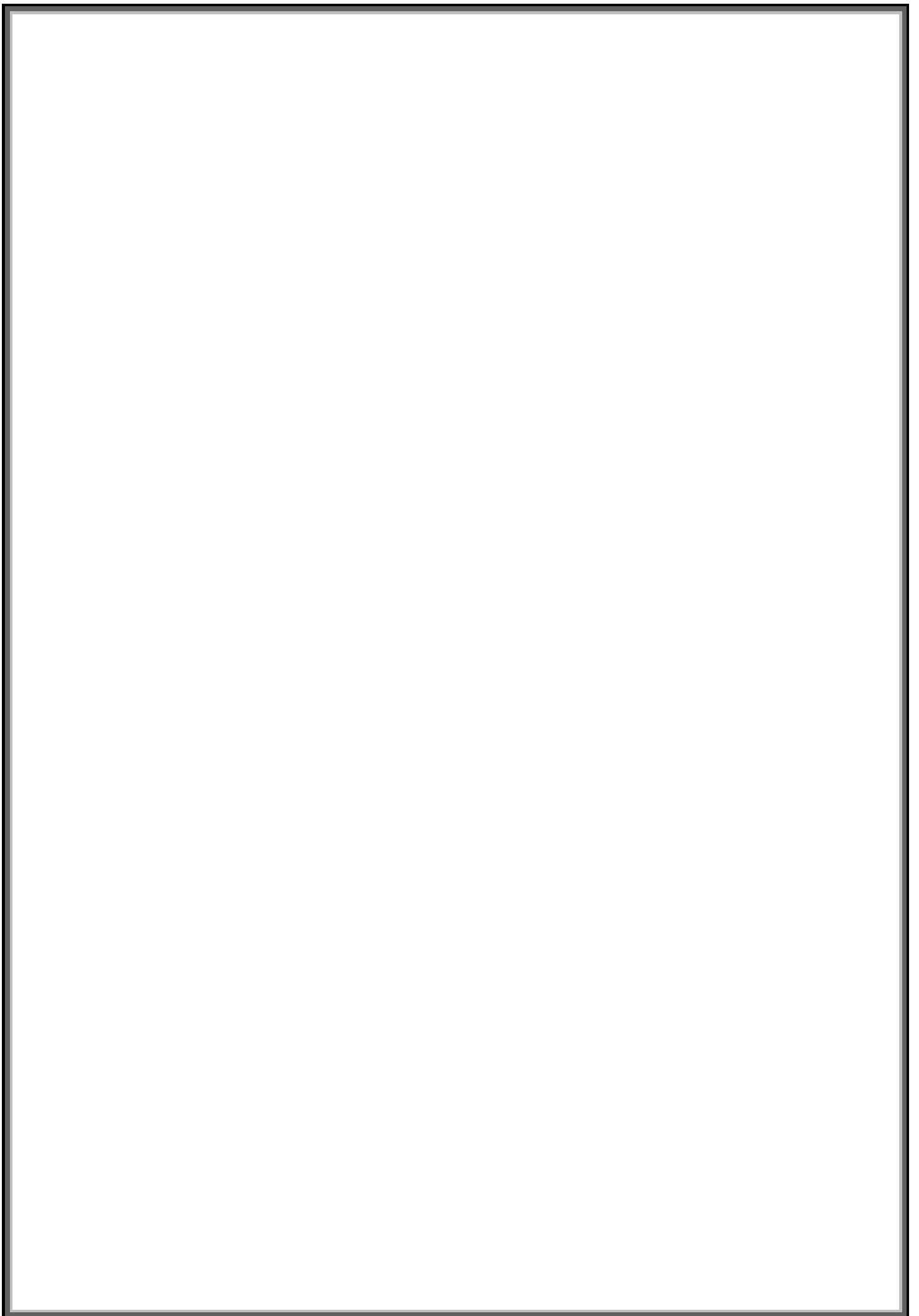
## الفرع الأول : محدودية فعالية الكراء الطويل الأمد

هناك عدة أسباب تحد من فعالية الكراء الطويل الأمد، تتجسد في الإشكالات القانونية و المسطرية المطروحة عمليا والمتمثلة في عدم قابلية بعض النصوص للتطبيق وكذا قصور وغموض بعضها الآخر. بالإضافة إلى كون بعض المقتضيات القانونية المنظمة للكراء الطويل الأمد لم تعد مواكبة للتطورات الاقتصادية والاجتماعية وتبدل العقليات أيضا، و مرد ذلك كله قدم النصوص القانونية المنظمة للكراء الطويل الأمد واندثار الأهداف التي من أجلها تم تنظيمه في القانون المغربي. هذا دون أن ننسى أنه كان لوجود بعض المؤسسات المنافسة للكراء الطويل الأمد، تأثير على التعامل بهذا الأخير، وسأتناول ذلك في مبحثين اثنين على النحو الآتي:

**المبحث الأول : أسباب تراجع مؤسسة الكراء الطويل الأمد.**

**المبحث الثاني : وجود بعض المؤسسات المنافسة للكراء الطويل**

**الأمد.**



## المبحث الأول: أسباب تراجع مؤسسة الكراء الطويل الأمد

في الواقع هناك عوائق ومثبطات تحول دون حسن تطبيق المقتضيات القانونية المنظمة للكراء الطويل الأمد. وقبل التطرق إلى الأسباب القانونية لقصور النصوص المنظمة للكراء الطويل الأمد، لابد من التعرض إلى الأسباب الواقعية التي أدت إلى هذا القصور، ويتعلق الأمر بقدم هذه النصوص، وتبدل الظروف الاقتصادية والاجتماعية وكذا العقلية.

### **المطلب الأول: الأسباب الواقعية لقصور النصوص القانونية المنظمة للكراء الطويل الأمد**

هناك عدة أسباب تساهم في قصور النصوص القانونية المنظمة للكراء الطويل الأمد، ويمكن إجمالها فيما يلي:

#### أولا: قدم النصوص القانونية المنظمة للكراء الطويل الأمد:

بالرجوع إلى الحقبة التاريخية التي وضعت فيها النصوص القانونية المنظمة للكراء الطويل الأمد، نجد أنها ترجع إلى عهد الحماية، سواء تعلق الأمر بظهير 2 يونيو 1915 م أو باقي النصوص التي تنظم الكراء الطويل الأمد للأماكن المخزنية والأماكن الجماعية.

أضف إلى ذلك أن إدخال الكراء الطويل الأمد في القانون المغربي كان الهدف منه بالدرجة الأولى تمكين الأجانب المقيمين بالمغرب، وفي مقدمتهم الفرنسيين، من الاستفادة من هذا العقد في تعمير الأراضي المغربية واستغلالها بشكل قانوني.

ورغم نيل المغرب لاستقلاله، ظلت هذه النصوص القانونية منظمة للكراء الطويل الأمد، ولم يعمد المشرع المغربي إلى تعديلها أو إلغائها كما هو الشأن بالنسبة للتشريع التونسي، الذي عرف بدوره هذا النوع من الكراء، وقد سمي لديه "بالأفتبوز" والذي أدخل إليه أيضا بواسطة الاستعمار الفرنسي، إلا أنه



بمجرد نيل تونس لاستقلالها، قام المشرع التونسي بإلغاء هذا النوع من الكراء؛ إذ نص في الفصل 191 من مجلة الحقوق العينية على أنه: "يحجر ابتداء من تاريخ إجراء العمل بهذه المجلة إنشاء الإجارة الطويلة "الأمفتوز" وتجديد عقودها الجارية"، وذلك راجع إلى كون التونسيين لم يستعملوا هذا العقد لأنهم لم يتعودوا عليه ولم يكونوا بحاجة إليه، وحتى الأجانب لم يجدوا في الواقع التونسي ما يدعو إليه<sup>82</sup>.

ومن ثم فقد ظل القانون المنظم للكراء الطويل الأمد في المغرب جامدا لم يتغير لما يقارب قرنا من الزمان، بالرغم من تغير الظروف التي وضع فيها، وكذا اندثار الأسباب التي من أجلها تم تنظيمه، الشيء الذي جعله مليئا بالعيوب والثغرات.

أما القانون الفرنسي، فإنه ينظم الكراء الطويل الأمد بمقتضى التشريع الزراعي، وبالتالي أصبح الكراء الطويل الأمد مقتصرا على الأراضي الزراعية فقط. في حين أصبحت العقارات الحضرية تعرف نوعا آخر من الكراء الطويل المدة يسمى بالكراء من أجل البناء *Bail à construction*<sup>83</sup>.

وعليه، فالمشرع المغربي بدوره مدعو إلى ضرورة إعادة النظر في القانون المنظم للكراء الطويل الأمد، خاصة أنه أصبح يقتصر من الناحية العملية على الأراضي الفلاحية والمنشآت السياحية.

### ثانيا : تبدل الظروف الاقتصادية والاجتماعية وتطور العقليات :

لقد كان سبب ظهور الكراء الطويل الأمد في الأصل - كما ورد في مقدمة هذا البحث - هو تخلص المالكين من أعباء أراضيهم التي عجزوا عن تعهدها؛ إذ كان يقع عادة على المباني الخربة والأراضي المهملة التي يُسلمونها لمن يتولى إحياءها وتعميرها، على أن يمتلك منفعتها مدة طويلة بأجرة سنوية زهيدة، مع بقاء ملكية الرقبة للمالك،<sup>84</sup> الذي تعود إليه أرضه مع ما أُجري عليها من تحسينات. لكن هذا الحال لم يُدم؛ إذ سرعان ما عرفت الأوضاع تطورات اقتصادية واجتماعية،

<sup>82</sup> - رشيد الصباغ (مقال سابق) ص119.

<sup>83</sup> - Jean Carbonier (op. cit.) P 303 §185.

<sup>84</sup> - رشيد الصباغ (مقال سابق) ص117.

فارتفعت قيمة العقارات ارتفاعاً مهولاً، وبالتالي أصبح مالكو الأراضي يفضلون إما تقويتها، عوض إكراهها كراء طويل الأمد مقابل أجرة زهيدة، وإما إنشاء مشاريع استثمارية عليها تعود عليهم بالربح الوفير، خاصة أمام التسهيلات التي أصبحت توفرها المؤسسات البنكية من أجل الاقتراض لتمويل مشاريع اقتصادية مهمة. وتبعاً لذلك تبدلت عقليات الأشخاص من التهرب من الأعباء التي كانت تثقل كاهلهم من جراء الأراضي التي يمتلكونها إلى عقلية الربح والاستثمار، مما أدى إلى ندرة التعامل بهذا النوع من الكراء، خاصة أمام جمود النصوص القانونية المنظمة له، والتي لم تعد تتماشى مع التطورات الاقتصادية والاجتماعية الحاصلة.

إذن وأمام هذه المتغيرات، أصبح من الضروري إعادة تنظيم الكراء الطويل الأمد بالشكل الذي يتماشى معها، خاصة أن بلادنا مقبلة على الاستثمارات الأجنبية في ظل عولمة الاقتصاد والتي قد تجد في الكراء الطويل الأمد غايتها.

### **المطلب الثاني : قصور النصوص القانونية المنظمة للكراء الطويل الأمد**

بالفعل يحد قصور النصوص القانونية المنظمة للكراء الطويل الأمد من فعالية هذا الأخير في ظل الظروف الراهنة، فهناك بعض المقترضات غير القابلة للتطبيق في القانون المغربي يجب حذفها، وهناك مقترضات أخرى ناقصة لكن بالإمكان تطويرها، ومقترضات أخرى لا تحقق التوازن بين مصالح الأطراف يجب تهذيبها بالشكل الذي يضمن لكافة الأطراف حقوقهم. كما أن هناك بعض النصوص التي يشوبها بعض الغموض وهي في حاجة إلى توضيح... هذا مع الأخذ بعين الاعتبار أن هناك بعض المقترضات القانونية التي لا يمكن مساسها لأنها تشكل جوهر الكراء الطويل الأمد وسأفصل ذلك فيما يلي :

#### **أولاً : عدم قابلية بعض المقترضات للتطبيق :**

ويتعلق الأمر هنا بالفقرة الثالثة من الفصل 88 من ظهير 2 يونيو 1915 م والتي تنص على أنه: "... يمكن كذلك للزوج برضى زوجته وبإذن من المحكمة أن يكرى العقارات المهرية التي هي ملك

الزوجة " . هاته الفقرة كانت تطبق فيما بين الزوجين الفرنسيين، أما الزوجة المغربية المسلمة فلها حريتها الكاملة في التصرف في أموالها دون رقابة الزوج، ذلك أنه من المبادئ المقررة في الشريعة الإسلامية أن لا ولاية للزوج على مال زوجته<sup>85</sup>، وذلك ما تؤكد المادة 35 من مدونة الأحوال الشخصية المغربية التي تنص في الفقرة الرابعة على أنه : " للمرأة حريتها الكاملة في التصرف في مالها، دون رقابة الزوج؛ إذ لا ولاية للزوج على مال زوجته "، فلها أن توصي وتهب وتبيع وتكري دون أن يتوقف ذلك على إذن من زوجها وليس له ولاية على مالها مطلقا إلا بتوكيل منها إن كانت أهلا لتوكيله<sup>86</sup>. و عليه فإنه قد آن الأوان لحذف هذه الفقرة، لأنه لم يعد لها أي محل للتطبيق في ظل القانون المغربي .

### ثانيا : عدم وضوح النصوص بشأن ما إذا كان الكراء طويل الأمد أو كراءً عادي :

إن كل كراء لعقار لمدة تفوق ثماني عشرة سنة هو ليس بالضرورة كراء طويل الأمد، فالاتفاق الحاصل بين الطرفين هو الذي يحدد معالم العقد ويعطيه صفته الحقيقية<sup>87</sup>. و في حالة وقوع نزاع حول ما إذا كان الكراء عاديا أو طويل الأمد، فإن على من يدعي بأنه طويل الأمد أن يدي بعقد كتابي يثبت ذلك . فإذا تضمن العقد بنودا يستخلص منها أنه يتعلق الأمر بعقد كراء طويل الأمد، فيعمل بمقتضى ذلك وينتهي كل نزاع بهذا الشأن. لكن المشكل يثار إذا كان هذا العقد لا يتضمن ما يدل على أنه عقد كراء طويل الأمد، فهنا يفتح المجال أمام القضاء للفصل في هذا النزاع. فعلى المحكمة المعروض عليها النزاع، العمل على تكييف هذا العقد، ولها أن تسترشد في ذلك بظروف القضية وما ورد بالعقد مما يتعلق بمدى الكراء ومقدار الوجيبة الكرائية وما إذا كان العقد ينص على أنه يتعين على المكثري تشييد بنايات في الأرض المكثرة أو إصلاحها أم لا<sup>88</sup>.

<sup>85</sup> - الكزبري ( مرجع سابق ) ص 570.

<sup>86</sup> - عبد الكريم شهبون "شرح مدونة الأحوال الشخصية المغربية" الجزء الأول/ الطبعة الثالثة، 2000 م. ص 132 .

<sup>87</sup> - Encyclopédie Dalloz ( op.cit) P 1 §6.

<sup>88</sup> - مامون الكزبري ( مرجع سابق) ص 571.

وفي هذا الإطار هناك حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بهذا الشأن بتاريخ 25 أكتوبر 1962م<sup>89</sup>، ذهبت فيه المحكمة إلى كون الكراء المبرم تسع سنوات قابلة للتجديد مرتين لنفس المدة والذي سيستمر بالتالي لمدة سبع وعشرين سنة و الناص على كراء مهم نسبيا، أنه لا يمكن أن يكتسي طابع الكراء الطويل الأمد .

كما تجدر الإشارة هنا إلى أن القانون التونسي اعتبر كل كراء تفوق مدته عشرين عاما - وهي المدة القانونية الأدنى للكراء الطويل الأمد في تونس - تقوم قرينة قانونية على أنه كراء طويل الأمد، ما لم يكن العكس مصرحا به في سند الكراء نفسه أو في سند آخر (ف 147)<sup>90</sup> .

ويلاحظ عمليا - بالرجوع إلى عقود الكراء الطويل الأمد<sup>91</sup> المبرمة ما بين مديرية الأملاك المخزنية بالقيظرة وبعض الخواص - أن تسمية هذه العقود تختلف من عقد لآخر، مع العلم أن مضمون هذه العقود هو نفسه من حيث المدة والثلث والأعباء والالتزامات والحقوق... إلى آخره. فبعض العقود يسميها الطرفان "كراء طويل الأمد" وأخرى "عقد كراء" فقط أو "عقد كراء حكري" مع العلم أن الحكم له مقتضياته الخاصة وهو غير منظم في التشريع المغربي، هذا مع ملاحظة أن غالبية هذه العقود تحرر باللغة الفرنسية .

ولهذا، ونفاديا لما قد يحصل من مشاكل بشأن معرفة ما إذا كان العقد ينظم كراء عاديا أو كراء طويل الأمد، فلا بد من تدخل المشرع في هذا الصدد بوضع نص صريح يؤكد على ضرورة النص صراحة في العقد المبرم بين المتعاقدين، على أنه يتعلق الأمر بعقد كراء طويل الأمد يخول للمكثري حقا عينيا .

<sup>89</sup> - Gazette des Tribunaux du Maroc. N° 1318 du 10 novembre 1962 / 42<sup>ème</sup> année P 112.

II- « Un bail conclu pour neuf années renouvelable à deux reprises pour une période égale, se poursuivant donc pendant vingt sept années et prévoyant un loyer relativement important ne peut avoir un caractère emphytéotique ».

- « Bail de neuf ans renouvelable a deux reprises pour deux périodes égales - Bail à caractère emphytéotique – non ».

<sup>90</sup> - مامون الكزبري ( مرجع سابق ) .ص 572.

<sup>91</sup> - نماذج عقود كراء طويل الأمد ضمن ملاحق هذا البحث.

### ثالثا : عدم تحقيق المدة المنصوص عليها في القانون لأهداف الكراء الطويل الأمد :

لقد نص الفصل 87 من ظهير 2 يونيو 1915 م في فقرته الثانية أنه : " يجب أن يكون هذا الكراء لمدة تفوق ثماني عشرة سنة دون أن تتجاوز تسعا وتسعين سنة. ولا يمكن تجديده بالتجديد الضمني " .

يبدو من خلال هذه الفقرة أن المشرع حدد للكراء الطويل الأمد حدا أدنى هو ثماني عشرة سنة، وحدا أقصى هو تسع وتسعون سنة. وهذا التحديد مأخوذ عن القانون الفرنسي الذي كان فيه الكراء الطويل الأمد في بادئ الأمر مؤبدا، ثم تم تحديد مدته في تسع وتسعين سنة وهي ثلاثة أجيال، أي أن هذه المدة تطول لتصل إلى مدى يساوي أو يفوق معدل الأعمار البشرية . وبالتالي فتدخل مالك العقار لتمكين المكثري من الانتفاع أمر لا ينسجم مع طبيعة الشروط التي يفرضها هذا العقد ولا يستقيم مع واقع الانتفاع، الشيء الذي لا يحقق التوازن بين مصالح الأطراف<sup>92</sup> .

والهدف من جعل هذه المدة طويلة هو ضمان استغلال وانتفاع المكثري من العين المكتراة أطول مدة ممكنة، لأنه بانتهاء مدة العقد سيعيدها إلى مالكيها، دون حق المطالبة بأي تعويض ولا إمكانية هدم ما بنى أو قلع ما غرس . إلا أن العلم بطول مدة الاستغلال لا يكفي، بل يجب على مستغل العقار- بموجب عقد كراء طويل الأمد- أن يتوفر على ضمان للتصرف في هذه العين طوال مدة الكراء وكذا ضمان زيادة المحصولات الزراعية مقارنة مع الظروف المناخية المتقلبة، وذلك لن يتأتى إلا إذا كانت المدة طويلة<sup>93</sup> . وبمفهوم المخالفة، إذا كانت مدة الكراء قصيرة، فإن نتائج الاستغلال لن تكون جيدة، إذ أن مصاريف المنشآت المعدة على الأرض وتكييفها مع الظروف المحيطة بها ستنتقص من ثمن الإنتاج بشكل

<sup>92</sup> - الحسن داودي: "تسجيل تفويت العقار بين القانون الجبائي و القانون المدني في المغرب " رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص، السنة الدراسية 1993-1994 ص 90 - 91 .

<sup>93</sup> - André Desmot : "Bail Emphytéotique et droit rural" Journal des Notaires et des Avocats N° 12. 181<sup>ème</sup> année

20 juin 1988. P 826.

- Paul Delnoy: « Politique agricole des structures et régimes juridiques d'exploitations du facteur terre » Faculté de Droit Liège 1975 . p 221.

كبير وواضح إذا لم يكن هناك استغلال لمدة طويلة . وبالتالي فإن استقرار حق المكثري كراء طويل الأمد رهين بضمان التصرف في العين المكتراة وفي طول المدة .

هذا المقضى كان مقبولا فيما مضى لأنه أصبح يلاحظ عمليا أن مدة تسع وتسعين سنة هاته جد طويلة إذ تمتد لثلاثة أجيال كاملة، الشيء الذي سيجعل المكثري محتكرا للعين المكتراة، وقد تشكل عليه عبئا إن لم يستطع استغلالها بالشكل اللائق . أما إذا أحسن استغلالها فإنه عند نهاية هذه المدة الطويلة سيكون مجبرا على تركها بما أضاف إليها من تحسينات دون إمكانية أخذ أي تعويض .

من هنا يتضح أنه إذا كان الهدف المتوخى من طول مدة عقد الكراء الطويل الأمد هو ضمان استقرار المكثري، فإن ذلك رهين من الناحية القانونية بالتيقن من دوام التصرف في استغلال العين المكتراة ومادية هذا الاستغلال .

أما من الناحية الاقتصادية، فلضمان التصرف في الإنتاج الفلاحي للأرض المكتراة، يجب أن يتوفر المكثري على تمويل ذاتي أو على قروض<sup>94</sup> . وعليه فقد أصبح من الضروري تقليص مدة الكراء الطويل الأمد بجعلها جيلا واحدا - عوض ثلاثة أجيال - قابلا للتجديد الصريح مرة واحدة .

#### رابعا : عدم تحقيق بعض المقضيات للتوازن بين مصالح المتعاقدين :

هناك بعض المقضيات القانونية المنظمة للكراء الطويل الأمد التي فيها إجحاف في حق المكثري بشكل كبير مقارنة مع المزايا التي توفرها للمكثري مالك العين المكتراة . ويتعلق الأمر أولا بالفصل 90 من ظهير 2 يونيو 1915 م الذي ينص على عدم إمكانية مطالبة المكثري بتخفيض واجبات الكراء بحجة تلف الملك جزئيا أو بحجة قحط أو حرمان من كل المحصول نتيجة حادث فجائي . وفي ذلك إضرار كبير بحق المكثري الذي يبقى ملزما بأداء القسط السنوي ولو كان ما جناه من استغلال العين المكتراة لم يغط هذا القسط، خاصة إذا لم يتمكن من جني المحاصيل الزراعية بسبب الجفاف أو حدوث فيضان أغرق

<sup>94</sup> - André Desmots (op.cit) .P 827.

كافة المحاصيل. هنا يجب أن تُؤخذ بعين الاعتبار في أداء الأجرة، الظروف المناخية وغيرها مما قد يُؤثر على الاستغلال الجيد للعين المكتراة. وما يؤكد هذا الإجحاف أنه لا يمكن بأي حال للمكثري التملص من أداء واجبات الكراء ولا من تنفيذ شروط العقد بتخليه عن الملك. فبالرغم من عدم إمكانية الانتفاع من العين المكتراة، يبقى ملزما بهذا العقد، الشيء الذي سيصبح قيذا يغل عنق المكثري ولن ينسلخ منه إلا بانتهاء مدة العقد.

وبالمقابل ينص الفصل 92 من نفس الظهير على أنه لا يجوز للمكثري إحداث تغيير ينقص من قيمة الملك. أما التحسينات والبنائات التي أحدثها والتي زادت من قيمة هذا الملك، فإنه لا يمكنه أن يهدمها أو ينقصها ولا أن يطالب المكثري بأي تعويض عنها.

هذا مع العلم أن المكثري يبقى ملزما بكافة التكاليف و التحملات التي على العقار من ضرائب وكذا القيام بالإصلاحات الضرورية التي تحتاجها البنائات التي كانت مشيدة أثناء العقد أو التي تم الاتفاق على تشييدها، ولا يلزم بإعادة تشييد البنائات المنهارة إذا أثبت أن سبب انهيارها راجع لحادث فجائي أو قوة قاهرة... (ف 94).

من هنا يتضح أن هذه المقتضيات تحقق مصالح المكثري بالدرجة الأولى على حساب المكثري، وبالتالي لا بد من التلطف من حدة هذه المقتضيات لتحقيق التوازن بين مصالح المتعاقدين معا، دون أن تطغى كفة أحدهما على كفة الآخر.

#### خامسا : صعوبة التشطيب على عقد الكراء الطويل الأمد :

ينص ف 91 من ظهير 12 غشت 1913 م المتعلق بالتحفيظ العقاري على أن : " كل ما ضمن بالسجل العقاري من تسجيل وتقييد احتياطي، يمكن أن يشطب عليه بموجب كل عقد أو حكم اكتسب قوة الشيء المقضي به، يثبت انعدام أو انقضاء الواقع أو الحق الذي يتعلق به ما ذكر من التضمنين، وذلك بالنسبة لجميع الأشخاص الذين يعينهم حق وقع إشهاره للعموم بصفة قانونية "

وعليه فإن الكراء الطويل الأمد يخضع بدوره للتشطيب، سواء باتفاق الطرفين أو عن طريق المحكمة لسبب يوجب ذلك. فمن الطبيعي أن يتم التشطيب على العقد المنشئ لحق الكراء الطويل الأمد عند انتهاء مدته ما لم يقع تجديده صراحة، فليس من المنطقي بقاء هذا الحق العيني مسجلاً بالرسم العقاري للعقار المكتري طوال الحياة، وذلك ليتمكن مالك العقار من التصرف فيه من جديد. فما لم يحدث التشطيب على هذا الكراء الطويل الأمد من السجل العقاري، فإنه لا يمكن تقييد أي حق آخر على العقار موضوع هذا الكراء، الشيء الذي يدفع إلى رفع النزاع أمام المحكمة، والذي يطول البت فيه. وذلك ما وقع فعلاً بشأن عقد كراء طويل الأمد لمحطة بنزين بالرباط كان يربط بين المكري - شخص مغربي - والمكثري الذي هو شخص أجنبي والذي كان معقوداً لمدة تسع وتسعين سنة كاملة، ثم اتفقا فيما بعد على إنهاء هذا العقد قبل انتهاء مدته بكثير لكن شفويًا فقط، وغادر المكثري الأجنبي - المسجل باسمه حق الكراء الطويل الأمد - أرض الوطن إلى بلاده. هنا اصطدم المكري بمشكلة عدم تشطيب المكثري على عقد الكراء الطويل الأمد، لأن التشطيب - في هذه الحالة - يجب أن يتم من سجل الحق باسمه في السجل العقاري، ورفض المحافظ على الأملاك العقارية طلب المالك للتشطيب على حق الكراء الطويل الأمد الذي ظل مسجلاً رغم اتفاق الطرفين على إنهاء العقد وذلك لعدم وجود ما يثبت ذلك الاتفاق. وبالتالي لم يكن أمام هذا المالك سوى انتظار انتهاء مدة عقد الكراء الطويل الأمد، والتي ما تزال طويلة شيئاً ما، وكذا رفع النزاع أمام القضاء الذي لم يقل كلمة الفصل بعد في هذه القضية.

#### سادساً: آثار عدم تسجيل عقود الكراء الطويل الأمد :

لاشك أن التسجيل يوفر ضماناً للحقوق العينية عموماً. والقاعدة الأساسية في نظام السجل العقاري أن إنشاء أي حق عيني أو نقله أو إعلانه أو تعديله أو إسقاطه لا يتم بين المتعاقدين إلا إذا جرى قيد الصك المتضمن لذلك في السجل العقاري وابتداءً من هذا القيد، فبالأحرى إزاء الغير<sup>95</sup>.

- المنتصر الداودي : " مسطرة التحفيظ العقاري وآثارها وإشهار الحقوق العينية وتسجيلها على الرسوم العقارية " منشورة العقار منشورات وزارة العدل المملكة المغربية بتاريخ 6 نونبر إلى غاية 7 دجنبر 1978 ص 152-153.<sup>95</sup> بندوة



وقد نصت المادة 8 من ظهير 2 يونيو 1915 م على أن الكراء الطويل الأمد يعد من بين الحقوق العينية التي يمكن تسجيلها بالرسم العقاري.

كما نصت المادتان 66 و67 من ظهير 12 غشت 1913 م على أن نفاذ الأعمال والصكوك المتعلقة بحق عيني عقاري بين المتعاقدين وسريان آثارها إزاء الغير، يتوقف على إجراء هذا التسجيل. إلا أنه نظراً لطول الإجراءات المسطرية التي يتطلبها تسجيل حق الكراء الطويل الأمد، فإن غالبية المتعاقدين بشأن هذا الحق ينفرون من تسجيلها في السجلات العقارية، دون مراعاة ما قد يترتب عن ذلك من آثار وخيمة، وبالتالي لا تتجلى أهمية هذا التسجيل إلا في الحالات التي تحصل فيها نزاعات حول هذا النوع من الأكرية.

من خلال الوقوف على الجوانب القانونية لقصور النصوص المنظمة للكراء الطويل الأمد، يلاحظ أنه أصبح من الضروري إحداث تغييرات جذرية على المقتضيات المنظمة له حتى يتلاءم مع المستجدات الحاصلة، وحتى يتمكن أيضاً من مضاهاة المؤسسات المنافسة له على الساحة العملية والتي أثر ظهورها على التعامل به وذلك هو موضوع المبحث الثاني.

## **المبحث الثاني: وجود بعض المؤسسات المنافسة للكراء الطويل**

### **الأمد**

لقد أثر وجود بعض المؤسسات بالموازاة مع الكراء الطويل الأمد على فعالية هذا الأخير، ويتعلق الأمر بكراء الأحباس والحقوق العرفية الإسلامية من جهة، وظهور كل من الأصل التجاري والائتمان الإيجاري من جهة أخرى والذان طغى التعامل بهما على الساحة العملية بشكل كثيف.

ولمعرفة مدى تأثير وجود هذه المؤسسات المنافسة للكراء الطويل الأمد، لابد من إجراء مقارنة

بين بعضها البعض، وهذا ما سأنتظر له في المطلبين التاليين.

## المطلب الأول : مقارنة كراء الأحباس والحقوق العرفية الإسلامية بالكراء الطويل الأمد

هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف كثيرة بين كل من كراء الأحباس والحقوق العرفية الإسلامية، و الكراء الطويل الأمد، إلا أنه مع ذلك تبقى لكل مؤسسة خصوصياتها الجوهرية المميزة لها عن الأخرى.

وسأتعرض إلى ذلك كله من خلال فقرتين، أقارن في الأولى الكراء الطويل الأمد بكراء الأحباس وفي الثانية أقارنه بالحقوق العرفية الإسلامية .

### الفقرة الأولى : مدى منافسة كراء الأحباس للكراء الطويل الأمد:

عرف الفصل 73 من ظهير 2 يونيو 1915 م الحبس بأنه أموال أوقفها المحبس المسلم، ويكون التمتع بها لفائدة أنواع المستفيدين الذين يعينهم المحبس . وقد نص ظهير 16 شعبان 1331 هـ الموافق لـ 21 يوليوز 1913م المنظم لتحسين الأحباس العمومية في ديباجته، على أن مسألة الأحباس استأثرت باهتمام الطائفة الإسلامية، وأنه نظرا لكون حالتها آنذاك كانت غير مرضية، وأن المداخل غير كافية لمواجهة المصاريف المفروضة على الأحباس، ونظرا لضرورة صيانة مصالح الأحباس وضمان حسن تدبير هذه الأموال، فإنه تقرر وضع عدة قواعد بما فيها الأكرية لأمد طويل للأحباس، والتي تتم وفقا لكناش التحملات المنصوص على بنوده في هذا الظهير.

و لنخلص إلى مدى منافسة كراء الأحباس لأمد طويل، للكراء الطويل الأمد، لابد من التطرق إلى المبادئ العامة المنظمة لكراء الأحباس .

### أولا : أهم القواعد المنظمة لكراء الأحباس لمدة طويلة<sup>96</sup> :

يمكن تلخيص هاته القواعد فيما يلي :

<sup>96</sup> - وفقا لمقتضيات ظهير 16 شعبان 1331 هـ الموافق لـ 21 يوليوز 1913 المنظم لتحسين الأحباس العمومية.

1- يؤذن بسمسرة أكرية الأراضي غير المبنية أو لبعض العقارات المخربة البناء لمدة عشر سنوات، وذلك بناء على طلب الإدارة أو الخواص، والذي يجب أن يتضمن كافة المعلومات عن العقار وعن طالب الكراء، مع التعهد في حالة قبول الطلب بالدفع الفوري لمبلغ الكراء السنوي المعروض وكذا المصاريف. هذا الطلب يقدم إلى الناظر المحلي الذي يرسله إلى الإدارة التي تتكلف بالبحث عما إذا كان ينبغي إجراء مزيدة أم لا.

2- في حالة إجراء المزيدة يحدد تاريخ للسمسرة، وتعلق الإعلانات بشأن إجراءاتها وتشر بالجريدة الرسمية، يعين فيها العقار مع الثمن الأساسي و مدة الكراء و يوم وساعة المزيدة.

3- عندما تبدأ المزيدات على الكراء السنوي، يرسو المزااد على من يعرض أعلى قسط سنوي .

4- تجب الإشارة في كماش التحملات إلى الشروط الآتية :

\* الأهلية : إذ يقبل في المزيدة كل شخص أهل للتعاقد، دون اعتبار للجنسية، ولا تقبل المزيدة بالنيابة عن الغير ما لم يُظهر المزايد وكالة صريحة بذلك.

\* المدة : تحدد مدة كراء الأحباس لأمد طويل في عشر سنوات ،وللمكثري خلال السنة التاسعة من كرائه، الحق في الحصول على تجديد الكراء لمدة عشر سنوات جديدة، ويكون له خلال السنة التاسع عشرة من كرائه نفس الخيار لتجديد الكراء لمدة عشر سنوات جديدة. و عند انتهاء المدة الثالثة يرجع العقار إلى الأحباس .

\* يلتزم من رسا عليه المزااد برعاية المغروسات والأشغال القائمة رعاية حريصة، ولا يمكنه إزالة المغروسات والتحسينات المجرأة لأنها تبقى ملكا للإدارة، كما يلتزم بدفع الأجرة السنوية عند انقضاء كل ستة أشهر، و للإدارة حق إعلان فسخ العقد إذا لم يؤديها، و يتحمل كافة المصاريف المتعلقة بالسمسرة وجميع الرسوم الحالة والمستقبلية.

\* إذا ثار نزاع خلال المزايدة يسوى تلقائياً و بدون طعن من طرف القاضي . أما إذا كان النزاع في عقد الكراء لأجل طويل، يسوى من طرف القاضي المحلي بحكم نهائي و يتنازل من رسا عليه المزداد عن حقه في الاستئناف عند الاقتضاء .

\* تنتهي المزايدة بعد المصادقة عليها من طرف إدارة الأحباس .

\* يحق لمن رسا عليه المزداد أن يشيد على نفقته و تحت مسؤولية جميع البنايات وأن يقوم بجميع المغروسات والأشغال التي يريدونها دون طلب إذن من الإدارة .

ثانياً : أوجه التشابه والاختلاف بين الكراء الطويل الأمد وكراء الأحباس لمدة طويلة:

- أ - أوجه التشابه :

يتشابه كل من الكراء الطويل الأمد وكراء الأحباس لمدة طويلة من عدة نواح :

\* من حيث الهدف : كل من الكراء الطويل الأمد وكراء الأحباس لأمد طويل يهدف إلى منح العقار للمكثري من أجل استغلاله وتحسينه عوض بقاءه مهملاً . ومن ثم فكلاهما يقع على منفعة عقار لمدة طويلة ويقوم المكثري باستغلاله طبقاً لما تم الاتفاق عليه وذلك بالزيادة في قيمته، مع بقاء ملكية العقار لصاحب الرقبة الذي يستفيد مما يحدثه المكثري من تحسينات على العين المكثرة .

\* من حيث كيفية إنشائها : غالباً ما يتم إنشاؤها عن طريق إجراء سمسرة عمومية يتزايد فيها الراغبون في كراء قطعة أرضية ما، وتنشر إعلانات السمسرة في عدة جرائد لإعلام من كانت له رغبة في الكراء الطويل الأمد أو كراء الأحباس لمدة طويلة .

\* من حيث الموضوع : كلاهما يقع على منفعة عقار لمدة طويلة .

\* من حيث الاعتماد فيهما على كناش التحملات : في كل من الكراء الطويل الأمد وكراء الأحباس يعتمد عند عقد الكراء على كناش التحملات يحدد شروط العقد بوضوح وتفصيل دقيق تفادياً لوقوع أية مشاكل .

\* من حيث طريقة الدفع السنوي : فطريقة أداء الوجيبة الكرائية هي تقريبا نفسها في هذين العقدين ، و هي طريقة الدفع السنوي، وفي الكراء الطويل الأمد تؤدي الوجيبة الكرائية عند نهاية كل سنة، مع إمكانية فسخ هذا الكراء في حالة عدم أداء المكثري للقسط السنوي لمدة سنتين متتبعين. وفي كراء الأحباس تؤدي الأجرة السنوية عند انقضاء كل ستة أشهر. وإذا لم يؤدي المكثري لإدارة الأحباس أجرة ستة أشهر واحدة، بإمكانها إعلان فسخ العقد، وفي هذه الحالة، أي حالة فسخ عقد الكراء سواء في الكراء الطويل الأمد أو كراء الأحباس، على المكثري ترك الأماكن على الحالة التي كانت عليها دون المساس بالتحسينات أو الأبنية التي أحدثها، و دون تحمل المكثري أو الإدارة أي تعويض .

\* من حيث الالتزامات : يلتزم المكثري في كل من هذين الكراءين بإضافة تحسينات أو تشييد بنايات أو إحداث أغراس في الأرض التي ينتفع منها طيلة مدة الكراء، وفي نهاية المطاف تبقى في ملكية المكثري ؛ إذ لا يحق للمكثري هدمها أو قلعها ودون تحمل الإدارة ولا المكثري لأي تعويض عن ذلك. كما يلتزم المكثري في كل من الكراء الطويل الأمد وكراء الأحباس لمدة طويلة بأداء الضرائب و التحملات التي تقع على العين المكثرة. ولعل هذا هو السبب الرئيسي في إكراء الأراضي من طرف إدارة الأحباس كما هو الشأن في الكراء الطويل الأمد .

\* من حيث الحقوق : يحق للمكثري استغلال العقار والانتفاع به بحرية، على أساس أن يشيد على نفقته وتحت مسؤوليته كافة البنايات التي يريد، وأن يقوم بجميع المغروسات والأشغال التي يريدتها دون طلب إذن لا من المكثري في الكراء الطويل الأمد ولا من الإدارة في كراء الأحباس .

\* من حيث إمكانية فسخ العقد : في كلا هذين الكراءين يمكن فسخ العقد بسبب عدم أداء المكثري للأجرة السنوية، و بدون أي طعن من طرفه .

كانت تلك أهم أوجه التشابه بين كل من الكراء الطويل الأمد وكراء الأحباس لأمد طويل، إلا أنه بالرغم من ذلك توجد أوجه اختلاف جوهرية تميز بين هاتين المؤسستين .

## ب. أوجه الاختلاف :

يختلف الكراء الطويل الأمد عن كراء الأحباس لمدة طويلة من عدة نواح تمثل أساسا في الحقوق المخولة للمكثري والالتزامات التي يتحملها، والأهلية والمدة وكذلك تقنية تحديد أو تقدير الثمن .

### \* من حيث حقوق والتزامات المكثري :

إذا كان - كما ورد في فقرة أوجه التشابه بين الكراء الطويل الأمد وكراء الأحباس لمدة طويلة - هناك تقارب بين بعض الالتزامات والحقوق المخولة للمكثري فيهما، فإن هناك أوجه اختلاف تمثل في كون الحقوق المخولة للمكثري في الكراء الطويل الأمد هي أوسع وأحسن من تلك التي يمنحها كراء الأحباس. فالكراء الطويل الأمد يخول للمكثري حقا عينيا يمكنه من التصرف في العقار طيلة مدة العقد بالبيع أو الرهن أو الكراء... كما يستفيد بموجبه من حق الاتصاق طيلة مدة العقد وكذلك من حق الارتفاق. هذه الحقوق كلها لا نظير لها في كراء الأحباس لمدة طويلة والذي لا يخول للمكثري سوى حقوق شخصية تمثل في الانتفاع بالعين المكتراة طيلة مدة كرائها واستغلالها بالزيادة فيها وإصلاحها دون التصرف فيها .

ومن ثم يلاحظ بأن الحق العيني الذي يخوله الكراء الطويل الأمد للمكثري هو ميزة أساسية تفرق هذا الأخير عن غيره من المؤسسات المنافسة له والتي لا تمنح إلا حقوقا شخصية فقط .

### \* من حيث الأهلية :

الأهلية اللازمة أثناء عقد الكراء الطويل الأمد هي أهلية التقويت، أما في كراء الأحباس فهي أهلية التعاقد، وذلك بديهي ما دام أن الكراء الطويل الأمد يخول للمكثري حقا عينيا يمكنه من التصرف في العين المكتراة، على عكس كراء الأحباس الذي لا يخول للمكثري سوى حقوق شخصية، لذلك تشترط فيه أهلية التعاقد فقط .

## \* من حيث الأجرة :

بالنسبة لأجرة الكراء الطويل الأمد تكون في الغالب زهيدة باعتبار أن ذلك أحد المقومات الأساسية لهذا العقد، مادام أن مدة انتفاع المكثري بالقرار طويلة جدا، وتحدد بناء على اتفاق طرفي العقد. أما في كراء الأحباس فإن الأجرة تكون هي الثمن الافتتاحي للإيراد السنوي للأرض المكراة، والذي يكون مساويا للعرض الذي قدمه الطالب أثناء المزايدة. وفي حالة تجديد العقد لعشر سنوات ثانية تزداد نسبة الخمس على الكراء الأصلي، وكذلك الشأن في حالة تجديده لعشر سنوات أخرى.

و تراعي الإدارة في ذلك ما صرفه المكثري على العقار من بنايات وتجهيزات تساوي قيمة خمس سنوات، الشيء الذي يحفز المكثري على القيام بهاته التحسينات التي ستضمن له تجديد عقد الكراء هذا لمدة أخرى، وذلك ما يعود بالنفع على الإدارة والمكثري في نفس الوقت.

أما في الكراء الطويل الأمد فإن الأجرة تبقى ثابتة لا تتبدل، وفي ذلك إجحاف في حق كل من المكري والمكثري. ففي حالة ما إذا لم يستطع المكثري استغلال العقار، فإنه لن يكون بإمكانه التملص من أداء الثمن ولا طلب خفضه في حالة التلف الجزئي ولو بسبب حادث فجائي أو قوة قاهرة والعكس صحيح، أي أنه في حالة ما إذا قام المكثري باستغلال العقار وأصبح يغل منه أرباحا مهمة تفوق قيمة العقار بشكل كبير، فإنه لن يكون بإمكان المكري مطالبة بالزيادة في الأجرة الزهيدة. إلا أنه من الناحية العملية ومن خلال عقود الكراء الطويل الأمد التي اطلعت عليها يتضح بأنه يُحدد الثمن الافتتاحي أولاً، ثم يتم التنصيص على الزيادة في هذا الثمن بنسبة معينة كل خمس سنوات .<sup>97</sup>

## \* من حيث المدة :

المدة في الكراء الطويل الأمد محصورة بين حدين اثنين : ثماني عشرة سنة كحد أدنى وتسعاً وتسعين سنة كحد أقصى، ولا تقبل التجديد ضمناً. أما في كراء الأحباس لمدة طويلة، فإن المدة تعقد

<sup>97</sup> - ضمن الملاحق عقد كراء طويل الأمد بين المجلس البلدي الرباط حسان وشركة " أهلا فيلاج" .

لعشر سنوات قابلة للتجديد مرتين فقط، تعود بعدها ملكية العقار إلى الإدارة، وبالتالي فإن المدة في الكراء الطويل الأمد هي طويلة جداً مقارنة مع مدة كراء الأحياس لمدة طويلة.

وعليه فمدة انتفاع المكثري في كراء الأحياس بالعين المكثرة أقصر منها في الكراء الطويل الأمد، إلا أنها قابلة للتجديد بحسب رغبته وكذا قابليته لأداء ثمن الكراء، على عكس مقتضيات الكراء الطويل الأمد الذي إذا عقد لمدة تسع وتسعين سنة، لا يمكن للمكثري بأي حال التملص من أداء الثمن ولا يمكنه التخلي عن العقار لأي سبب كان، الشيء الذي يرهق كاهله، خاصة إذا لم يتمكن من استغلال العقار. يستخلص مما سبق أن لكل من الكراء الطويل الأمد وكراء الأحياس لمدة طويلة خصوصياته الجوهرية التي تميزه عن الآخر. فإذا كان كراء الأحياس يعقد لمدة لا يمكن بأي حال أن تتجاوز ثلاثين سنة ويخول للمكثري التزامات أخف مقارنة مع تلك الواقعة على عاتق المكثري كراء طويل الأمد - وإن كانت حقوق هذا الأخير أوسع من حقوق الأول - فإن الكثيرين يلجؤون إلى كراء الأحياس، خاصة أنه نظم قبل ظهور الكراء الطويل الأمد من جهة، ولكونه قائماً على غايات إسلامية محضة من جهة أخرى، الشيء الذي يجعل من كراء الأحياس لمدة طويلة منافساً للكراء الطويل الأمد، وعلى الرغم من كون هذا الأخير، نظراً لطول مدته ورغم الأعباء و الالتزامات التي يلقبها على عاتق المكثري، فإنه يخول لصاحبه حقاً عينياً على العقار المكثري مما يوفر له تبعاً لذلك ضمانات أوفر.

### الفقرة الثانية : مدى منافسة الحقوق العرفية الإسلامية للكراء الطويل الأمد.

لقد كان للظروف الاقتصادية والاجتماعية التي سادت فيما مضى، أثر على طروء مستجدات عرفية بين طائفة التجار شكلت حقوقاً بمقتضى أعراف جارية آنذاك، ذلك أن عقارات عديدة و أراضي شاسعة إما في ملك الأحياس أو الدولة أو الخواص، ونظراً لكثرتها وقلة الأموال الكفيلة بتتميتها عرضها للضياع و الحراب لقلة الطلب عليها ولما تكلفه أساليب ووسائل استغلالها من نفقات باهظة لا تتوفر لدى الأحياس ولا لدى الدولة فبالأحرى لدى الخواص. وبالتالي تم عرضها على من تتوفر لديه



الإمكانات المادية لتعميرها وإصلاحها عن طريق الكراء. إلا أن من رغب في كرائها، كان يسعى إلى أن يكون ذلك لمدة توفر له الاستقرار، فإن لم يكن ذلك مؤبدا فعلى الأقل أن يكون كراء طويل المدة كي لا يضطر إلى إفراغها قبل أن يستفيد مما بذله من جهد لاستغلال تلك الأرض أو تحسين ذلك الحانوت.... فالعقد الذي ينشئ الحقوق العرفية الإسلامية قد لا يحدد المدة أو قد يحددها ويضمم الأفراد التأييد رغم المدة المحددة<sup>98</sup>.

يتبين من خلال ما سبق أن سبب ظهور الحقوق العينية العرفية الإسلامية هو نفسه ذلك الذي أدى إلى ظهور الكراء الطويل الأمد. وللتوصل إلى مدى منافسة هذه الحقوق العرفية للكراء الطويل الأمد، لا بد من رصد خصوصيات كل حق منها على حدة.

#### أولا : تعريف الحقوق العرفية الإسلامية وخصائصها :

ينص الفصل 8 من ظهير 2 يونيو 1915 م في فقرته العاشرة على أنه تعتبر عقارات بحسب المحل الذي تنسحب عليه الحقوق العرفية الإسلامية كالجزاء والاستيجار والجلسة والزينة والهواء. ثم جاءت مقتضيات الفصل 197 من نفس الظهير لتؤكد بأن هذه الحقوق العرفية الإسلامية تبقى خاضعة للقواعد التي تحكمها.

وتسمى الحقوق العرفية الإسلامية عند فقهاء المالكية بالكراء المؤبد أو على وجه التأييد، وقد نظموا أحكامه تحت اسم الجلسة والزينة وذلك بحسب نوع العقار الذي يخضع لهذا الكراء والغرض الذي يستعمل فيه<sup>99</sup>. وفيما يلي سأتطرق إلى كل حق من هذه الحقوق على حدة.

#### أ - الجلسة :

<sup>98</sup> - محمد بن صالح الصوفي : " الحقوق العرفية العينية الإسلامية " أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في الدراسات الإسلامية. القسم الثاني السنة الدراسية 1999 - 2000 . ص 307 - 308.  
- محمد بن المجذوب الحسني : " إزالة الدلسة عن وجه الجلسة " لمحمد بن أحمد التماق . رسالة لنيل دبلوم الدراسات الإسلامية العليا. السنة الدراسية 1990 - 1991 / الجزء الأول. ص 54 .  
<sup>99</sup> - مامون الكز بري ( مرجع سابق ) ص 403.

حظي نظام الجلسة باهتمام الفقهاء حتى إن من بينهم من وضع في ذلك مخطوطا خاصا كالشيخ التماق عنونه بـ: "إزالة الدلسة عن وجه الجلسة"، وذلك لكونها كانت عند أهل فاس من الأعراف المقررة والعوائد المستحسنة. وقد ورد للجلسة عدة تعاريف اختلفت في ألفاظها، ولم تختلف في معناها، ومرد هذا الاختلاف هو الجانب أو الشيء الذي يعتقد أنه هو الذي حمل المكثري على التعاقد بشأنها هل هو المكان للجلوس، أو ما تحويه الجلسة من الآت وأشياء ترغب في التعاقد بشأنها، أو تملك منفعة أصل العقار<sup>100</sup>.

وقد اعتمد الشيخ ميارة في تعريفه للجلسة على الجانب الأكثر مراعاة وهو الجلوس وبذلك يكون الشراء لدوام الجلوس لا الجلسة<sup>101</sup>، ويتضح ذلك من خلال قوله: "الظاهر أن جلسة الحانوت وماعونها مترادفان فمعنى الجلسة على الوجه المتعارف أنه اشترى جلوسه وإقامته بتلك الحانوت هو ومن يدخل من ناحيته من مشترٍ وموهوب أو وارث أو غيرهم على الدوام والاستمرار كمكثري الأرض للغرس والبناء، بحيث إنه ليس لصاحب الأصل إخراجه وإنما له كراء مثله بحسب الأوقات والأعراف"<sup>102</sup>.

أما الشيخ التماق فيعرف الجلسة بأنها: "قرار مستمر مع عقد كراء على التبقية بماعون". والقرار- كما يقول التماق - هو روح الجلسة ومقصدها والاستقرار في كل شيء بحسبه، ففي الحانوت وشبهها بالجلوس، والقرار في الأرض بغير ذلك. وهو يعتبر أن هذا المعنى للجلسة هو الذي انعقدت عليه الضمائر حسب ما كان متداولاً في وقته أي بمعنى أن الناس كانوا لا يفهمون الجلسة إلا بهذا المفهوم الذي عرف به الشيخ التماق الجلسة، أي القرار<sup>103</sup>.

100 - محمد الصوفي (مرجع سابق) ص 310 / 309 .

101 - محمد الصوفي (مرجع سابق) ص 311.

102 - الشيخ التماق : مخطوط " إزالة الدلسة عن وجه الجلسة " الورقة 179 ( مأخوذ عن محمد الصوفي / مرجع سابق ).

103 - الشيخ التماق : الورقة 170 ( مأخوذ عن محمد الصوفي / مرجع سابق ).

وقد نظر عبد القادر الفاسي في تعريفه للجلسة إلى الأصل الذي نشأت عنه، والسبب الذي تولدت عنه وهو عقد الكراء المتعارف عليه بشأن الجلسة وذلك بقوله عنها : " إنها عقد كراء على شرط متعارف " <sup>104</sup>.

أما الشيخ بُرْدُلة فيعتبر أن الجلسة : " تملك المنفعة للقيام بأمر الأصل كل القيام و تميم ما تتوقف عليه عمارته من إحداث مواعين وآلات تناسب ما أُعد له الأصل " <sup>105</sup>.

وعموما فالجلسة هي أن يكثرى العقار مثل الدكان والرحى والفرن والحمام والفندق لمن يستغله، ويتفق الطرفان على أن الكراء يستمر لمدة عشر سنين أو أكثر أو إلى ما لا نهاية . والجلسة تقع في الغالب على العقارات المبنية والمخصصة للتجارة والصناعة<sup>106</sup>، فإذا أكثرى المكثري حانوتا لمدة معينة وانقضت هذه المدة وطلب رب الملك خروجه وأبى فليس له أن يلزمه بالخروج منها إلا برضاه، لأن العادة في ذلك على التبقية بشرط أن يكون ذلك بكراء المثل في لحظة المطالبة بالخروج<sup>107</sup>.

والمقصود بكون الجلسة كراء على التبقية أن يبقى العقد ساريا لا تنتهي مدته إلا إذا خرج صاحب الجلسة من تلقاء نفسه أو أخل بالتزاماته . ولعل سبب التبقية هو أن المالك لم يكن من السهل عليه قديما أن يحصل على مستأجر في أي وقت، فكان لا يطلب من هذا الأخير أن يخرج عند انتهاء المدة . و من ناحية أخرى يقوم صاحب الجلسة بتجهيز العين و يقيم فيها منشآت ثابتة تستغرق في إقامتها مدة الإجارة الأصلية أحيانا، فلا يكون من العدل إلزامه بالخروج منها في نهاية المدة قبل أن يستثمر ما أقامه من منشآت<sup>108</sup>.

من هنا يظهر جليا، بأن الطبيعة المادية للجلسة حسب الأعراف وفي تصور مفاهيم الناس

تتكون من عناصر ثلاثة<sup>109</sup>:

104 - عبد العزيز بن عبد الله : " معلمة الفقه المالكي " ص 196 . دار الغرب للنشر.

105 - الشيخ التماق : الورقة 107 ( مأخوذ عن محمد الصوفي / مرجع سابق ) .

106 - مامون الكز بري ( مرجع سابق ) ص 404.

107 - عمر الجيدي : " العرف والعمل في المذهب المالكي ومفهومها لدى علماء المغرب " . ص 469 وما بعدها.

108 - محمد بن المجذوب الحسني : ( مرجع سابق ) ص 57 .

109 - محمد الصوفي ( مرجع سابق ) ص 316 / 317 .

1- امتلاك منفعة لمحل قد يكون خراباً أو على وشك السقوط على وجه التبعية، وقد ترتب ذلك على ما قدم من خدمات وتجهيزات .

2 - يكلف صاحب الجلسة بالتزامات، من حيث صيانة الحانوت مثلاً والعناية به مع أداء وجيبة للمالك الأصل وفقاً كان أو مخزناً أو مالكاً خاصاً والذي يلتزم هو الآخر بتسليم ذلك المحل وعدم تقديم الغير على صاحب الجلسة أو مطالبته بالخروج منه بدون مبرر .

3 - الأثر الناتج عن ذلك كله والمتمثل في أن يملك ذو الجلسة الحانوت أو غيره محل العقد .  
من هنا يتجلى أن الجلسة يمكن أن تشكل واجهة اقتصادية مهمة في عصرنا الحاضر<sup>110</sup> .

### - ب - الجزء :

إن وجه التسمية بالجزء يتمثل في أن كل واحد من المتعاقدين - الحبس والمكثري - يجازي الآخر، المكثري بالغبطة وصيانة الحبس وحفظه، والحبس بتقديمه عن غيره وإبقائه بالمحل، ولذا كانت العادة أن يقبض الحبس جزاء كل عام مقدماً في أول محرم<sup>111</sup> .

ويلاحظ بأنه توجد في كثير من المدن المغربية أحياء يطلق عليها (الجزء) كشارع الجزء بالرباط وحي جزاء بن عامر وجزاء بن زاكور بفاس، لأن أراضيها كانت في الأصل ملكاً للدولة وأذنت للناس بالبناء عليها مقابل "جزاء" يؤدونه على ما بنوه، لذلك دعيت بالجزاء<sup>112</sup> .

وقد سئل ابن منظور عن الجزء فأجاب بأنه : " كراء يجري فيه حكم الكراء وأنه لا بد فيه من

مدة معلومة ولكن العادة والعرف ميزاه بخصوصية الاستمرارية والأبدية لسكون نفوس الناس لذلك " .<sup>113</sup>

110 - محمد الصوفي ( مرجع سابق ) ص 309 .

111 - الشيخ التماق : الورقة 174 و 175 ( مأخوذ عن محمد الصوفي / مرجع سابق ) .

112 - محمد بن عبد العزيز بن عبد الله : " الوقف في الفكر الإسلامي " الجزء الثاني - ص 157 .

113 - أبو العباس الونشريسي: " المعيار المغرب و الجامع المغرب عن فتاوى أهل إفريقية و الأندلس و المغرب " الجزء الخامس. سنة 1981 م. ص 38.

ومن خلال ما يستخلص من تعريف ابن منظور من تأثير العرف والعادة على عقد كراء الجزاء، يمكن تعريف هذا الأخير بأنه<sup>114</sup>: عقد كراء يؤجر به ناظر الحبس أو أحد الملاك عقاره لمستأجر إلى الأبد أو لمدة معينة في مقابل أجره المثل.

وقد أورد بعض الفقهاء عدة تعاريف للجزاء يمكن إجمالها في ما يلي :

\* أنه كراء للأراضي الخالية لمن يبني فوقها أو يغرسها، مع اتفاق الطرفين على أن المكثري يبقى فيها دائما ولا يطالب بإفراغها، وإنما يلزم بأن يؤدي كراء المثل كلما تغيرت الظروف<sup>115</sup>.

\* أنه حق عيني قابل للتصرف فيه بعوض أو بغير عوض بين الأحياء أو بسبب الوفاة، ويسمى الجزاء أيضا بحق الاستيجار<sup>116</sup>.

ومن ثم يمكن القول بأن الجزاء هو كراء الأرض للبناء أو للغرس أو للزراعة، وهو جار على أرض الأحباس على وجه التبقية وإن لم ينص عليها، وأن لصاحب الجزاء أن يبيع ويهب ويورث عنه، وبعد مضي المدة التي وقع العقد عليها، يقومها أرباب البصر، وما يقومونه به سنويا أو شهريا لازم لكل من الناظر وصاحب الجزاء، والمكثري هنا يصير كالمالك، وكان الأرض بهذه المثابة لها مالكان على الدوام، مالك الأصل ومالك منفعة مبقاة<sup>117</sup>.

يتبين مما سبق بأن حق الجزاء يتميز بالخصائص الآتية<sup>118</sup>:

- 1- أنه حق عيني وأنه كما يسمى بالجزاء يسمى بالاستيجار .
- 2- أنه يقع على أرض خلاء للبناء أو الغرس وبذلك يختلف عن الجلسة التي لا تقع إلا على محلات مبنية .

- 3- أن المكثري ملزم بأداء كراء المثل مقابل ذلك الجزاء .

114 - محمد الصوفي ( مرجع سابق ) ص 449.

115 - محمد بن معجوز " : أحكام الشفعة في الفقه الإسلامي " التقنين المغربي المقارن الطبعة الأولى. سنة 1985 م. صفحة 140.

116 - Paul Decroux (op.cit) P 451 § 710.

117 - عمر الجيدي ( مرجع سابق ) ص 476.

118 - محمد الصوفي ( مرجع سابق ) ص 450.

إذن فالجزء حق عيني وفي نفس الوقت يجري على الأملاك المحبسة التي أصبحت تساهم في التعمير باعتبارها وسيلة استثمار مهمة.

### - ج - الزينة :

يقع حق الزينة على أرض تعتبر من أملاك الدولة الخاصة أو من أملاك الأعباس أو الأفراد، يقيم فيها المكثري بنايات أو يحدث فيها تحسينات تشكل حقا عقاريا يسمى الزينة، ويجعل الملك مبعضا بين مالك الرقبة والمكثري الذي يتصرف في منفعتها. وقد تكون الزينة والأرض (الجزء) و الجلسة لشخص واحد، كما لو أكثرى شخص أرضا كراء مؤبدا فبنى فيها أو أكثرى جلسة حانوت كراء مؤبدا وجهزه بالتجهيزات اللازمة للاستغلال التجاري مثلا فإنه في الحالتين معا يعتبر مالكا للزينة التي على الأرض وتلك التي على الجلسة<sup>119</sup>.

إذن فحق الزينة كما ينشأ على أرض يمكن أن ينشأ على حق الجلسة، وذلك كما لو أكثرى شخص محلا فارغا من أي تجهيز وقام شخص ثانٍ بهذا التجهيز اللازم للمحل، بذلك تبعض هذه الجلسة بين شخصين، أحدهما يملك المنفعة والثاني يملك ما عليها من زينة.

ومن ثم فإن أهم ما يميز حق الزينة هو أنها تشكل حقا عينيا للذي قام بها قابلاً للانتقال ويمكن تسجيله بالسجل العقاري.

ويلتزم المكثري في الزينة بأداء قدر مالي يؤدي لاستمالة مالك العقار إلى إبرام العقد، وكذا أداء وجيبة منتظمة يمكن الزيادة فيها كلما أحدث المكثري بناء جديدا بالإضافة إلى أداء الضرائب المفروضة على العقار. وبالمقابل يحق للمكثري في الزينة إقامة ما يريد من بناء شريطة التقيد بشروط العقد، وكذا التصرف فيما بناه بالبيع أو غيره من التصرفات القانونية. وتجدر الإشارة إلى أنه إذا أراد المكثري التخلي عن حق الزينة فإن المكثري يتمتع هنا بحق الأفضلية؛ إذ يمكنه أن يشفع تلك المباني لنفسه. ويحق للمكثري

119 - محمد بن معجوز: " الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي ". الطبعة الأولى. سنة 1990 م. ص 179.

أيضا فسخ العقد واسترجاع أرضه دون إهمال المكثري أو إنذاره بذلك، وهذا مشروط بدفعه تعويضا للمكثري عما أنفق من نفقات وتحسينات، أو يمنحه تعويضا عما لحقه من ضرر من جراء حرمانه المفاجئ والنهائي من التمتع بحق الزينة.<sup>120</sup>

من هنا يتجلى أن حق الزينة، والذي غالبا ما يقع على عقار من الأملاك الخاصة للدولة، يحول للمكثري الاستفادة على وجه الديمومة مما أحدثه من أبنية أو تحسينات مقابل أداء أجره دورية، كما أنه حق قابل للتداول، فإما أن تنازل عنه الدولة للمكثري فيصبح بذلك مالكا للرقبة أيضا، أو يمكنها أن تستملكه لنفسها مقابل تعويض يوازي خمسة بالمائة من قيمة الأرض، مضافا إليها قيمة المنشآت المحدثه فوق الأرض.

وعليه فإن هذه الخاصية لحق الزينة تجعل منه أداة استثمار و وسيلة تعمیر يمكن تسخيرها للقضاء على ما قد يحدث من أزمات في السكن إن تم ذلك وفق مخطط محكم وفي نطاق قانون التعمير.<sup>121</sup>

### ثانيا : أوجه منافسة الحقوق العرفية الإسلامية للكراء الطويل الأمد :

تجلى منافسة الحقوق العرفية الإسلامية للكراء الطويل الأمد في كونها تحول للمكثري حقوقا وترتب عليه التزامات تضاهي تلك التي يخولها الكراء الطويل الأمد. إضافة إلى كونها من الممكن أن تقع على عقار محفظ أو عقار غير محفظ، عكس الكراء الطويل الأمد الذي يشترط فيه أن يقع على عقار محفظ وذلك لضرورة خضوعه لمسطرة التسجيل.

<sup>120</sup> - محمد الصوفي ( مرجع سابق ) ص 483 - 484.

<sup>121</sup> - محمد الصوفي ( مرجع سابق ) ص 486.

وإذا كان الكراء الطويل الأمد يخول للمكثري الانتفاع بالعين المكثرة طيلة مدة العقد والتي قد تصل إلى تسع وتسعين سنة، فإن المكثري في الحقوق العرفية الإسلامية يحق له البقاء في الحل المكثري على وجه الدوام بحيث لا يخرج منه إلا برضاه أو إذا أخل بالتزاماته إخلالا خطيرا، هذا من جهة. ومن جهة أخرى فإن المكثري في عقد الكراء الطويل الأمد - كما سبق - ملزم في نهاية العقد بالتخلي عما أحدثه من بنايات وتجهيزات وتحسينات لمالك العين، دون الحق في هدمها أو قلعها إذا كانت مغروسات ولا المطالبة بأي تعويض عنها. في حين نجد أن المكثري في الحقوق العرفية يبقى مالكا لما أحدثه في العقار من بنايات وتجهيزات وما أجراه من تحسينات، على الدوام وذلك هو ما يسمى بالزينة. هذا بالإضافة إلى كون الحقوق العرفية بدورها تخول للمكثري حقا عينيا يمكنه من التصرف في الكراء بكافة أنواع التصرفات القانونية كالبيع والرهن والهبة... ويمكن انتقاله إلى الورثة على غرار ما هو عليه الحال في الكراء الطويل الأمد.

وفيما يخص التزامات المكثري في الحقوق العرفية الإسلامية فهي نفسها تلك التي يلتزم بها المكثري كراء طويل الأمد، فكلاهما يلتزم بدفع أجره الكراء المتفق عليها سواء انتفع بالعقار أو لم ينتفع به. فإن تراخى في استغلال العقار واستمر في التأخر عن الأداء، يسقط حقه في الكراء. كما يلتزمان بالمحافظة على العقار بصيافته وإصلاحه واستعماله فيما أعد له.

كما تجدر الإشارة إلى أن تلك الأحكام المتعلقة بالحقوق العرفية الإسلامية تطبق على كل عقار تحمل بحق من هذه الحقوق سواء كان محفظا أو غير محفظ، وإذا كان العقار المتحمل لهذه الحقوق محفظا فلا بد من تسجيلها في رسمه العقاري ليتمكن الاحتجاج بها ضد الجميع بمن فيهم مالك الرقبة ثم إذا انقضت هذه الحقوق فإنه يتعين التشطيب عليها من الرسم العقاري حتى يزول أثرها عن الكافة<sup>122</sup>.



من خلال ما سبق يتبين أن الحقوق العرفية الإسلامية منافس قوي للكراء الطويل الأمد، خاصة أنها أسبق منه ظهوراً وتحويل لصاحبها حقوقاً تضاهي تلك المخولة للمكثري بمقتضى الكراء الطويل الأمد. إلا أنها بالمقابل تعاني من كون النصوص القانونية المنظمة لها، هي بدورها قديمة ولم تعد مسايرة للتطورات الاقتصادية والاجتماعية، وبالتالي إذا كان الكراء الطويل الأمد في حاجة إلى تطوير مقتضياته لمسايرة تطورات العصر، فإن مقتضيات الحقوق العرفية هي بدورها في حاجة إلى تغييرات جذرية لتطويرها بالشكل الذي يساهم في تطوير الاقتصاد وفي تعمير البلاد.

## المطلب الثاني : الأصل التجاري والائتمان الإيجاري كمنافسين للكراء الطويل الأمد

لقد كان لظهور العديد من العقود التجارية على الساحة العملية دور كبير في الحد من فعالية الكراء الطويل الأمد؛ إذ انصرف اهتمام الأشخاص إلى هذه العقود التي تحقق لهم الأهداف التي يتغونها، وذلك نظراً لخصوصياتها ومميزاتها وكذا مرونة أحكامها مقارنة مع أحكام الكراء الطويل الأمد، خاصة أنه تم تنظيمها مؤخراً ضمن مدونة التجارة الجديدة الشيء الذي يجعلها مواكبة للتطورات الاقتصادية والاجتماعية.

وبمحاولة مقارنة الكراء الطويل الأمد بكل من الأصل التجاري والائتمان الإيجاري، سنجد أن هناك نقط تشابه ونقط اختلاف فيما بينهما، فأهم ما يميز الأصل التجاري باعتباره يشمل لزوماً الزبناء والسمعة التجارية هو استقطاب هؤلاء والحفاظ عليهم.

أما أهم ما يميز الائتمان الإيجاري أو التمويل بالإيجار فهو توظيف الكراء كأداة ضمان للوفاء بمبلغ القروض المقدمة لتمويل المشروعات التجارية نظراً للمزايا التي يقدمها هذا الضمان والمستمدة من النظام

القانوني لعقد الكراء<sup>123</sup>. وسأطرق إلى ذلك من خلال فقرتين أقرن في الأولى الكراء الطويل الأمد بالأصل التجاري و أقرنه في الثانية بالائتمان الإيجاري.

### الفقرة الأولى: مقارنة الكراء الطويل الأمد بالأصل التجاري

الأصل التجاري ظاهرة اقتصادية يتظافر في تكوينها عدد كبير من العناصر التي تحتاج إلى حماية قانونية خاصة حتى تؤدي وظيفتها على أحسن وجه<sup>124</sup>. هذه العناصر منها ما هو مادي ومنها وما هو معنوي، تشكلت لتؤلف وحدة قانونية مستقلة وصالحة للاستغلال التجاري، وقابلة لأن تكون محلا لإجراء تصرفات قانونية باعتبار الأصل التجاري مالا قابلا للتصرف فيه. وقد نصت مدونة التجارة على العمليات التي ترد على الأصل التجاري وهي أربع: بيع الأصل التجاري وتقديمه حصة في شركة ورهنه وتسييره الحر<sup>125</sup>.

ويعتبر الحق في الكراء من أهم العناصر المعنوية المكونة للأصل التجاري في الحالة التي يكون فيها التاجر مكثريا للعقار الذي يمارس فيه نشاطه التجاري، كما هو الشأن بالنسبة لغالبية التجار الذين تفرض عليهم بعض الاعترافات المالية أو المهنية استئجار المحلات التي يخصصونها لممارسة تجارتهم<sup>126</sup>. وعلى الرغم من المركز المتميز للحق في الكراء في مدونة التجارة الجديدة، فإن حمايته من الناحية الموضوعية لا تتم إلا في إطار المقضيات المضمنة في ظهير 24 ماي 1955م<sup>127</sup> المتعلق بكراء المحلات المعدة لاستغلال صناعي أو تجاري أو حرفي. وعليه سيكون الحق في الكراء كعنصر من عناصر الأصل التجاري محل هذه المقارنة مع الكراء الطويل الأمد، إلا أنه قبل التطرق إلى ذلك لابد من التعرض إلى خصائص الحق في الكراء والحماية التي يوفرها له ظهير 24 ماي 1955م.

123 - د. أحمد ادريوش: "الكراء في المدونة الجديدة للتجارة". سلسلة المعرفة القانونية، الكتاب السادس، الطبعة الأولى 1998، ص 6.

124 - محمد الكشور: "الحق في الكراء بين مدونة التجارة الجديدة و ظهير 24 ماي 1955". مقال منشور بسلسلة الأيام الدراسية المدونة الجديدة للتجارة. المركز المغربي للدراسات القانونية ص 42.

125 - محمد الصوفي ( مرجع سابق ) ص 358-384.

126 - محمد الفروجي: "التاجر وقانون التجارة بالمغرب". سلسلة الدراسات القانونية، رقم 1، الطبعة الأولى 1997 م. ص 155.

127 - محمد الكشور (مقال سابق) ص 41.

## أولاً : حق الكراء والحماية التي يوفرها له ظهير 24 ماي 1955:

اعتبرت مدونة التجارة الكراء من ضروريات الأصل التجاري على اعتبار أن قيمة الأصل التجاري مرتبطة بالمكان الذي تتم فيه مزاولة النشاط التجاري، وذلك على الرغم من كون المشرع أبعد العقار الذي يحتوي الأصل التجاري من أن يكون عنصراً من عناصره ولو اتفق ذوو الشأن على إدخاله كعنصر، لتعلق ذلك بالنظام العام<sup>128</sup>.

وإذا كان الحق في الكراء لا يعد عنصراً لازماً دائماً لتكوين الأصل التجاري، إلا أن وجوده قد يكون جوهرياً في بعض الأحيان، ذلك أن كل استغلال تجاري أو صناعي، يفترض لممارسته مكاناً يزاو من خلاله، فالمكان هو الذي عناصر المحل بدونه تفقد قوامها وفعاليتها<sup>129</sup>، كما أن الحق في الكراء هو الذي يربط بين الملكية العقارية والملكية التجارية، فهو ركنية ائتمان التاجر وعنوان مركزه التجاري أمام المتعاملين معه<sup>130</sup>.

وعليه، فالحق في الكراء هو حق الدائنية الذي يتمتع به التاجر المكثري حيال العقار الذي تمارس فيه التجارة، وقوام هذا الحق الانتفاع بالأماكن المؤجرة. ويشكل هذا الحق بالنسبة لتجار التقسيط حماية خاصة، حيث يثبت لهؤلاء حق التجديد في الكراء، وإلا التزم المكثري بتعويض صاحب الحق في الكراء<sup>131</sup>، ومن ثم لا يمكن الحديث عن هذا الحق إلا إذا كان صاحب الأصل التجاري مكثرياً للمحل المقام فيه هذا الأخير<sup>132</sup>.

ولا يعتبر الحق في الكراء قائماً، بوصفه عنصراً من عناصر الأصل التجاري، إلا إذا توافرت الشروط المنصوص عليها بهذا الخصوص في المادة 5 من ظهير 24 ماي 1955 م، التي تنص على أن

<sup>128</sup> محمد الصوفي (مرجع سابق) ص 382.

<sup>129</sup> - Mohammed Nakhli : « Quel Statut pour le fond de commerce ? » Revue d'économie et de droit comparé

N° 17. P 123.

<sup>130</sup> - أحمد محمد محرز : "فكرة الملكية التجارية تطورها ووسائل حمايتها" دراسة مقارنة. دار النهضة العربية. 1989 م ص 51.

<sup>131</sup> - أحمد عاصم : " الحماية القانونية للكراء التجاري ". الطبعة الثالثة. 1988 م. ص 202.

<sup>132</sup> - محمد نخلي : " محاضرات في القانون التجاري " الطبعة الأولى 1997 م. ص 80.

حق المكثري سواءً كان تاجراً أو صانعاً أو حرفياً في المطالبة بتجديد الكراء إلا بعد مرور سنتين من تاريخ إبرام عقد الكراء الذي يربطه بالمكثري إذا كان هذا العقد كتابياً، أو أربع سنوات إذا كان عقد الكراء شفويًا.<sup>133</sup>

فعندما يبدأ المكثري في ممارسة نشاطه التجاري أو الصناعي أو الحرفي في المحل المكثري بكيفية دائمة ومستمرة، وبعد مرور مدة معينة وهي المحددة في الفصل 5 من ظهير 24 ماي 1955 م يعتبر المشرع أن هذا المكثري قد صار صاحب أصل تجاري محمي بمقتضيات ظهير 24 ماي 1955 م<sup>134</sup>.  
ويترب على هذا الخضوع عدة نتائج قانونية، أهمها أن المكثري أصبح صاحب أصل تجاري (من عناصره الحق في الكراء)، والذي له الحق في المطالبة بتجديده والتعويض عنه في حالة ما إذا أراد المالك أن يسترد منه العقار الذي يدير به نشاطه ويجعله بالتالي وعاء للأصل التجاري<sup>135</sup>.

ويرى ذ. محمد الكشور بأن الحق في الكراء في علاقة المكثري بالأغيار والذي يتأكد بالاعتماد على الشروط التي فرضها ف 5 من ظهير 24 ماي 1955 م، هو شبه حق ملكية، أي شبه حق عيني ذي طبيعة معنوية يمكن التصرف فيه سواء بعوض أو بدون عوض، وينقل إلى الورثة والموصى لهم بسبب الوفاة، ويقبل الشيوخ والقسمة طبقاً للمبادئ العامة التي تحكم هذا المجال<sup>136</sup>.

ومن خلال استقراء نصوص ظهير 24 ماي 1955 بهذا الشأن، يلاحظ أنها جاءت لحماية المكثرين التجاري لدعم وضعيتهم والحفاظ على حقوقهم في مواجهة ملاك العقارات. وفي ذلك استقرار للمؤسسات التجارية ومن خلالها الاقتصاد الوطني.

فمن خلال النصوص المنظمة لإنهاء الكراء التجاري، يتضح بأن المشرع حاول تأسيس مقتضياته على معادلتين أساسيتين تشكلان توازناً بين مصالح أو حقوق كل من المكثري والمكثري. فإذا كان من

133 - محمد لفروجي ( مرجع سابق ) ص 156.

134 - محمد الكشور (مقال سابق) ص 37.

135 - وذلك ما ينص عليه الفصل 10 من ظهير 24 ماي 1955 م.

136 - محمد الكشور: (مقال سابق) ص 40.

حق المكري طلب إنهاء عقد الكراء فإنه يحق للمكثري طلب تجديد هذا العقد، وفي حالة ما إذا رفض المكري طلب التجديد، يبقى من حق المكثري طلب تعويض عن الأصل التجاري<sup>137</sup>.

ويعتبر المشرع توجيه إنذار بالإفراغ إلى المكثري قبل إنهاء عقد الكراء التجاري، أمراً ضرورياً رغم كل شرط مخالف، الشيء الذي يدل على صبغة النظام العام التي أبى المشرع إلا أن يُضيفها على مؤسسة الإنذار. ومن ثم فالمكثري الذي يتوصل بإنذار بالإفراغ من المالك، يمكنه - طبقاً للفصل 27 من ظهير 24 ماي 1955 م - أن يطالب بتجديد عقد الكراء، وذلك بتقديم طلب إلى رئيس المحكمة الابتدائية يرمي فيه إلى إجراء محاولة الصلح بين الطرفين بهدف تجديد عقد الكراء. أما إذا فشلت محاولة الصلح يحرر قاضي الصلح محضراً بذلك، يبلغ إلى المكثري الذي له الحق في مناقشة أسباب الإنذار والمطالبة بالتعويض الذي يستحقه طبقاً للقانون، وفي ذلك ضمان لاستقرار الملكية التجارية. إضافة إلى ذلك، فإذا كان من أسباب الإفراغ، التي يمكن للمالك الاستناد عليها في إطار ظهير 1955، الهدم من أجل إعادة البناء أو التعلية، فقد أقر المشرع حق المكثري في أسبقية الرجوع إلى العين بعد إعادة بنائها طبقاً للفصل 13 من الظهير وكذا الحق في العودة إلى المحل الذي كان يشغله بعد تعليته طبقاً للفصل 15 من نفس الظهير<sup>138</sup>.

هذا بالإضافة إلى كون الحق في الكراء، بما أنه حق معنوي، قابلاً للتصرف فيه بالبيع ضمن عناصر الحق التجاري أو بصفة منفردة، وهو حق تحميه قاعدة آمرة لا تجوز مخالفتها (الفصل 37 من ظهير 1955)<sup>139</sup>.

### ثانياً : عناصر التشابه والاختلاف بين الأصل التجاري والكراء الطويل الأمد :

137 - جلال محمد أمهمول : "المؤسسة التجارية بين الثبات وعدم الاستقرار من خلال ظهير 24 ماي 1955". المجلة المغربية لقانون واقتصاد التنمية، العدد 34، السنة 1994، ص 61.

138 - جلال محمد أمهمول (مقال سابق) ص 64.

139 - أحمد عاصم (مرجع سابق) ص 203.

يلاحظ من خلال الفقرة السابقة أنه لا توجد أوجه تشابه بين الكراء الطويل الأمد والأصل التجاري الناشئ عن كراء محل لممارسة التجارة أو الصناعة أو حرفة، بقدر ما توجد أوجه اختلاف جوهرية كثيرة يمكن إجمالها فيما يلي :

\* من حيث المدة : فمدة كراء المحل التجاري من أجل استغلال أصل تجاري سواء كان هذا الأصل يعود إلى تاجر أو صانع أو حرفي، غير محددة، فقد تكون قصيرة وقد تطول حسب الظروف والأحوال واتفاق الطرفين كذلك . أما مدة الكراء الطويل الأمد فهي محددة بين حدين أدنى وأقصى .

\* من حيث مقدار الوجيبة الكرائية : لئن كانت الأجرة الزهيدة هي أحد المقومات الأساسية للكراء الطويل الأمد، فإن الأجرة في كراء المحل التجاري تكون ملائمة لقيمته، خاصة وأنه سيستغل من أجل أصل تجاري تترتب عنه أرباح مهمة لصاحبه الذي يعد تاجراً .

\* من حيث الهدف : إن الهدف من عقد الكراء الطويل الأمد - كما سبق - هو إصلاح أرض أو عقار مخرب بالدرجة الأولى ومن ثم تحسينه من أجل الانتفاع به واستغلاله لمدة طويلة . أما بالنسبة لكراء محل تجاري فإن الهدف هو إنشاء أصل تجاري بعناصره المادية والمعنوية، وذلك لغرض تجاري محض بالدرجة الأولى يدر على التاجر أرباحاً مهمة ويكسب بذلك الأصل التجاري سمعة تجارية و زبناء . فكلما حافظ التاجر على سمعة أصله التجاري و زبنائه كلما زادت قيمته .

\* من حيث إمكانية التعويض والتجديد : كما ورد في الفصل الأول من هذا البحث فإن عقد الكراء الطويل الأمد لا يقبل التجديد الضمني وإنما يجب أن يكون صراحة، كما أن المكثري، عند انتهاء مدة العقد، عليه ترك العقار أو الأرض وما أضافه إليها من تحسينات دون إمكانية هدمها أو إزالتها ولا مطالبة المكثري بتعويضه عنها . أما بالنسبة لكراء المحل التجاري المقام فيه أصل تجاري، فإنه بإمكان المكثري طلب تجديده إذا ما طلب المكثري إنجاءه . وإذا ما رفض هذا الأخير طلب التجديد، يبقى من حق المكثري طلب تعويض عن الأصل التجاري، هذا التعويض الذي يكون مساوياً لقيمة الأصل

التجاري، مضافا إليه الأضرار الناجمة عن إفراغ المكثري من المحل وكذا مصاريف انتقاله إلى محل تجاري آخر إن وجدت .

من هنا يستخلص أنه نظرا للخصائص السابق ذكرها، والمميزات التي يتمتع بها المكثري من خلال كراء محل تجاري لإنشاء أصل تجاري به، ونظرا للحماية القانونية التي يوفرها له ظهير 24 ماي 1955 م الذي يوازن بين مصالح المكري والمكثري، والذي يلاحظ أنه جاء حماية للمكثرين بالدرجة الأولى، فإن إقبال التجار على هذه المؤسسة عمليا أكثر من إقبالهم على الكراء الطويل الأمد . وبالتالي فإن عدم صلاحية الكراء الطويل الأمد لأن يكون أساسا لاكتساب الملكية التجارية<sup>140</sup>، والتي تعتبر بمثابة مفهوم قانوني جديد لحق الملكية، هو بدوره من الأسباب التي تحد من فعالية الكراء الطويل الأمد . فإذا كان موضوع عقد الكراء الطويل الأمد محلا تجاريا، فإن المكثري لا يكتسب به حق الملكية التجارية لأنه في نهاية المطاف لا يمكنه مطالبة مالك الرقبة عند انتهاء عقد الكراء بدفع تعويض عما أحدثه من تحسينات على العين المكترة . لكن إذا أكرى المكثري العقار المكثري كراء طويل الأمد للغير، فإنه يصلح لأن يكون أساسا لاكتساب المكثري الثاني حق الملكية التجارية لكن بشرط مبارحة المحل المكثري قبل انقضاء مدة الكراء الطويل الأمد .

وعليه فإن الأصل التجاري يعد منافسا قويا للکراء الطويل الأمد على الساحة العملية لذيوعه بشكل كبير، إلا أنه مع ذلك يبقى النص القانوني المنظم لعقود كراء المحل التجاري ( الذي يستغل فيه أصل تجاري حرفي أو صناعي أو تجاري ) بدوره مليئا بالثغرات ، خاصة أنه وضع في ظروف تعبر عن إرادة واضحة في دعم الوجود الفرنسي في المغرب وذلك لانسجامه بشكل كبير مع ما كان سائدا في فرنسا آنذاك . أضف إلى ذلك أن الحماية التي يوفرها ظهير 24 ماي 1955 م للمكثري لهذا الحق في الكراء -كعنصر أساسي في الأصل التجاري - تبقى حماية هشّة<sup>141</sup> لأنه يكفي أن يوجه المكري إنذارا بالإفراغ

140 - رشيد الصباغ : ( مقال سابق ) ص 120 - 121 .

141 - محمد الكشور : ( مقال سابق ) ص 43 .

حتى يجد التاجر نفسه مضطرا لرفع دعوى الصلح في أجل محدد، وإذا لم تنجح، عليه رفع دعوى للمنازعة في الإنذار في أجل محدد أيضا، وإلا أصبح محتلا بدون سند، ويمكن للمكزي أن يستصدر أمرا بإفراغه عن طريق القضاء الاستعجالي<sup>142</sup>. وبالتالي فجميع الإجراءات المسطرية المعقدة تقع على عاتق المكزي.

### الفقرة الثانية : مقارنة الكراء الطويل الأمد بالائتمان الإيجاري

يعتبر الائتمان الإيجاري من العقود التجارية الجديدة، وهو صورة حديثة من صور التمويل، تتيح للمقاولة فرصة الحصول على أصول الرأسمال التي تحتاج إليها إما في بداية تأسيسها، أو عند إحلال وتجديد آلات ومعدات قديمة<sup>143</sup>. ولمقارنة الكراء الطويل الأمد بالائتمان الإيجاري لابد من الوقوف على ماهية ومميزات هذا الأخير.

#### أولا : ماهية الائتمان الإيجاري :

هناك من يطلق على الائتمان الإيجاري تسمية التمويل بالكراء لأن هذه العملية هي في الحقيقية عملية تمويل مشروع<sup>144</sup> يتم بواسطة الكراء، أو أنها عملية كراء بقصد تمويل مشروع، وأن واقعة الائتمان لا محل لها في العملية وأن اعتماد المشرع لتسمية الائتمان الإيجاري ما هو إلا ترجمة حرفية للمصطلح الفرنسي Crédit - Bail<sup>145</sup>.

<sup>142</sup> - محمد جلال أمهمول : ( مقال سابق ) ص 54.

<sup>143</sup> - محمد الكشور : " الائتمان الإيجاري " مقال منشور بمجلة المحامون. العدد 6. السنة 1998. الصفحة 166.

<sup>144</sup> - جميلة جوالي " الائتمان الإيجاري للمنقولات بالمغرب " رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص السنة الدراسية

السنة الدراسية 1998-1999. ص5.

<sup>145</sup> - ذا.لمختار بكور : " العقود التجارية في مدونة التجارة حالة الائتمان الإيجاري " المدونة الجديدة للتجارة. المركز المغربي للدراسات القانونية الرباط، 5 يوليوز. 1996. سلسلة الأيام الدراسية. صفحة 48.



وتتمثل تقنية هذه الممارسة في أن يتفق البائع والمشتري على أن يظهر عقدهما في صورة كراء فيظهر البائع في صورة المكري والمشتري في صورة المكثري، وأن يتفقا على أن يدفع الطرف الثاني للأول أجرة مقابل الانتفاع بالشيء المكثري، بحسب جزء منها قسطا من الثمن لمدة معينة، تنتقل عندها ملكية الشيء إلى المكثري، وقد يتفقان على أن هذا الأخير لا يصبح مالكا للشيء إلا بعد دفع مبلغ إضافي إلى مجموع الأقساط<sup>146</sup>. وهذا ما يستشف من المادة 431 من مدونة التجارة الجديدة التي تنص على أنه: " يعد عقد ائتمان إيجاري وفق مقتضيات المادة 8 من الظهير الشريف الصادر في 15 محرم 1414 هـ (موفق 6 يوليوز 1993 م) المعتبر بمثابة قانون يتعلق بنشاط مؤسسات الائتمان ومراقبتها:

- 1 - كل عملية إكراء للسلع التجهيزية أو المعدات أو الآلات التي تمكن المكثري، كيفما كان تكييف تلك العمليات، من أن يملك في تاريخ يحدده مع المالك كل أو بعض السلع المكراة لقاء ثمن متفق عليه يراعى فيه جزء على الأقل من المبالغ المدفوعة على سبيل الكراء ( الائتمان الإيجاري للمنقول ).
  - 2 - كل عملية إكراء للعقارات المعدة لغرض مهني تم شراؤها من طرف المالك أو بناها لحسابه، إذا كان من شأن هذه العملية كيفما كان تكييفها أن تمكن المكثري من أن يصير مالكا لكل أو بعض الأموال المكراة على أبعء تقدير عند انصرام أجل الكراء (الائتمان الإيجاري للعقار) ."
- من هنا يمكن القول بأن الائتمان الإيجاري أصبح وسيلة للتملك، فضلا عن كونه تقنية لتمويل المشروعات التجارية<sup>147</sup>.

و تجدر الإشارة إلى أنه أصبح التمويل بالكراء تقنية عالمية؛ إذ تم تنظيمه بمقتضى اتفاقية دولية أعدها المعهد الدولي لتوحيد القانون، وهي اتفاقية "أوطاوا" 27 ماي 1988 م<sup>148</sup>. وقد عرفت

146 - د. أحمد ادريوش : ( مرجع سابق ) ص 80.

147 - د. أحمد ادريوش (مرجع سابق) ص 82.

148 - ذ.المختار بكور: " قراءة لاتفاقية المعهد الدولي لتوحيد القانون الخاص بشأن الإيجار المالي الدولي " أوطاوا 28 ماي 1988م

المجلة المغربية لقانون واقتصاد التنمية . العدد 34 السنة 1994 م . ص 103 وما يليها .

هاته المؤسسة إقبالا كبيرا إذ ظهرت العديد من المؤسسات أو الشركات التمويلية المتخصصة في الائتمان الإيجاري.

ثانيا : خصائص الائتمان الإيجاري مقارنة مع الكراء الطويل الأمد :

1- تتكون عملية الائتمان الإيجاري من ثلاثة عقود : فهناك شراء من أجل الكراء، وهناك عقد محدد لمدة، واتفاق على تمكين المكثري من أن يصير مالكا عند انتهاء مدة الكراء . وغالبا ما ينوب المكثري عن المكري في شراء التجهيزات وتسلمها .

فعقد الشراء يربط المكري - الذي غالبا ما يكون شركة مختصة في التمويل - بالمورد، يشتري بمقتضاه الأول من الثاني المنقولات أو العقارات التي سيكريها في إطار عقد الائتمان الإيجاري<sup>149</sup> . أما عقد الكراء فيربط المكري بالمكثري المقترض، يكري بمقتضاه الأول للثاني المنقولات أو العقارات التي يحتاجها لممارسة نشاطه، والتي لا يستطيع الحصول عليها لعدم توفره على كل ثمنها أو على بعضه، مقابل أداء أجرة غالبا ما تكون مرتفعة، لمدة محدودة وهي غالبا العمر الافتراضي للتجهيزات وغيرها من المنقولات والعقارات .

وأهم ما يتميز به عقد الائتمان الإيجاري هو الاتفاق على تمكين المكثري من أن يصير مالكا، أي نقل ملكية العقار أو المنقول محل عملية الائتمان الإيجاري إلى المكثري، عند انتهاء أجل الكراء أو في تاريخ لاحق متفق عليه<sup>150</sup> .

من هنا يتضح بأنه توجر الآلات و المعدات بعقد طويل المدة بحيث تغطي الدفعات الإيجارية، التي يلتزم صاحب المقاوله بالوفاء بها خلال مدة الإيجار، قيمة شراء الأصول المؤجرة . و عليه سيتمكن هذا الأخير من الحصول على الآلات و المعدات دون أن يكلف بسداد قيمتها فورا ؛ إذ يقتصر التزامه

149 - د. أحمد ادريوش (مرجع سابق) ص 88.

150 - د. أحمد ادريوش : (مرجع سابق) ص 92 .

- الطاهر القضاوي : " الوعد بالبيع " دراسة مركزة في العقار . رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص . السنة الدراسية 1993-1994 .

العقدي على الوفاء بالدفعات الإيجارية المتفق عليها مع احتفاظ شركة التمويل المؤجرة بملكية تلك الآلات و المعدات طيلة مدة عقد الإيجار مما يمكنها من استردادها إذا امتنع المكثري عن الوفاء بالأجرة في الميعاد المتفق عليه .

2- خضوع الائتمان الإيجاري للشهر : وذلك سواء تعلق الأمر بالمنقول أو بالعقار، فشهر الائتمان الإيجاري يتم بطلب من مؤسسة الائتمان الإيجاري في سجل مفتوح لدى كتابة الضبط التي تمسك السجل التجاري، وكذا شهر أي تعديل قد يقع على المعلومات المقيدة. أما شهر الائتمان الإيجاري الوارد على العقار، فيتم لدى المحافظة العقارية، كما يجب شهر أي تعديل يمس ما ضمن بالسجل .

ويرمي الشهر في جوهره إلى حماية الدائنين والأغيار، إذ لا يمكن مواجهة هؤلاء بعقد ائتمان إيجاري لم يُشهر، ما لم يثبت صاحب المصلحة أن هؤلاء كانوا على علم بالعقد ومضمونه طبقا لمقتضيات ف 440 من مدونة التجارة<sup>151</sup> .

من خلال ما سبق، يتضح أن هناك فروقا جوهرية بين الكراء الطويل الأمد والائتمان الإيجاري يمكن إجمالها في ما يلي :

\* من حيث المدة : لئن كان كلاهما يعقد لمدة طويلة، إلا أنه مع ذلك تبقى مدة الائتمان الإيجاري أقصر، لأنها في الغالب لاتصل إلى تسع وتسعين سنة .

\* من حيث الأجرة : الأجرة في الائتمان الإيجاري هي عالية جدا مقارنة مع أجرة الكراء الطويل الأمد والتي تكون زهيدة، ومرد ذلك أن الأولى تغطي قيمة الشيء محل الائتمان الإيجاري، سواء كان منقولاً أو عقاراً .

فعند انتهاء عقد الائتمان الإيجاري يكون للمكثري الخيار بين إرجاع العين المكترة أو أن يملكها مع مراعاة الأقساط التي كان يؤديها . أما في الكراء الطويل الأمد، فإن المكثري ملزم بإرجاع العين المكترة بانتهاء مدة العقد دون إمكانية تملكها أو حق المطالبة بأي تعويض عما أنجزه بها .

ولعل هذه الخاصية هي التي تجعل الإقبال على الائتمان الإيجاري كثيراً، خاصة أنه يقع على المنقولات والعقارات، عكس الكراء الطويل الأمد الذي يقع على العقارات دون المنقولات .

\* من حيث الآثار : ينحول الكراء الطويل الأمد للمكثري حقا عينيا يمكنه من التصرف في العين المكترة، في حين لا يرتب الائتمان الإيجاري سوى حقوق شخصية، وإن كان بدوره يخضع للإشهار العقاري متى تعلق بعقار محفظ كما هو الحال بالنسبة للكراء الطويل الأمد، وذلك حتى يمكن الاحتجاج بكل منهما تجاه الغير. وعند انتهاء مدة العقد في الكراء الطويل الأمد يتم التشطيب عليه من السجل العقاري. أما عند انتهاء عقد الائتمان الإيجاري فيجب إما تعديل تقييد العقد في اسم المكثري الذي يمتلك العقار عند انتهاء العقد، وإما التشطيب على التقييد في حالة الفسخ<sup>152</sup> .

يستخلص من خلال المقارنة أعلاه، أن الائتمان الإيجاري منافس كبير للكراء الطويل الأمد نظرا لمميزاته المتعددة مقارنة مع الكراء الطويل الأمد، خاصة أن عقليات الأشخاص حاليا، أصبحت تتجه إلى التوصل إلى أكبر قدر من الأرباح وبالتالي فقد أصبحت عقلية الملكية التجارية والريح الوفير هي الهاجس الحالي، إلا أنه مع ذلك هناك بعض المؤاخذات على الائتمان الإيجاري، تتمثل في كون الممارسة التعاقدية استقرت على أن الشروط العامة في الائتمان الإيجاري تتضمن جزاءات قاسية على المكثري كاشتراط فسخ العقد لعدم أداء قسط واحد من أقساط الأجرة، أو اشتراط أداء مبلغ مالي مرتفع للشركة - إما في شكل مبلغ جزائي أو في شكل نسبة معينة - كغرامة وكتعويض أيضا، وهذا ما يعرف في الممارسة التعاقدية بالشرط الجزائي<sup>153</sup> .

152 - د. أحمد ادريوش (مرجع سابق) ص 109.

153 - د. أحمد ادريوش (مرجع سابق) ص 113 فقرة 64.

وكخلاصة لما سبق، يتبين أنه بالفعل شكل وجود جميع هذه المؤسسات السابق ذكرها - سواء تعلق الأمر بكراء الأعباس أو الحقوق العرفية العينية الإسلامية وكذا الأصل التجاري والائتمان الإيجاري - منافسة قوية للكراء الطويل الأمد من الناحية العملية، الشيء الذي يحد من فعاليته، إلا أن هذه المؤسسات هي بدورها لا تخلو من نواقص. ومن ثم فمناستها للكراء الطويل الأمد تبقى محدودة نسبياً، خاصة أن هذا الأخير هو مؤسسة قابلة للتطور والتجديد والبقاء، بمجرد إصلاح بعض أحكامه، وبذلك يمكن أن تتحقق الأهداف المنشودة منه مستقبلاً.

## الفرع الثاني : نحو تصور جديد للكراء الطويل الأمد

حقيقة أن مؤسسة الكراء الطويل الأمد عرفت تراجعا ملموسا من حيث تداول الناس بها من الناحية العملية، حتى إنه يمكن القول بأنهم يجهلونها، وذلك مرده - حسب ما ورد في الفرع الأول من هذا الفصل - وجود عدة مؤسسات بالموازاة مع الكراء الطويل الأمد تعري بالتعاقد بشأنها، كإكراء الأحباس والحقوق العرفية العينية الإسلامية، وكذا الأصل التجاري الذي ينشأ عن كراء محل تجاري، والائتمان الإيجاري، واللذان شاع التداول بهما بشكل مكثف، خاصة أن مقتضياتهما التي تم تنظيمها مؤخرا جاءت مواكبة للتطورات الاقتصادية والاجتماعية الحاصلة على المستويين الوطني والعالمي، كما أنها تحقق للأطراف مبتغياتهم وإن كانت تترتب عنها حقوق شخصية فقط.

إلا أن حد هذه المؤسسات من فعالية الكراء الطويل الأمد هو أمر نسبي فقط، لأنه ما تزال هناك تطبيقات عملية له تجعله ما يزال حيا وأنه قابل للبقاء والتطور باعتباره حقا عينيا بإمكانه أن يشكل مؤسسة ذات قيمة مالية وواجهة اقتصادية في آن واحد، أي أنه لا يمكن القول بإلغائه، لذلك لا يمكن اعتبار الكراء الطويل الأمد متجاوزا، فهو حق قابل للتطور، ومقتضياته يمكن إصلاحها وإعادة صياغتها بما يتلاءم والمستجدات الحاصلة على كافة المستويات، ومن ثم سيحقق الأهداف المنشودة منه. وعليه إذا أردنا وضع تصور جديد للكراء الطويل الأمد فلا بد من رصد أسباب الإبقاء عليه

وأَسباب تغيير المقتضيات المنظمة له، ومن ثم وضع مقترحات لإصلاح نظام الكراء الطويل الأمد لتجاوز هذه المرحلة التي يمر منها وذلك من خلال المبحثين الآتيين :

## المبحث الأول : دوافع تغيير نظام الكراء الطويل الأمد وقابليته للبقاء والتطور.

### المبحث الثاني : بعض المقترحات لإصلاح نظام الكراء الطويل الأمد.

## المبحث الأول : دوافع تغيير نظام الكراء الطويل الأمد وقابليته للبقاء والتطور

إذا كانت هناك عدة أسباب للإبقاء على الكراء الطويل الأمد في ظل الظروف الراهنة، فإنه بالمقابل هناك عدة دوافع تدعو إلى ضرورة تغيير نظام الكراء الطويل الأمد وإصلاحه ليحقق الغايات المنشودة منه . فما هي أسباب الإبقاء عليه ؟ وما هي دوافع تغيير نظامه القانوني ؟ وسأتناول ذلك في مطلبين اثنين .

### المطلب الأول : أسباب الإبقاء على الكراء الطويل الأمد

هناك عدة أسباب تدعو إلى الإبقاء على مؤسسة الكراء الطويل الأمد، يمكن إجمالها فيما يلي :

#### أولاً : وجود تطبيقات عملية للكراء الطويل الأمد :

فمن خلال الدراسة الميدانية التي قمت بها، لاحظت وجود عدة عقود كراء طويل الأمد، والتي وإن كانت أبرمت منذ عدة سنوات ، فإنها ما تزال قائمة إذ لم تنته مدتها بعد، وتوجد هذه التطبيقات

بكثرة بالنسبة للأمالك المخزنية بالدرجة الأولى ، إضافة إلى الجماعات المحلية والتي تتعلق خاصة بأراض زراعية أو عقارات تستغل في السياحة .

### ثانيا : ما يوفره من فوائد اجتماعية واقتصادية :

إن الكراء الطويل الأمد وإن كان تنظيمه في القانون المغربي كان من طرف الاستعمار الفرنسي الذي سنه من أجل استغلال الأراضي والعقارات بشكل قانوني ، فإنه مع ذلك يحقق مصالح اجتماعية واقتصادية مهمة بالنسبة للمكربي والمكثري من شأنها أن تساهم في ازدهار الاقتصاد الوطني وفي التخفيف من وطأة أزمة البطالة .

### ثالثا : قابلية المتعضيات المنظمة للكراء الطويل الأمد للتغيير :

هناك نصوص قانونية في إطار ظهير 2 يونيو 1915 يجب تغييرها وتطويرها بالشكل الذي يتلاءم مع المستجدات ، إلا أن ذلك رهين بتدخل المشرع المغربي لوضع أسس قانونية توازن بين مصالح طرفي عقد الكراء الطويل الأمد حتى يطمئن المتعاقدان بشأنه على ما يضمن حقوقهما ويحقق مبتغياتهما .

### رابعا : وجود عدة أراض وعقارات في حاجة إلى الاستغلال :

تتوفر الدولة ( الأملاك المخزنية ) على عدة عقارات وأراض زراعية في حاجة إلى إصلاح و استثمار خاصة أمام أزمة البطالة التي تعرفها بلادنا، وبالتالي يكون في إكرائها كراء طويل الأمد منفعة تعود على الدولة وعلى المواطنين في آن واحد . وما قيل عن الأملاك المخزنية ينطبق على الأراضي الجماعية وممتلكات الجماعات المحلية أيضا .



### خامسا : الأهداف المنشودة من الكراء الطويل الأمد بالنسبة للاستثمار الأجنبي ببلادنا :

إن الاستثمار الأجنبي الذي تحاول بلادنا استقطابه خلال السنين القادمة ، سيجد في الكراء الطويل الأمد مجالا خصبا يمكن استغلاله بإنشاء مشاريع تجارية كبيرة مثل خلق مناطق حرة للتجارة ، و مشاريع سياحية كبناء فنادق ومصطافات ... وأخرى اجتماعية كالمستشفيات الاستثمارية وغيرها من المشاريع التي تتطلب لجني ثمارها مدة طويلة .

### **المطلب الثاني : دوافع تغيير نظام الكراء الطويل الأمد**

تتظافر عدة أسباب تجعل من الضروري تغيير نظام الكراء الطويل الأمد، منها ما هو قانوني بالدرجة الأولى ومنها ما هو اقتصادي واجتماعي . هذا دون أن ننسى الجانب النفسي للمتعاقدين وتبدل العقلية كذلك .

### أولا : من حيث الوجهة القانونية :

تتمثل الأسباب القانونية الدافعة لتغيير نظام الكراء الطويل الأمد في عدم قابلية بعض المقتضيات المنظمة له للتطبيق من الناحية العملية، وكذا غموض بعضها الآخر أو نقصانه ، ويرجع ذلك إلى قدم النص القانوني المنظم للكراء الطويل الأمد، وإلى تبدل الأوضاع و الظروف التاريخية والاجتماعية التي تم في إطارها سن هاته المقتضيات .

### ثانيا : من حيث الوجهة الاقتصادية والاجتماعية :

إن موضوع الكراء الطويل الأمد، كما ثبت من خلال دراسته والوقوف على أسباب محدودية فعاليته ، كان ولا يزال يلعب دورا هاما في مختلف جوانب الحياة، وخاصة الجانب الاقتصادي والاجتماعي، وذلك من حيث تعلق حاجات الإنسان بالعمارة وما يتفرع عن هذا العمارة وطرق استغلاله

سواء من طرف الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين وسواء تعلق الأمر بأملاك للخواص أو للدولة أو للجماعات المحلية...، وكذا ما يتطلبه استثماره - أي العقار - من إمكانات مادية وتجهيزات آلية ومخططات ناجعة أيضا، وكل ذلك لن ينتج ثماره إلا إذا كان محاطا بضمانات قانونية، وكذا معرفة أين تكمن أوجه إمكانية استغلال ذلك العقار والاتقاع منه حسب الحاجة، وما يتوفر عليه ذلك العقار أيضا من صلاحيات من حيث الموقع كما لو كانت الأرض صالحة لأن تكون مركزا صناعيا أو تجاريا أو سياحيا...؛ إذ يجب مراعاة هذه الخاصية أثناء استغلال هذا العقار بمقتضى عقد كراء طويل الأمد .

وإذا كان تحقيق ذلك رهينا بتظافر عدة فعاليات مخصصة من مهندسين واقتصاديين وعلماء اجتماع إن اقتضى الأمر، فإن أهم ما يستدعيه ذلك هو وجود مرجعية قانونية تكفل الحماية والضمان القانونيين لطرفي عقد الكراء الطويل الأمد بهذا الخصوص .

### ثالثا : من حيث الوجهة النفسية :

إن استعمال الكراء الطويل الأمد يحقق - بما يقيم المكثري من بنايات وتحسينات وأغراس حسب موضوع العقد - استقرارا لكل من المالك والمكثري، كما تحققه الملكية التامة . فالكراء الطويل الأمد - باعتباره حقا عينيا - يخول للمكثري إمكانية التصرف في العين المكترة بمختلف التصرفات القانونية وذلك خلال مدة العقد بأكملها، الشيء الذي يخوله اتقاعا واستغلالا يحقق منهما أرباحا مهمة. وفي نفس الوقت يبقى المالك مالكا لرقبة العين المكترة والتي ترجع إليه في نهاية المطاف، مضافا إليها التحسينات التي أقامها المكثري تطبيقا للعقد و عليه فلضمان استقرار حقوق كل من المكثري والمكثري واستعدادهما النفسي للإقبال على هذا العقد دون خوف، لابد من تغيير المقترضات المنظمة للكراء الطويل الأمد لحماية حقوقهما .

#### رابعاً : من حيث تبدل العقليات :

يبدو لأول وهلة بأن الكراء الطويل الأمد لم يعد قابلاً للاستمرار نتيجة انصراف الأشخاص - الطبيعيين أو الاعتباريين - عنه إلى مؤسسات أخرى ، وذلك نظراً لتبدل عقلياتهم بسبب ما عرفته الملكية وفروعها والقوانين المنظمة لها من تطور- وخاصة الملكية التجارية - قد لا يصمد أمامه الكراء الطويل الأمد على الوضعية التي ما يزال عليها نظامه القانوني بعد مرور ما يقرب قرناً من الزمان على تنظيمه .

وعليه فإن هذا التصور وهذه التوقعات حول مصير الكراء الطويل الأمد من الممكن تلافيها إذا عمل المشرع على إصلاح النصوص القانونية المنظمة له وضبطها وبيان حقوق كل من المكثري والمكثري وجعلها متوازنة دون أن تظغى كفة أحدهما على كفة الآخر .  
وفيما يلي سأورد بعض المقترحات المتعلقة بإصلاح النظام القانوني للكراء الطويل الأمد .

### المبحث الثاني : بعض المقترحات لإصلاح النظام القانوني للكراء

#### الطويل الأمد

إن إحياء مؤسسة الكراء الطويل الأمد رهين بضرورة تعديل مقتضياته الجامدة بالشكل الذي يتلاءم مع التطورات الحاصلة ، وذلك بالتخفيف من حدة بعض مقتضياته ، وكذا الحد من طول الإجراءات المسطرية المتبعة أثناء إبرام عقد كراء طويل الأمد .  
وعليه فهذه المقترحات منها ما يتعلق بالشكل ومنها ما يتعلق بالموضوع . و سأتناول ذلك من خلال المطالبين الآتئين بعده .

#### المطلب الأول : إصلاح الكراء الطويل الأمد من حيث الشكل

سأُتطرق إلى هذا الإصلاح سواء من حيث شكل القانون المنظم للكراء الطويل الأمد أو من حيث الشكل الذي يمكن أن يصاغ فيه عقد الكراء الطويل الأمد .

### أولا : من حيث شكل القانون المنظم للكراء الطويل الأمد :

بالقيام بإطالة على النصوص القانونية المنظمة للكراء الطويل الأمد بمقتضى ظهير 2 يونيو

1915، يلاحظ ما يلي :

1- قدم هذا الظهير المنظم للكراء الطويل الأمد وقد سبق التطرق إلى ذلك .

2- قلة النصوص المنظمة للكراء الطويل الأمد؛ إذ لا تتجاوز عشرة فصول ، وهي قليلة جدا مقارنة مع أهمية هذه المؤسسة التي تتعلق بكراء عقارات وأراض مهمة ولمدة طويلة، خاصة أنه لم يتم التطرق إلى عدة مقتضيات .

3- يلاحظ عدم الترتيب في تنظيم مقتضيات الكراء الطويل الأمد في إطار ظهير 2 يونيو

1915، ومن ثم يجب إعادة ترتيب فصول هذا الظهير بوضع فصل يتحدث عن تعريف الكراء الطويل الأمد ثم تحديد مدته و ما يتعلق بها، وتحديد كيفية احتساب الأجرة، ثم بيان حقوق و التزامات الأطراف بتفصيل و كيفية انتهاء هذا الحق . . . إلخ.

4 - يلاحظ بجلاء غموض غالبية النصوص القانونية المتعلقة بالكراء الطويل الأمد، و بالتالي

المشرع مدعو بالضرورة إلى إعادة صياغة هذه النصوص و جعلها أكثر وضوحا ، حماية لحقوق الأطراف ، خاصة أن هذه النصوص ما هي إلا ترجمة للنص الفرنسي الذي وضع منذ زمن بعيد ولأهداف استعمارية بالدرجة الأولى .

ثانيا : من حيث صياغة عقد الكراء الطويل الأمد و شكله :

لم ينص ظهير 2 يونيو 1915 على وضع صياغة خاصة لعقد الكراء الطويل الأمد لتوضيح البيانات الواجب إيرادها به وتسميته ، ولا على شكله . وفيما يلي اقتراح لأهم البيانات اللازم تضمينها في هذا العقد ، وضرورة صياغته بشكل رسمي .

### 1- من حيث البيانات التي يجب إيرادها في عقد الكراء الطويل الأمد:

يلاحظ من خلال بعض العقود أن المتعاقدين بشأن كراء طويل الأمد يعمدون إلى تسميته بأسماء غير صحيحة<sup>154</sup>، فهناك من يسميه بعقد كراء حكري أو عقد كراء فقط أو عقد كراء فلاحي . . . . . وقلما يسمى بعقد كراء طويل الأمد، وذلك عندما يصاغ باللغة الفرنسية : Bail Emphytéotique .

و مرد ذلك كون بعض الأشخاص يجهلون هذا النوع من الكراء، والبعض الآخر يعرفه بـ " الأمفتيوز" وليس بالكراء الطويل الأمد . و عليه ، عندما يتم التعاقد باللغة العربية فإن المتعاقدين غالبا ما يسمونه وفقا لما يفهمونه من ترجمة كلمة "أمفتيوز" . و بالتالي فعلى المشرع التدخل في هذا الصدد للنص على وضع صيغة مسبقة لعقد الكراء الطويل الأمد، يذكر في ديباجته بأن هذا العقد هو عقد كراء طويل الأمد، والذي يرتب للمكثري حقا عينيا، وذلك تمييزه عن عقود الكراء الطويلة المدة والتي ترتب مجرد حقوق شخصية بين المتعاقدين ، وكذلك تفاديا للتنازع حول ماهية هذا العقد و لما يمكن وقوعه من تحايل بهذا الصدد .

بالإضافة إلى التسمية يجب أن يتضمن عقد الكراء الطويل الأمد هوية المتعاقدين بشكل واضح ثم تحديد المدة المتفق عليها و الأجرة المؤداة سنويا من حيث قدرها و مكان أدائها و نسبة

<sup>154</sup>- بعض نماذج عقود الكراء الطويل الأمد ضمن ملاحق هذا البحث .

زيادتها، وتحديد حقوق و التزامات الطرفين بتفصيل و باقي الشروط إن وجدت ثم توقيع الطرفين في نهاية العقد .

## 2 - من حيث شكل عقد الكراء الطويل الأمد :

يلاحظ من الناحية العملية أن غالبية عقود الكراء الطويل الأمد هي عقود عرفية و نادرا ما يتم عقدها بشكل رسمي . و نظرا لتعلق هذا العقد بحق مهم ، و يتضمن حقوقا و التزامات مهمة لن يتأتى ضبطها إلا إذا كان العقد رسميا . فسمية عقد الكراء الطويل الأمد أصبحت ضرورة ملحة و ذلك حتى يعي المتعاقدون بخطورة التصرف الذي يُبرمونه .

## المطلب الثاني : إصلاح الكراء الطويل الأمد من حيث الموضوع

إن المقتضيات القانونية الموضوعية المنظمة للكراء الطويل الأمد هي في حاجة إلى إصلاح ،

و ذلك على النحو الآتي:

### 1 - من حيث عدم قابلية بعض المقتضيات للتطبيق :

أي ضرورة حذف المقتضيات التي لم تعد قابلة للتطبيق على أرض الواقع، أو إعادة صياغتها بالشكل الملائم لها ، و يتعلق الأمر بالفقرة الأخيرة من الفصل 88 من ظهير 2 يونيو 1915 المنظمة لتصرف الزوج في العقارات المهرية المملوكة لزوجته . هذا المقتضى لا يمكن تطبيقه بين الزوجين المغربيين و بالتالي فلا داعي للإبقاء عليه . و إذا كان لا يمكن حذفه فيجب النص على أن الأمر يتعلق بالزوجين الأجنبيين .

### 2 - فيما يتعلق بالمدة :

يلاحظ من الناحية العملية بأنه أصبح من الضروري تقليص مدة الكراء الطويل الأمد، و التي حددها المشرع ما بين ثماني عشرة سنة و تسعين عاما، و ذلك يجعلها تقتصر على جيل واحد أي ثلاثين سنة

وأن تكون هذه المدة قابلة للتجديد صراحة ولمدة واحدة فقط ترجع بعدها العين المكتراة للمالك. وهي مدة كافية لتحقيق الغايات المرجوة من عقد الكراء الطويل الأمد. و ترجع ضرورة هذا التقليل في رأيي إلى كون المدة المحددة في ظهير 2 يونه 1915 طويلة جدا، الشيء الذي يجعل المكتري محتكرا للعين المكتراة.

و بالمقابل وفي حالة ما إذا لم يتمكن المكتري من استغلال هاته الأرض أو ذلك العقار طيلة هذه المدة ، فإنها ستكون عبئا عليه طيلة هذه المدة خاصة إذا لم يرد المالك الاتفاق معه على وضع حد لهذا العقد . وفي اعتقادي ستكون مدة ثلاثين سنة ملائمة لكلا الطرفين المكري و المكتري .

### 3 - من حيث الوجيبة الكرائية :

من خلال استقراء النصوص المنظمة للكراء الطويل الأمد، لا نجد أي نص يتحدث عن كيفية تحديد الأجرة ولا كيفية أدائها. لكن جرى العمل على أن تكون هذه الأجرة زهيدة و تؤدي سنويا، وذلك راجع بالدرجة الأولى إلى رغبة المكري في التملص من الأعباء التي أصبحت تثقل عاتقه بسبب هذه الأرض المهملة أو ذلك العقار الخرب مع بقاء ملكيتهما له. لكن هذه الأوضاع تبدلت و ارتفعت قيمة العقارات ، و بالتالي فمن المنطقي أن ترتفع هذه الأجرة السنوية المؤداة بما يتلاءم و قيمة العقار، حتى يرغب الخواص و كذا الدولة أو الجماعات المحلية ... في إكراء عقاراتهم عوض تفضيل تفويتها .

### 4 - الموازنة بين حقوق المكري و المكتري :

بالنظر إلى التطورات الاقتصادية و الاجتماعية و حتى الظروف المناخية ، يلاحظ بأن مقتضيات المنصوص عليها في إطار ظهير 2 يونه 1915 أصبحت تثقل كاهل المكتري ، و خاصة عندما لا يتمكن من استغلال العين المكتراة كليا أو جزئيا؛ إذ يبقى بالرغم من ذلك ملزما بأداء الوجيبة الكرائية السنوية ما لم يثبت قيام الحادث الفجائي أو القوة القاهرة . و عليه فقد أصبح

من الضروري النص على إمكانية اتفاق الطرفين على خفض الأجرة في حالة وجود ما يبرر ذلك .  
فليس من المنطقي أن يبقى دفع الأجرة إلزاميا سواء تمكن المكثري من الانتفاع من العقار أم لم يتمكن  
من ذلك , الشيء الذي يثير عدة نزاعات من الناحية العملية و خاصة عندما يكون الطرف المكثري  
هو الدولة أو الجماعة المحلية .

بالمقابل و حتى لا يكون هناك إثراء بلا سبب , سواء بالنسبة للمكثري أو المكثري , أقترح ما

يلي :

\* منح المكثري إمكانية مراجعة الوجيبة الكرائية السنوية بعد مرور مدة من تأسيس  
عقد الكراء الطويل الأمد خاصة إذا أصبحت هذه الأجرة جد هزيلة مقارنة مع الأصل  
المكثري . لكن هذه القيمة التي أصبح عليها الأصل يجب ألا تقتصر فقط على ما أضافه المكثري  
من تحسينات , وإنما بسبب تغيير الظروف الاقتصادية أو لأسباب مغايرة لنشاط المكثري .

\* منح المكثري إمكانية الحصول على تعويض مقابل ما أحدثه من تحسينات أو  
منشآت أو مشاريع تجارية على العين المكثرة و ذلك مع مراعاة ما أداه من وجيبة كرائية , حتى  
يكون هناك تحفيز على التعاقد بواسطة الكراء الطويل الأمد .

#### 5 - فيما يتعلق بالتجديد :

عندما تحدث المشرع المغربي عن تجديد عقد الكراء الطويل الأمد نص فقط على عدم  
إمكانية تمديده بالتجديد الضمني , في حين لم يتحدث , في حالة تجديد هذا العقد صراحة لمدة ثانية  
, عما إذا كان سيعقد هذا العقد بنفس الشروط المضمنة في العقد الأول , أي إنشاء بنايات و  
إنجاز مشاريع جديدة , أم لا . وعليه يجب النص على إمكانية تجديد هذا العقد لمدة ثانية  
دون إلزام المكثري بإنجاز منشآت جديدة أو أغراس . . . إلخ .

#### 6 - بعض المقترحات التي لم ينص عليها المشرع المغربي :



يلاحظ من خلال النصوص المنظمة للكراء الطويل الأمد ، أن هناك بعض المقتضيات التي لم يتم التنصيص عليها ، وكمثال على ذلك ما يلي :

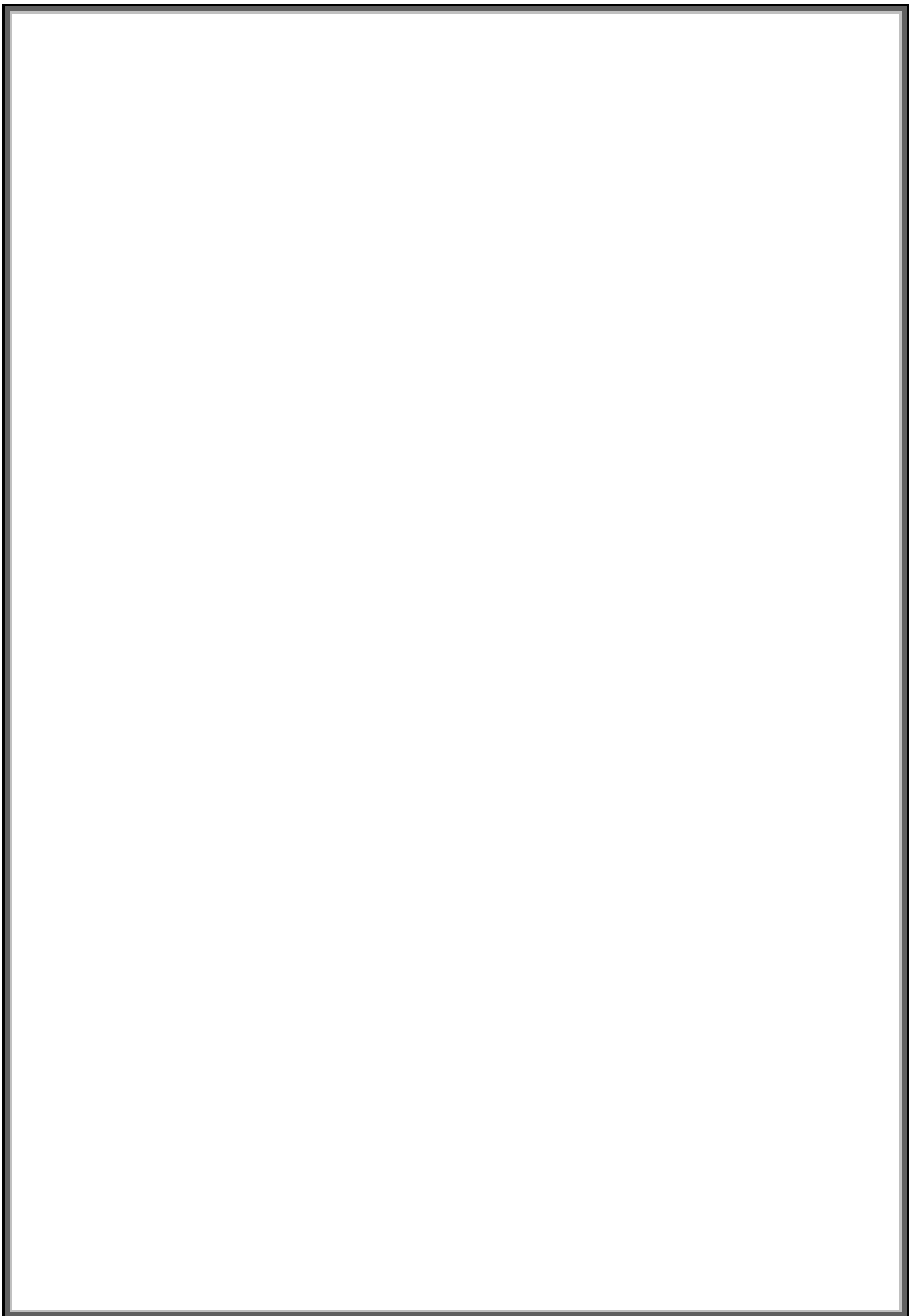
\* حالة تجاوز الأطراف مدة تسع و تسعين سنة في الكراء الطويل الأمد؛ إذ يجب أن تقلص تلك المدة إلى هذا الحد الأقصى بقوة القانون .

\* إمكانية التشارك في الكراء الطويل الأمد ( Coemphytéose ) ، والذي يمكن أن يحقق أهدافا مهمة من الناحيتين الاجتماعية والاقتصادية, مع إمكانية خضوع هذا التشارك لنفس القواعد المنصوص عليها بالنسبة للملكية المشتركة .

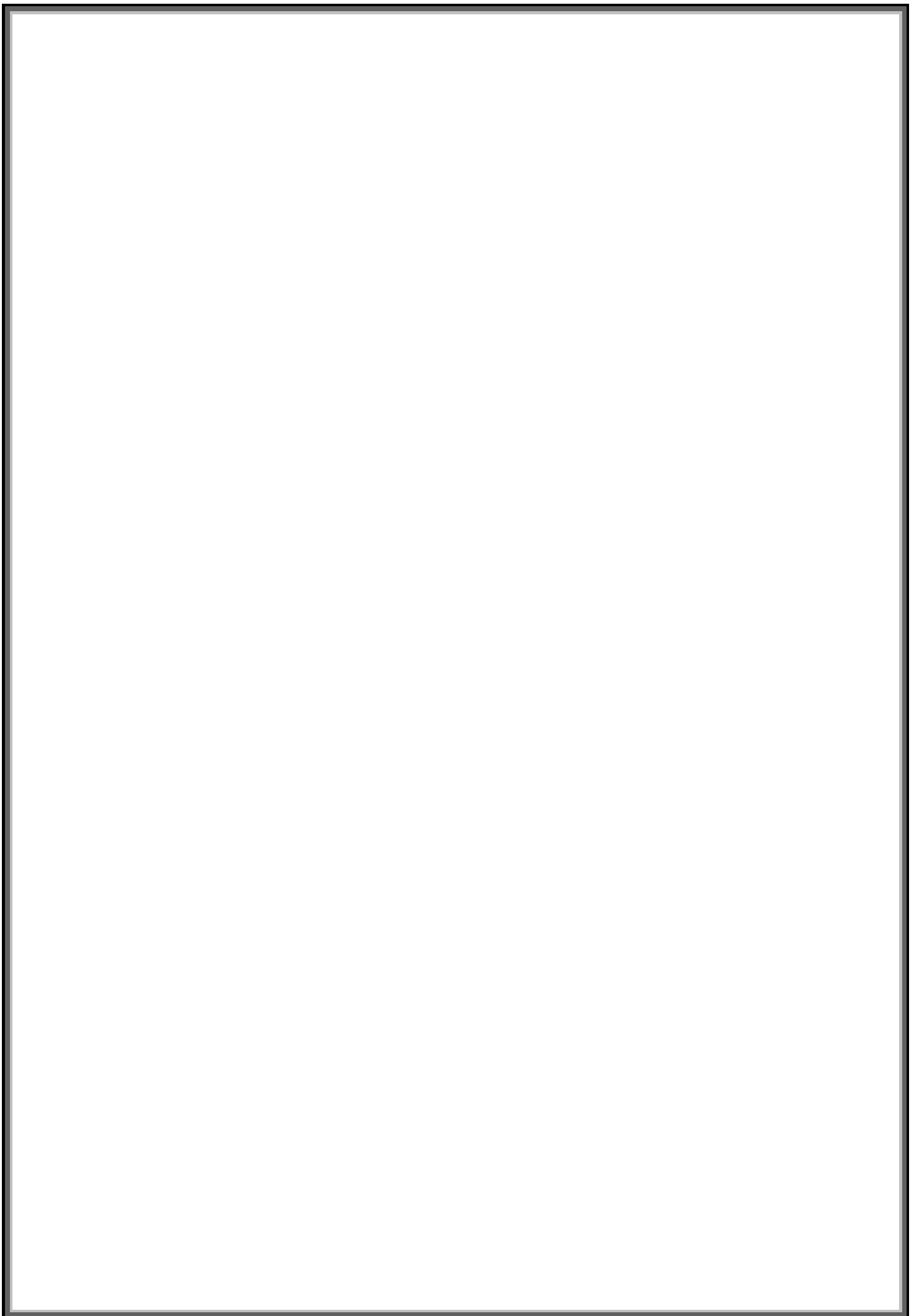
#### 7 - فيما يخص الكراء الطويل الأمد للأمالك المخزنية :

إذا كان هذا النوع من الكراء يخضع لظهير 2 يونيو 1915 باعتباره النص العام المنظم للكراء الطويل الأمد، إلا انه من الناحية العملية يلاحظ بأن العقود المبرمة مع الخواص تعتمد على كفاش الكلف و الشروط . و من خلال الاطلاع عليها يمكن القول بأن هذه العقود هي عبارة عن عقود إذعان نموذجية ، ذلك أنه لا محل لإرادة المتعاقد مع إدارة الأملاك المخزنية في التدخل في بنود هذا العقد الذي يكون معدا مسبقا، أي أنه إما أن يقبل المكثري بالشروط الواردة في هذا العقد كما هي ، أو لا يقبلها . الشيء الذي يترتب عنه أن المتعاقدين مع إدارة الأملاك المخزنية بشأن كراء طويل الأمد، خاصة الأراضي الفلاحية المخزنية ، هم فئة معينة من المجتمع دون غيرها تمثل في كبار الشخصيات . هذا مع العلم أن الدولة تتوفر على عقارات مخزنية مهمة يمكن أن تكون محل استغلال من طرف العديد من المواطنين و بالتالي يجب ألا تبقى هذه العقود حكرا على البعض دون الآخر .

كانت تلك بعض المقترحات التي أرى أنها كفيلة بتحديث النظام القانوني المنظم للكراء الطويل الأمد، و من ثم سترغب العديد في التعاقد بموجبها، لأنها تحافظ إلى حد ما على حقوق كل من المكثري والمكثري في آن واحد .



خاتمة



## خاتمة

يتبين من خلال دراسة هذا الموضوع أن مؤسسة الكراء الطويل الأمد عرفت تراجعاً ملموساً من الناحية العملية بين الخواص ، وذلك مرده بالدرجة الأولى إلى قصور النصوص القانونية المنظمة للكراء الطويل الأمد كما سبق بيانه والتي لا تتلاءم مع الأوضاع الحالية وكذا وجود عدة مؤسسات منافسة له، تعري بالتعاقد بشأنها .

ولقد حاولت رصد بعض أسباب ندرة التعامل بالكراء الطويل الأمد للوقوف على المشاكل المطروحة من الناحية العملية، ومن ثم الوصول إلى الحلول الملائمة للمشاكل التي يطرحها هذا الحق العيني .

ومع ذلك تبقى الملاحظة الأساسية والمهمة ، هي أن حل المشاكل المطروحة بشأن الكراء الطويل الأمد لا يمكن بطبيعة الحال في إلغاءه، ولكن في إعادة تنظيم مقتضياته بما يتلاءم مع المستجدات الحاصلة ، وكذا توعية المواطنين وحتى الأجانب الراغبين في الاستثمار بلادنا، بأهمية الكراء الطويل الأمد في المجال الاقتصادي، فإذا ما استُعملَ من طرف هؤلاء بالشكل المرغوب فيه، سيساهم ذلك لا محالة في تنمية الاقتصاد الوطني .

مما سبق يتبين أن أهمية الكراء الطويل الأمد على المستويين الاقتصادي والاجتماعي، تكمن في أنه سينعش الاستثمار بشكل مهم، خاصة أن صفة العينية التي يخولها هذا الحق للمكثري، ستفيد في

الحصول على ائتمان طويل المدة، الشيء الذي لا يتيسر للمكثري في الكراء العادي الذي يتمتع بحقوق شخصية فقط .

وبالتالي على المشرع التدخل بسرعة لملاءمة الكراء الطويل الأمد مع التطورات، وبذلك يمكن إزالة العراقيل القانونية التي تحول دون التعامل به، مما سيكون حافزا على إقبال الخواص وحتى الإدارات على التعامل بهذا النوع من الكراء.

و أخيرا تجدر الإشارة إلى أنني ركزت أساسا - في دراستي لموضوع الكراء الطويل الأمد - على الجانب القانوني، ولم أعمق الدراسة في الجوانب الإقتصادية و الإجتماعية المتعلقة بالكراء الطويل الأمد، لأن ذلك يصلح - في رأبي - محلاً لبحث مستقل و قائم بذاته لما يطرحه ذلك من مشاكل تستدعي بحثا مفصلا.

# ملاحق

الملحق رقم 1 :

نماذج عقود كراء طويل الأمد .

الملحق رقم 2 :

نماذج عقود كراء تختلط بعقود الكراء الطويل الأمد .

الملحق رقم 3 :

نموذج لدفتر الكلف و الشروط اللازم تطبيقها على كراء الأملاك المخزنية الفلاحية

بطريق المزايدة العمومية .

الملحق رقم 1 : نماذج عقود كراء طويل الأمد.

**CONTRAT DE BAIL EMPHYTEOTIQUE**

Entre : Le Domaine Privé de l'Etat,  
représenté par le Ministre des finances  
faisant pour les présentes élection de  
domicile à la Direction des Domaine. Rabat.  
D'une

part.

Et : ..... demeurant à : .....

D'autr

e

part.

Il a été convenu et arrêté ce qui

suit :

**Article 1** : le domaine privé de l'Etat  
cède en location à bail emphytéotique, a  
..... qui accepte un terrain d'une  
superficie de cent cinquante hectares  
(150h) complant et comportant trois  
logements, trois hangars et un magasin



dépendant de la propriété dite (.....) titre foncier n°..... sis à ..... est inscrit sous le numéro ..... au sommier de consistance spécial des biens domaniaux de Kenitra et tel au surplus, que le dit terrain est délimité par un trait rouge sur le plan ci-annexé.

**- Article 2 : Durée de l'emphytéose :**

Cette location est consentie pour une durée de 99 ans commençant le 1<sup>er</sup> janvier 1985 et finissant le 31 décembre 2083 .

**- Article 3 : Montant de la redevance locative :**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant une redevance locative annuelle de (292.000) Dhs, payable annuellement le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, à la caisse du percepteur .....

**- Article 4 : Conditions :**

Le présent bail est fait aux charges et conditions suivantes que M..... s'oblige à exécuter :

- 1- Entretien en bon état les bâtiments existants et ceux qu'il aura édifiés durant la location emphytéotique.

2- Soigner les arbres existants et ceux qu'il aura plantés.

3- Supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent grever le terrain loué, sans recours contre le bailleur.

4- Payer tous impôts et taxes afférentes au terrain loué.

5- Céder à titre gratuit, enfin de bail, au domaine privé de l'état, toutes les constructions, plantations et autres impenses édifiées sur le fonds qu'ils qu'on soient le montant et la nature.

6- Se soumettre à tous les règlements généraux et locaux d'administration existants ou à créer notamment aux règlements de police de voirie et d'aménagement.

**- Article 5 : Cession et sous-location :**

L'emphytéote ne pourra céder son droit au présent bail ou le sous louer qu'avec l'autorisation de la direction des domaines.

**- Article 6 : Assurance contre l'incendie :**

L'emphytéote devra assurer contre l'incendie, pendant la durée du présent bail, tous les constructions actuelles et futures et justifier au bailleur à première réquisition de l'existence de la police d'assurance.

**- Article 7 : Résolution de l'emphytéose :**

En cas d'inexécution des conditions de ce contrat ou de détérioration graves commises sur le terrain loué, le bailleur aura la faculté soit de poursuivre à l'encontre du preneur, l'exécution intégrale du contrat, soit d'en prononcer la résiliation pure et simple. Notamment à défaut de paiement de la redevance durant deux années consécutives et après sommation restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur.

**- Article 8 : Juridiction :**

Tous les litiges auxquels pourra donner lieu l'application du présent bail seront de la seule compétence des tribunaux de Rabat .

**- Article 9 : Inscription sur les livres fonciers :**

Tous pouvoirs sont donnés à l'emphytéote pour faire inscrire en son nom et à ses frais , le présent contrat emphytéotique sur le titre foncier n° ....

**- Article 10 :** les frais de timbre et les droits d'enregistrement du présent bail sont à charge de l'emphytéote.

Le preneur :  
fait en quatre exemplaires

à :

Le Ministre des finances  
Direction des Domaines.

## عقد كراء حكري :

**بين :** الملك الخاص للدولة يمثله السيد وزير المالية بالرباط . من جهة

**وبين :** ..... من جهة أخرى

### **وقع الاتفاق وتقرر ما يلي :**

**الفصل الأول :** يتخلى الملك الخاص للدولة عن طريق الكراء الحكري لفائدة ..... الذي يقبل أرضا فلاحية تبلغ مساحتها مائتين وأربعة عشر هكتارا وتسعا وثمانين آرا وسنتيارين اثنين ( 214 هـ 89 آ 2 س ) تفصل عن الأملاك موضوع الرسوم العقارية عدد ..... والمسجلة تحت عدد ..... بكناش المحتويات للأملاك المخزنية بسيدي سليمان ( إقليم القنيطرة) وكما رسمت حدودها بخط أحمر في التصميم المرفق بأصل هذا العقد .

### **الفصل الثاني :** في مدة الإيجار الطويل الأمد :

ينعقد هذا الإيجار لمدة تسع وتسعين ( 99 سنة) تبتدئ من 20 أبريل 1988 وتنتهي 19 أبريل 2087 .

### **الفصل الثالث :** في مقدار الوجيبة الكرائية :

وقع الاتفاق على عقد هذا الإيجار مقابل وجيبة كرائية سنوية قدرها مائة ألف درهم (100000 درهم) تودى سنويا عند فاتح أبريل لدى صندوق قباضة سيدي سليمان .

### **الفصل الرابع :** في الارتفاقات :

يتحمل المكثري الارتفاقات السلبية التي قد تثقل الأرض المكراة الظاهرة منها والخفية سواء كانت مستمرة أم منقطعة كما يستفيد من الارتفاقات الإيجابية . الكل تحت مسؤوليته دون إمكانية الرجوع على المكثري .

### الفصل الخامس : في الأضرار المحدثه من طرف الغير :

يتعين على المكثري تحت طائلة التعويض إخطار المالك دون تأخير بكل الوقائع التي تتطلب تدخله سواء تعلق الأمر باغتصاب أو ترامي أو مطالبات تتعلق بالأرض المكراة أو بحق عيني عليها .

### الفصل السادس : في الضمان :

يصرح المكثري بمعرفته الجيدة للعقارات المكراة من حيث محتوياتها ومساحتها وحدودها، ويأخذها في الحالة التي توجد عليها دون المطالبة بأي ضمان أو تخفيض في الوجيبة الكرائية لأي سبب كان .

### الفصل السابع : في صيانة العقارات :

يتعين على المكثري أن يدخل على نفقته ما يلزم من إصلاحات أيا كانت طبيعتها وقيمتها على المباني والمنشآت الموجودة عند الكراء والتي سيقمها خلال مدة العقد الطويل الأمد .  
كما يجب عليه رعاية الأشجار الموجودة وتلك التي سيغرسها وتعويض ما قد يتلف منها بأغراس حديثة من نفس الفصيلة .

### الفصل الثامن : في حقوق الماء :

يقوم المكثري مقام الملك الخاص للدولة بالتمتع بحقوق الماء الراجع للعقارات المكراة وذلك حسب القانون أو العرف والعادات المحلية .

فالملك الخاص للدولة يتحلل من كل مسؤولية فيما إذا انخفضت أو توقفت لسبب من الأسباب كمية الماء .

ويلزم المكثري بأداء واجب الاستهلاك الأدنى المنصوص عليه في التشريع الجاري به العمل سواء استعمل شبكة السقي أو لم يستعملها .

## الفصل التاسع : في كشف المعدات الحربية والمتفجرات :

لا يمكن بأي حال للمكثري أن يثير مسؤولية الدولة بسبب أي حادث كيفما كانت طبيعته  
تتسبب فيه معدات حربية أو أدوات متفجرة قد تكشف في العقارات المكراة .

## الفصل العاشر : في الأشياء التي لا يشملها الكراء :

تحفظ الدولة لنفسها بملكية الأشياء الفنية والأثرية والكنوز والمسكوكات القديمة ... التي قد  
يعثر عليها في العقارات المكراة .

وتظل مستثناة صراحة من الكراء الأشياء الآتية :

1- مجاري المياه بجميع أنواعها والقطع الأرضية التي توجد ضمن ضفافها الحرة، ومنافع المياه بجميع  
أنواعها والسقايات العمومية والمناجم والمقالع والطرق والممرات العمومية وخطوط السكك الحديدية  
وبصفة عامة جميع مرافق الملك العمومي .

2- الأضرحة والمقابر التي يمكن أن توجد على العقارات المكراة وملحقاتها وممراتها .

## الفصل الحادي عشر : في اقتطاع بعض الأجزاء من العقار .

يلتزم المكثري بالسماح دون تخفيض في الكراء بأن تقطع من الأرض المكراة الأجزاء الضرورية  
لتنفيذ الأشغال العمومية وكل الأشغال ذات النفع العام .

## الفصل الثاني عشر : التأمين ضد الحريق والحوادث :

يجب على المكثري أن يؤمن ضد الحريق طيلة مدة العقد، كل المباني الحالية والمستقبلية، كما  
يتعين عليه أن يؤمن ضد الحوادث كل الأشخاص الذي قد يشغلهم عنده كما يجب عليه أن يدي للمكثري  
عند أول مطالبة بوثائق التأمين أو وصولات أقساطه .

## الفصل الثالث عشر : في التحسينات المحدثه والنفقات الخاصة بها :

يمكن للمكثري أن يدخل تعديلات على البنائيات الموجودة كما يمكنه أن يشيد بنايات جديدة ويجدث أغراسا جديدة.

وجميع النفقات المنجزة من طرف المكثري مهما بلغ مقدارها، وأيما كانت طبيعتها (بنايات منشآت مختلفة) تعود مجانا للدولة من غير تعويض عند انتهاء مدة العقد .

#### الفصل الرابع عشر : في الخضوع للأنظمة الإدارية :

يتعهد المكثري عن نفسه وعن كل ذوي حقوقه بالخضوع لكل الأنظمة الإدارية العامة المحلية الجاري بها العمل حاليا والتي ستحدث مستقبلا وخاصة ضوابط الأمن ونظام تجهيزات الطرق ومجاري المياه .

#### الفصل الخامس عشر : في تولية الكراء أو إكرائه للغير :

لا يجوز للمكثري أن يولي أو يكرري للغير كل أو بعض الأرض المكراة إلا بإذن صريح من السيد وزير المالية .

#### الفصل السادس عشر : في الضرائب والرسوم :

تقع على عاتق المكثري ابتداء من 20 أبريل 1986 كل الضرائب والرسوم المتعلقة بالعقارات المكراة سواء الجاري بها العمل أو التي ستحدث فيما بعد .

#### الفصل السابع عشر : في إلغاء عقد الكراء الطويل الأمد :

في حالة عدم تنفيذ شروط العقد أو في حالة تلف كبير بالعقارات المكراة يمكن للمكثري إما أن يتابع المكثري بالتنفيذ الكامل للعقد أو يقرر فسخه دون قيد أو شرط .

#### الفصل الثامن عشر : في حالة الفسخ :

في حالة فسخ العقد يبقى الكراء الجاري مستحقا ويتعين أدائه خلال أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ الإشعار بالفسخ .



## الفصل التاسع عشر : في إفراغ الأماكن :

في حالة فسخ هذا العقد عند انتهاء مدته، يتعهد المكثري بإفراغ العقارات المكررة في التاريخ المحدد .

## الفصل العشرين : في المحاكم المختصة :

يرجع أمر البت في كل النزاعات التي قد تترتب عن تنفيذ هذا العقد إلى اختصاص محاكم سيدي قاسم وحدها .

## الفصل الواحد والعشرين : في التقييدات بالسجلات العقارية :

تعطى كل الصلاحيات للمكثري من أجل العمل على تسجيل هذا العقد في اسمه وعلى نفقته بالرسوم العقارية عدد . . . . .

## الفصل الثاني والعشرون : يتحمل المكثري لأمد طويل رسوم التبر والتسجيل المترتبة عن هذا

العقد .

توقيع المكثري لأمد طويل :

حرر في أربعة نظائر .

بالرباط في 30 نونبر 1989 .

وزير المالية

مديرية الأملاك المخزنية .

الملحق رقم 2 : نماذج عقود كراء تختلط بعقود الكراء الطويل  
الأمد.

عقد كراء :

**بـ** : الدولة ( الملك الخاص ) الممثلة في شخص السيد مدير الأملاك المخزنية الجاعل محل  
المخابرة معه في شأن هذا العقد بدائرة الأملاك المخزنية بالقنيطرة.  
من  
جهة.

**وـ** : السيد ..... الساكن ب  
من جهة  
.....  
أخرى.

وقع الاتفاق وتقرر ما يلي :

- الفصل 1 : تتخلى الدولة ( الملك الخاص ) عن طريق الكراء لفائدة السيد  
..... الذي يقبل قطعة أرضية تبلغ مساحتها 58 هـ و 77 آ بفضل عن الملك المدعو

... موضوع الرسم العقاري عدد... والمسجل تحت رقم... . بكتاش المحتويات لأراضي الاستعمار سابقا كما هي محددة علاوة على ذلك، بخط أحمر في التصميم المضاف إلى أصل هذا العقد الذي لا يكتسي طابعا حكريا .

- الفصل 2 : يلتزم المكثري بأن ينجز فوق القطعة الأرضية المكراة مشروعاً فلاحياً صناعياً ( إنتاج الحليب ) وهذا المشروع ذو قيمة دنيا قدرها : (2400256) درهم .

- الفصل 3 : يتعهد المكثري باحترام الدورة الزراعية المتبعة في منطقة المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي بالغرب واحترام جميع القوانين الفلاحية الجاري بها العمل حالياً والتي ستحدث مستقبلاً سواء من طرف المكتب المذكور أعلاه أو من طرف السلطات الفلاحية المحلية منها والوطنية .

#### - الفصل 4 : في مدة الإيجار :

ينعقد هذا الإيجار لمدة 20 سنة تبدئ في فاتح أكتوبر 1995 وتنتهي في 30 شتبر 2015 .

#### - الفصل 5 : في مقدار الوجيبة الكرائية :

وقع هذا الإيجار مقابل وجيبة كرائية سنوية وجزافية قدرها (70000) درهم تؤدي في نهاية كل سنة فلاحية اعتباراً من فاتح شتبر 1996، وتم مراجعة هذه الوجيبة الكرائية عند نهاية العشر سنوات الأولى .

وفي حالة عدم أداء قسط من أقساط الكراء في وقته وبعد مضي شهر واحد على تاريخ حلول أجل الأداء فإن المكثري يلزم بأداء فوائد عن هذا التأخير تحسب طبقاً للتشريع المتعلق بالضرائب .

#### - الفصل 6 : في الضمان :

يصرح المكثري بمعرفته الجيدة للقطعة الأرضية المكراة من حيث محتواها وحدودها ومساحتها التي تعتبر تقريبية فقط ويأخذها في الحالة التي هي عليها دون إمكانية الرجوع على المكري بسبب نقصان في المساحة إلى سبب آخر .

#### - الفصل 7 : في الارتفاقات :

يتحمل المكثري الارتفاقات السلبية التي قد تنقل القطعة الأرضية المكراة الظاهرة منها والخفية سواء كان مستمرة أو متقطعة، كما يستفيد من الارتفاقات الإيجابية، الكل تحت مسؤوليته دون إمكانية الرجوع على المكري .

#### - الفصل 8 : في الأضرار الحادثة من طرف الغير :

يتعين على المكثري تحت طائلة التعويض إخطار المالك دون تأخير بكل الوقائع التي تتطلب تدخله سواء تعلق الأمر باغتصاب أو ترامي أو مطالبات تتعلق بالأرض المكراة أو بحق عيني عليها .

#### - الفصل 9 : في الصيانة :

يتعين على المكثري أن يدخل على نفقته ما يلزم من إصلاحات على القطعة الأرضية المكراة وأن يبقى عليها دائما في حالة صالحة ويتحمل وحده صوائر الإصلاح والصيانة مهما بلغت قيمتها دون إمكانية الرجوع على المكري .

كما يجب عليه رعاية الأشجار التي قد يغرستها وتعويض ما يتلف منها بأغراس جديدة من نفس الفصيلة .

#### - الفصل 10 : في حقوق الماء :

يقوم المكثري مقام الملك الخاص للدولة في التمتع بحق الماء الراجع للعقارات المكراة، وذلك حسب القانون أو العرف والعادات المحلية . فالملك الخاص للدولة يتحلل من كل مسؤولية فيما إذا انخفضت أو توقفت لسبب من الأسباب كمية الماء .  
ويلزم المكثري بأداء واجب الاستهلاك الأدنى المنصوص عليه في التشريع الجاري به العمل سواء استعمل شبكة السقي أو لم يستعملها .

### - الفصل 11 : في كشف المعدات الحربية والمتفجرات :

لا يمكن بأي حال للمكثري أن يثير مسؤولية الدولة بسبب أي حادث كيفما كانت طبيعته تتسبب فيه معدات حربية أو أدوات متفجرة قد تكشف في العقارات المكراة .

### - الفصل 12 : في الأشياء التي لا يمثلها الكراء :

تحتفظ الدولة لنفسها بملكية الأشياء الفنية والأثرية والكنوز والمسكوكات القديمة . . . التي قد يعثر عليها في العقارات المكراة .

وتظل مستثناة صراحة من الكراء الأشياء الآتية :

1- مجاري المياه بجميع أنواعها التي توجد ضمن ضفافها الحرة ومنابع المياه بجميع أنواعها العمومية والمناجم و المقالع، والطرق والممرات العمومية وخطوط السكك الحديدية وبصفة عامة جميع مرافق الملك العمومي .

2- الأضرحة والمقابر التي يمكن أن توجد على العقارات المكراة وملحقاتها وممراتها .

### - الفصل 13 : في اقتطاع بعض الأجزاء من الأراضي المكراة :

يلتزم المكثري بالسماح دون تخفيض في الكراء بأن تقتطع من الأرض المكراة، الأجزاء الضرورية لتنفيذ الأشغال العمومية، وكل الأشغال ذات النفع العام .

### - الفصل 14 : التأمين ضد الحريق والحوادث :

يجب على المكثري أن يؤمن ضد الحريق طيلة مدة هذا العقد كل المباني التي قد يشيدها بالقطعة الأرضية المكراة كما يتعين عليه أن يؤمن ضد الحوادث كل الأشخاص الذين قد يشغلهم عنده كما يجب عليه أن يدي للمكري، عند أول مطالبة بوثائق التأمين أو وصولات أقساطه.

#### - الفصل 15 : في التحسينات المحدثّة بالقطعة الأرضية المكراة والنفقات الخاصة بها :

يمكن للمكثري أن يشيد بنايات ومنشآت ويحدد أغراسا بالقطعة الأرضية المكراة. وجميع التحسينات المنجزة من طرف المكثري مهما بلغ مقدارها وأيا كانت طبيعتها ( بنايات أو منشآت مختلفة أو أغراس ) تعود مجانا للدولة عند انتهاء العقد .

#### - الفصل 16 : في الخضوع للأنظمة الإدارية :

يتعهد المكثري عن نفسه وعن كل ذوي حقوقه بالخضوع لكل الأنظمة الإدارية العامة المحلية الجاري بها العمل حاليا والتي ستحدث مستقبلا وخاصة ضوابط الأمن ونظام تجهيزات الطرق و مجاري المياه .

#### - الفصل 17 : في تولية الكراء للغير :

لا يجوز للمكثري أن يولي أو يكرري للغير كل أو بعض القطعة المكراة.

#### - الفصل 18 : في الضرائب والرسوم :

تقع على كاهل المكثري ابتداءً من فاتح يناير 1989 كل الضرائب والرسوم المتعلقة بالقطعة الأرضية المكراة سواء الجاري بها العمل حاليا أو التي ستحدث فيما بعد .

#### - الفصل 19 : في إلغاء العقد :

في حالة عدم تنفيذ شروط العقد أو في حالة إلحاق تلف جسيم بالقطعة الأرضية، يمكن للمكري إما أن يتابع المكثري بالتنفيذ الكامل للعقد أو يقرر فسخه دون قيد أو شرط.

وبصفة خاصة فإن عدم أداء الوجيبة الكرائية خلال سنة واحدة وبعد إنذار المكثري وعدم استجابته لطلب الأداء فإن هذا العقد يفسخ بقوة القانون إذا ما ارتأى ذلك المالك .

#### - الفصل 20 : في حالة الفسخ :

يبقى الكراء الجاري مستحقا ويتعين أدائه خلال أجل ثلاثة أشهر ابتداءً من تاريخ الإشعار بالفسخ ويلزم المكثري علاوة على ذلك بأداء تعويض لفائدة الدولة يساوي ربع القيمة الكرائية السنوية .

#### - الفصل 21 : في إفراغ الأماكن :

في حالة فسخ العقد أو عند انتهاء مدته يتعهد المكثري بإفراغ القطعة الأرضية المكراة في التاريخ المحدد تحت طائلة أداء غرامة يومية قدرها 100/1 من مبلغ الكراء السنوي .

#### - الفصل 22 : في المحاكم المختصة :

إن جميع النزاعات التي يمكن أن تنجم عن تطبيق هذا العقد يرجع أمر البت فيها إلى اختصاص محاكم القنيطرة .

#### - الفصل 23 : يتحمل المكثري رسوم التبر والتسجيل المترتبة عن هذا العقد .

توقيع المكثري

إدارة الأملاك المخزنية بالقنيطرة

الملحق رقم 3 : نموذج لدفتر الكلف و الشروط اللازم تطبيقها على  
كراء الأملأك المخزنية الفلاحية بطريق المزايذة العمومية.



# لائحة المراجع

أولا : باللغة العربية

ثانيا : باللغة الفرنسية

## - لائحة المراجع باللغة العربية :-

### أولا : مراجع عامة :

\* أبو العباس أحمد بن يحيى الوئرشسي : "المعيار المغرب والجامع المغرب عن فتاوى إفريقية والأندلس والمغرب " . الجزء الخامس ، خرجه جماعة من الفقهاء بإشراف الدكتور محمد حجي ، نشر وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية . 1401 هـ . 1981 م .

\* أحمد الخليلي : " التعليق على قانون الأحوال الشخصية " الجزء الثاني : آثار الولادة والأهلية و النيابة القانونية . الطبعة الأولى . دار نشر المعرفة . 1994 .

\* أحمد ادريوش : " الكراء في المدونة الجديدة للتجارة " سلسلة المعرفة القانونية . الطبعة الأولى 1998 . البوكلي لطباعة والنشر والتوزيع .

\* أحمد عاصم : " الحماية القانونية للكراء التجاري " الطبعة الثالثة 1988 ، دار النشر المغربية الدار البيضاء ، الكتاب السادس .

\* أحمد عاصم : " الحماية القانونية للكراء السكني والمهني " الطبعة الأولى 1996 دار النشر المغربية .

\* أحمد محمد محرز : " فكرة الملكية التجارية " - تطورها ووسائل حمايتها - دراسة مقارنة - دار النهضة العربية 1989 .

\* خالد عبد الله عيد: " الوجيز في العقود المسماة " - وفق أحكام قانون الالتزامات والعقود المغربي

- الجزء الأول: أحكام عقد البيع وعقد الكراء ، مكتبة دار السلام.

\* خالد بنيس: " قاموس الأحوال الشخصية والميراث " . طبعة 1998 . شركة بابل للطباعة و

النشر والتوزيع . الرباط.

\* عبد الرزاق السهوري: " الوسيط في شرح القانون المدني " الجزء السادس . المجلد الثاني . العقود

الواردة على الانتفاع بالشيء : الإيجار والعارية . 1963 ، دار النهضة العربية ، القاهرة .

\* عبد العزيز بن عبد الله: " معلمة الفقه المالكي " ، دار الغرب.

\* عبد العزيز توفيق: " مدونة الأحوال الشخصية مع آخر التعديلات " . سلسلة النصوص التشريعية

المغربية . طبعة 1994 . دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الدار البيضاء .

\* عبد العزيز توفيق: " عقد الكراء في التشريع والقضاء " دراسة تأصيلية . الطبعة الثانية 1996 .

المكتبة القانونية - 3 - .

\* عبد الكريم شهبون: " شرح مدونة الأحوال الشخصية المغربية " الجزء الأول : - الزواج - الطلاق

- الولادة وتناجها . الطبعة الثالثة 1421-2000 مطبعة النجاح الجديدة ، الدار البيضاء .

\* عبد الكريم شهبون: " شرح مدونة الأحوال الشخصية المغربية " . الجزء الثاني : الأهلية والنيابة

الشرعية - الوصية - الميراث - الطبعة الثالثة 1421-2000 . مطبعة النجاح الجديدة - الدار

البيضاء .

\* عمر الجيدي: " العرف والعمل في المذهب المالكي ومفهومهما لدى علماء المغرب " . طبع هذا

الكتاب تحت إشراف اللجنة المشتركة لنشر إحياء التراث الإسلامي بين حكومة المملكة المغربية

وحكومة دولة الإمارات العربية المتحدة . القرن 15هـ .

\* مأمون الكبري: " التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية " مطبعة النجاح الجديدة . 1978 .

\* محيي الدين إسماعيل علم الدين: " أصول القانون المدني " الجزء الثالث . مكتبة عين شمس . 1977 .

\* محمد بن معجوز: " أحكام الشفعة في الفقه الإسلامي " الطبعة الأولى 1985 .

\* محمد بن معجوز: " الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي " الطبعة الأولى 1990 .

\* محمد لفرجي: " التاجر وقانون التجارة بالمغرب " سلسلة الدراسات القانونية رقم 1 الطبعة الأولى . 1997 . مطبعة النجاح الجديدة . الدار البيضاء .

\* محمد نخلي: " محاضرات في القانون التجاري . الطبعة الأولى 1997 . دار وليلي للطباعة والنشر . مراكش .

\* محمد بن عبد العزيز بن عبد الله: " الوقف في الفكر الإسلامي " . الجزء 2 . 1996 . وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية .

\* " دليل الأراضي الجماعية " قسم الأراضي الجماعية - وزارة الداخلية - مديرية الشؤون القروية .

## ثانيا : أطروحات ورسائل :

\* محمد بن صالح الصوفي: " الحقوق العرفية العينية الإسلامية " دراسة مقارنة بين الفقه المالكي والقانون المغربي . أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في الدراسات الإسلامية تحت إشراف د . أحمد الريسوني . السنة الجامعية 1999 - 2000 . كلية الآداب و العلوم الإنسانية بالرباط

- \* الطاهر الفضاوي: "الوعد بالبيع" دراسة مركزة في العقار. رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص تحت إشراف د. سعيد ادغيمر، السنة الجامعية 1993-1994. جامعة محمد الخامس. كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بالرباط.
- \* جميلة جوالي: "الائتمان الإيجاري للمنتقولات بالمغرب". رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص. تحت إشراف د. المختار بكور. السنة الجامعية 1998-1999 بجامعة محمد الخامس أكادال كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية الرباط.
- \* محمد بن المجذوب الحسني: "إزالة الدلسة عن وجه الجلسة" لمحمد بن أحمد التماق. رسالة لنيل دبلوم الدراسات الإسلامية العليا تحت إشراف د. عمر الجيدي. دار الحديث الحسنية الرباط 1991 / 1992.

### ثالثا : مقالات :

- \* رشيد الصباغ: "عقد الإيجار الطويل المدة" الأمتيز " والملكية التجارية ". المجلة القانونية التونسية سنة 1980.
- \* المنتصر الداودي: "مسطرة التحفيظ العقاري وآثارها وإشهار الحقوق العينية وتسجيلها على الرسوم العقارية". منشور بندوة العقار بتاريخ 6 نونبر إلى غاية 7 دجنبر 1978. منشورات وزارة العدل.
- \* محمد الكشور: "الحق في الكراء بين مدونة التجارة الجديدة وظهير 24 ماي 1955". منشور بسلسلة الأيام الدراسية "المدونة الجديدة للتجارة" المركز المغربي للدراسات القانونية. أشغال اليوم الدراسي الذي نظمه المركز المغربي للدراسات القانونية الرباط 5 يوليوز 1996.
- \* محمد الكشور: "الائتمان الإيجاري" مقال منشور بمجلة الحامون العدد 6. السنة 1998.

\* جلال محمد أمهمول : " المؤسسة التجارية بين الثبات وعدم الاستقرار من خلال ظهور 24 ماي

1955 . " المجلة المغربية لقانون واقتصاد التنمية العدد 34 . 1994 .

\* المختار بكور : " العقود التجارية الجديدة في مدونة التجارة : حالة الائتمان الإيجاري " . سلسلة

الأيام الدراسية : المدونة الجديدة للتجارة . المركز المغربي للدراسات القانونية الرباط . 5 يوليوز  
1996 .

\* المختار بكور : " قراءة لاتفاقية المعهد الدولي لتوحيد القانون الخاص بشأن الإيجار المالي الدولي " (

أوطاوا 28 ماي 1988 ) المجلة المغربية لقانون واقتصاد التنمية العدد 34 . 1994 .

\* الطيب لزرق : " سلطة المحكمة في فسخ عقود الأكرية على ضوء العمل القضائي " . رسالة المحاماة

العدد 15 أكتوبر 2000 .

### رابعا : المجلات والدوريات

\* المجلة القانونية التونسية ، 1980 .

\* المجلة المغربية لقانون واقتصاد التنمية العدد 34 . 1994 .

\* مجلة " المحامون " العدد 6 . 1998 .

\* مجلة " رسالة المحاماة " العدد 15 . أكتوبر 2000 .

\* سلسلة الأيام الدراسية " المدونة الجديدة للتجارة " المركز المغربي للدراسات القانونية . الرباط 5

يوليوز 1996 .

\* " ندوة العقار " : منشورات وزارة العدل المملكة المغربية من 6 نونبر إلى غاية 7 دجنبر 1978 .

## خامسا : النصوص القانونية والاجتهادات القضائية :

\* ظهير 19 رجب 1333هـ الموافق لـ 2 يونيو 1915 المحدد للتشريع المطبق على العقارات المحفظة.

\* ظهير 9 رمضان 1331 الموافق لـ 12 غشت 1913 المنظم للحفاظ العقاري.

\* ظهير 26 رجب 1337 الموافق لـ 27 أبريل 1919 بشأن تنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية.

\* القرار الوزيري الصادر بتاريخ 13 دجنبر 1941 م المنظم لإجراءات وشروط أكرية الأراضي الجماعية لأمد طويل.

\* ظهير فاتح ذي القعدة 1378 الموافق لتاسع ماي 1959 المتعلق بفسخ العقود الممنوحة بموجبها حقوق الانتفاع الدائم بالعقارات الجماعية ومراجعة أكريتها المبرمة لأمد طويل.

\* ظهير 16 شعبان 1331 الموافق لـ 21 يوليوز 1913 المنظم لتحسين الأحباس العمومية.

\* قرار وكيل وزارة المالية الصادر بتاريخ 20 يونيو 1958 بالترخيص بالكراء الطويل الأمد لقطع الأراضي المخزنية الواقعة بالمناطق المجهزة من طرف مصلحة السكنى.

\* ظهير 15 محرم 1414 الموافق 6 يوليوز 1993 المعتبر بمثابة قانون يتعلق بنشاط مؤسسات الائتمان ومراقبتها. الجريدة الرسمية عدد 4210 بتاريخ 7 يوليوز 1993.

\* مدونة التجارة : ظهير رقم 83.96 بتاريخ فاتح غشت 1996. الجريدة الرسمية عدد 4418 بتاريخ 3 أكتوبر 1996.

\* ظهير 24 ماي 1955 بشأن كراء الأملاك أو الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف. الجريدة الرسمية عدد 2224 بتاريخ 10 يونيو 1955.

\* ظهير 25 دجنبر 1980 بشأن تنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري و المكترى للأماكن

المعدة للسكنى

أو للاستعمال المهني . الجريدة الرسمية عدد 3560 بتاريخ 21 يناير 1981 .

\* مدونة الأحوال الشخصية .

\* قانون الالتزامات والعقود

\* حكم صادر عن ابتدائية الدار البيضاء بتاريخ 25 أكتوبر 1962 . منشور بمجلة المحاكم

المغربية بتاريخ 10 نونبر 1962 ص 112 .

### سادسا : محاضرة :

محاضرة حول " إكراء العقارات المخزنية " صادرة عن مديرية الأملاك المخزنية بالرباط في دجنبر

1999



## لائحة المراجع باللغة الفرنسية

### I- LISTE DES OUVRAGES GÉNÉRAUX :

- \* **Charl Beudant** : « Cours de Droit Civil Français » seconde édition; tome IV : Les biens. Avec la collaboration de Pierre Voirin. Paris 1938.
- \* **Jean Carbonnier** : « Droit Civil » Les biens. Tome III. 14ème Edition. Mise à jour. 1991.
- \* **Ambroise colin - Henri Capitant** : « Cours Elémentaire de Droit Civil Français » Tome I. 4<sup>ème</sup> Edition. Paris. 1923. Librairie dalloz.
- \* **Paul Decroux** : « Droit Foncier Marocain » . Edition La Porte. 1977.
- \* **Paul Delnoy** : « Politique agricole des structures et régimes juridiques d'exploitation du facteur terre ». Faculté de Droit. Liège 1975.
- \* **Marcel Planiol** : « Traité élémentaire de Droit Civil » Quatrième édition. tome I. Paris.
- \* **Marcel Planiol** : « Traité élémentaire de Droit Civil ». Tome II. Huitième édition. Paris 1921.
- \* **François Terré - Philippe Simler** : « Droit Civil » Les biens. 4ème édition. Précis Dalloz 1992.

\* **Pierre Voirin** - Gilles Goubeaux : « Manuel de Droit Civil ». 1<sup>ère</sup> année. 2<sup>ème</sup> édition 1977.

L.G.D.J.

\* **Alex Weill** : « Droit Civil » Les biens. 2<sup>ème</sup> édition. Tome II. Premier volume. précis Dalloz. 1974.

## II- REVUES ET PÉRIODIQUES :

\* **Encyclopédie Dalloz** : Répertoire de Droit Civil. deuxième édition. Tome II. Astreintes à clôture . Mise à jour 1990. Paris . jurisprudence Générale Dalloz.

\* **Gazette des Tribunaux du Maroc**. n°1318 du 10 novembre 1962. 42<sup>ème</sup> année.

\* **Journal des Notaires et des Avocats** . n° 12. 20 Juin 1988.

\* **Revue d'économie et de droit comparé**. n°17.

## III- LES ARTICLES :

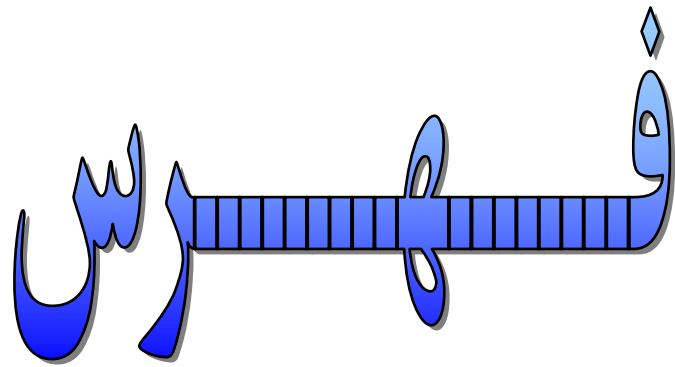
\* **André Des mots** : « Bail Emphytéotique et Droit Rural » art. 59425 à 59447. Journal des Notaires et des Avocats. n° 12. 181<sup>ème</sup> année . 20 Juin 1988.

\* **Mohamed Nakhli** : « Quel statut pour le fonds de commerce ». Revue d'économie et de droit comparé. n° 17.

\* « Bail emphytéotique » Encyclopédie Dalloz. Recueil V. Baux en général . 1990.

**IV- LES RAPPORTS :**

**Naceur Khalil** : « Le Bail Emphytéotique portant sur les terres domaniales agricoles » ;  
Décembre 1998. Direction des biens Domaniaux ;  
Rabat.



## فهرس

- 1 ..... مقدمة
- الفصل الأول : أحكام الكراء الطويل الأمد بين النصوص المنظمة له وتطبيقاته العملية
- 6 .....
- 8 ..... الفرع الأول : المتضيات القانونية المنظمة للكراء الطويل الأمد
- 9 ..... المبحث الأول : الكراء الطويل الأمد في إطار ظهير 2 يونيو 1915
- 9 ..... المطلب الأول : ماهية الكراء الطويل الأمد وخصائصه
- 9 ..... أولاً : تعريف الكراء الطويل الأمد
- 10 ..... ثانياً : خصائص الكراء الطويل الأمد
- 12 ..... المطلب الثاني : كيفية انعقاد الكراء الطويل الأمد وإثباته
- 12 ..... أولاً : انعقاد الكراء الطويل الأمد
- 15 ..... ثانياً : إثبات الكراء الطويل الأمد
- 16 ..... المطلب الثالث : حقوق المكثري و التزاماته
- 16 ..... أولاً : حقوق المكثري
- 19 ..... ثانياً : التزامات المكثري
- 22 ..... المطلب الرابع : انقضاء الكراء الطويل الأمد
- 22 ..... أولاً : انقضاء الأجل المتفق عليه في العقد

- 22..... ثانيا : الحكم بفسخ عقد الكراء الطويل الأمد
- 23 ..... ثالثا : الانقضاء باتحاد حق الملكية وحق الكراء الطويل الأمد
- 23 ..... رابعا : انقضاء الكراء الطويل الأمد بإرادة الطرفين
- 23 ..... خامسا : ضياع العقار المكترى كراء طويل الأمد
- 25 ..... المبحث الثاني : أحكام الكراء الطويل الأمد في إطار بعض النصوص الخاصة
- المطلب الأول: الكراء الطويل الأمد لتقطع الأراضي المخزنية الواقعة بالمناطق المجهزة من طرف  
 25 ..... مصلحة السكنى
- 28 ..... المطلب الثاني : الكراء الطويل الأمد للأراضي الجماعية
- 31 ..... الفرع الثاني : التطبيقات العملية للكراء الطويل الأمد
- 32 ..... المبحث الأول : الكراء الطويل الأمد للأراضي المخزنية والمشاكل التي يطرحها عمليا
- المطلب الأول : الكراء الطويل الأمد للأراضي المخزنية الفلاحية مقارنة مع الكراء الفلاحي  
 32 ..... العادي
- 34 ..... المطلب الثاني : كيفية التعاقد مع مديرية الأملاك المخزنية بشأن كراء طويل الأمد
- 34 ..... أولا : تحديد القيمة الكرائية للعقار المراد إكراؤه
- 35 ..... ثانيا : مدة الكراء
- 35 ..... ثالثا : حقوق المكتري و التزاماته
- 38 ..... المبحث الثاني : الكراء الطويل الأمد للأراضي المملوكة للجماعة المحلية
- 38 ..... المطلب الأول : مرحلة اتخاذ المقرر
- 39 ..... المطلب الثاني : مرحلة المصادقة
- 40 ..... المطلب الثالث : مرحلة تنفيذ المقرر

المطلب الرابع : دراسة لنموذج عملي لكراء طویل الأمد عقد ما بین المجلس البلدي الرباط	
حسان وشركة .....	41
<b>الفصل الثاني : الآفاق المستقبلية المنشودة للكراء الطویل الأمد .....</b>	43
<b>الفرع الأول : محدودية فعالية الكراء الطویل الأمد .....</b>	45
<b>المبحث الأول : أسباب تراجع مؤسسة الكراء الطویل الأمد .....</b>	46
المطلب الأول : الأسباب الواقعية لقصور النصوص القانونية المنظمة للكراء الطویل الأمد .....	46
أولا : قدم النصوص القانونية المنظمة للكراء الطویل الأمد .....	46
ثانيا : تبدل الظروف الاقتصادية والاجتماعية وتطور العقلیات .....	47
المطلب الثاني : الجوانب القانونية لقصور النصوص المنظمة للكراء الطویل الأمد .....	48
أولا : عدم قابلية بعض المقتضيات للتطبيق .....	48
ثانيا : عدم وضوح النصوص بشأن ما إذا كان الكراء طویل الأمد أم كراء عاديا .....	49
ثالثا : عدم تحقيق المدة المنصوص عليها في القانون لأهداف الكراء الطویل الأمد .....	50
رابعا : عدم تحقيق بعض المقتضيات للتوازن بین مصالح المتعاقدين .....	52
خامسا : صعوبة التشطیب على عقد الكراء الطویل الأمد .....	53
سادسا : آثار عدم تسجيل عقد الكراء الطویل الأمد .....	54
<b>المبحث الثاني : وجود بعض المؤسسات المنافسة للكراء الطویل الأمد .....</b>	55
المطلب الأول : مقارنة الكراء الطویل الأمد بكراء الأحباس والحقوق العرفية الإسلامية .....	55
الفقرة الأولى : مدى منافسة كراء الأحباس للكراء الطویل الأمد .....	55
أولا : أهم القواعد المنظمة لكراء الأحباس لمدة طويلة .....	56

- ثانيا : أوجه التشابه والاختلاف ما بين الكراء الطويل الأمد وكراء الأحباس
- 57 .....لمدة طويلة
- 61 .....الفقرة الثانية : مدى منافسة الحقوق العرفية الإسلامية للكراء الطويل الأمد
- 62 .....أولا : تعريف الحقوق العرفية الإسلامية وخصائصها
- 68 .....ثانيا : أوجه منافسة الحقوق العرفية الإسلامية للكراء الطويل الأمد
- 69 .....المطلب الثاني : الأصل التجاري والائتمان الإيجاري كمنافسين للكراء الطويل الأمد
- 70 .....الفقرة الأولى : مقارنة الكراء الطويل الأمد بالأصل التجاري
- 71 .....أولا : الحق في الكراء والحماية التي يوفرها له ظهير 24 ماي 1955
- ثانيا : عناصر التشابه و الاختلاف بين الأصل التجاري و الكراء الطويل الأمد
- 73 .....
- 76 .....الفقرة الثانية : مقارنة الكراء الطويل الأمد بالائتمان الإيجاري
- 76 .....أولا : ماهية الائتمان الإيجاري
- 77 .....ثانيا : خصائص الائتمان الإيجاري مقارنة مع الكراء الطويل الأمد
- 81 .....الفرع الثاني : نحو تصور جديد للكراء الطويل الأمد
- 82 .....المبحث الأول : دوافع تغيير نظام الكراء الطويل الأمد ومدى قابليته للبقاء والتطور
- 82 .....المطلب الأول : أسباب الإبقاء على الكراء الطويل الأمد
- 83 .....المطلب الثاني : دوافع تغيير نظام الكراء الطويل الأمد
- 86 .....المبحث الثاني بعض المقترحات لإصلاح النظام القانوني للكراء الطويل الأمد
- 86 .....المطلب الأول : إصلاح الكراء الطويل الأمد من حيث الشكل
- 88 .....المطلب الثاني : إصلاح الكراء الطويل الأمد من حيث الموضوع



92	.....	خاتمة
94	.....	ملاحق
119	.....	لائحة المراجع
128	.....	فهرس