

الموازنة بين الملكية العقارية والملكية التجارية في عقد الكراء في القانون التجاري الموريتاني

د. محمد فال عبد الدائم *

أستاذ مادة مناهج البحث، قسم الإعلام، المعهد العالي للدراسات والبحوث الإسلامية، نواكشوط، موريتانيا

The balancing of real estate ownership and commercial ownership in the rental contract in Mauritanian commercial law

Dr. Mohamed Vall Abd Daim *

instructor of research methods, Department of Media, Higher Institute for Islamic Studies and Research, Nouakchott, Mauritania

*Corresponding author

dahaismine@gmail.com

*المؤلف المراسل

تاريخ النشر: 2024-01-29

تاريخ القبول: 2024-01-23

تاريخ الاستلام: 2023-12-04

المخلص

يسعى البحث إلى دراسة النظام القانوني للكراء التجاري في مدونة التجارة الموريتانية، ومدى التوازن في الضمانات التي قدمتها طرفي العلاقة في هذا العقد، ومقارنتها بالتشريعات المقارنة كالتشريع المغربي والتونسي، وما تمثله هذه الضمانات من اعتراف بحق الملكية العقارية المحمي دستوريا، وما تمثله كذلك من اعتراف وحماية للملكية التجارية الجدير بالرعاية من جانب آخر، وقد تم تقسيم الدراسة إلى مبحثين، تناول الأول منهما التزامات المؤجر والمستأجر في عقد الكراء التجاري، ثم تناول الثاني التوازن بين الملكية العقارية والتجارية في القانون الموريتاني.

وقد لاحظ الباحث أن المشرع مكن المكري من الحق في وضع حد للعقد عند نهاية مدته، عندما خوله الحق في رفض التجديد وتعويض المكثري غرامة حرمان، كما سمح له فوق ذلك بإنهاء عقد الكراء والامتناع عن التجديد بدون تعويض، إذا أخل المكثري بواجباته العقدية، ومنع المكثري من الكراء الفرعي دون اتفاق مسبق مع المالك، وفي مقابل ما سبق نجد أن المشرع مكن المكثري من حق المطالبة بتجديد العقد، أو بالتعويض عندما يتم رفض التجديد بدون خطأ في جانبه، وفق الإجراءات والشكليات التي حددها القانون.

الكلمات المفتاحية: الكراء التجاري، مدونة التجارة، المكري، المكثري، غرامة الحرمان، الحق في التجديد.

Abstract

The research seeks to study the legal system of commercial rent in the Mauritanian Trade Code, and to see how far the extent of the balance in the guarantees provided to both parties of the relationship in this contract, it also wants to provide a comparative study with some legislations such as the Moroccan and Tunisian ones; moreover, this is surveying what these guarantees represent in terms of the recognition of the constitutionally protected right to real estate ownership in one hand, and what they also represent in terms of recognition and protection, for commercial property on the other hand; this study is divided into two sections, the first section is dealt with the

obligations of the landlord and the tenant in the commercial lease contract, and the other section is dealt with the balance between real estate and commercial ownership in Mauritanian law.

The researcher noted that the legislator gave the lessor the right to terminate the contract at the expiration of its term, by refusing to renew the contract, it also gave him the right to terminate the rental contract if the lessor violated his contractual duties, more than that, it prevents the lessee from subletting without prior agreement with the owner, in return, it permits the lessee to apply for renewal of the rent or compensation when the renewal is refused, by certain procedures and formalities.

Keywords: commercial rent, trade code, lessee, lessor deprivation fine, right to renew.

مقدمة

تسعى التشريعات الحديثة للكراء التجاري إلى الحفاظ على مصلحة المكري وحق الملكية العقارية الجدير بالحماية، كما تسعى من جانب آخر إلى حماية المكثري الطرف الضعيف في العقد وحقه في الملكية التجارية، فما هي مظاهر الحماية في التشريع الموريتاني لهذين الحقين؟ وهل نجح المشرع في الموازنة بين هاتين الملكيتين أو الحقين؟ ولنقاش ما يطرحه الموضوع من تساؤلات، فإننا سنقسمه إلى بحثين، الأول منهما عن التزامات المؤجر والمستأجر في عقد الكراء التجاري، أما الثاني فنخصه لنقاش مدى التوازن بين الملكية العقارية والتجارية في القانون الموريتاني.

المبحث الأول: التزامات المؤجر والمستأجر في عقد الكراء التجاري

عقد الكراء هو عقد زمني يتميز بكونه ينعقد لمدة معينة، فالزمن المتفق عليه هو الوحدة التي على أساسها تحدد الأجرة، و ينتهي بانتهاء المدة المحددة بقوة القانون، كما أنه عقد تبادلي ملزم لكلي طرفيه، فتنقضي التزامات الطرف الأول حينما تنقضي التزامات الطرف الثاني، وتعتبر حقوق أحدهما التزامات على الآخر، ومع أنه في الأصل عقد رضائي، إلا أن أهميته استدعت تدخل الدولة في تنظيمه وتحديد شروطه، حماية لحقوق كلا الطرفين وتشجيعا لاستمرار العلاقة بينهما، لتحقيق المصلحة العامة، و نتناول في هذا المبحث ماهية عقد الكراء التجاري في (مطلب أول) على أن نتحدث عن التزامات أطراف العقد التجاري في (مطلب ثاني).

المطلب الأول: ماهية عقد الكراء التجاري

تعرف المادة 614 من قانون الالتزامات والعقود الموريتاني عقد الكراء بأنه، "عقد بمقتضاه يمنح أحد طرفيه للأخر منفعة منقول أو عقار خلال مدة معينة في مقابل أجرة محددة، يلتزم الطرف الآخر بدفعها"، وبيئت المادة 615 منه، أن عقد الكراء عقد رضائي يتم بتراضي طرفيه على الأجرة والشئ المعقود عليه وغير ذلك من شروط في العقد، كما ألزمت في فقرتها الثانية، أن يكون كراء العقارات والحقوق العقارية مكتوبا إذا كان لمدة أكثر من سنة، وأن تخلف شرط الكتابة يجعل عقد الكراء غير محدد المدة.

ويختلف الكراء التجاري عن الكراء المدني من حيث نطاق انطباقه، فقد حددت المادة 83 من مدونة التجارة الموريتانية، نطاق عقد الكراء التجاري بالعقار، معتبرة أن عقد الكراء هو كل اتفاق ولو كان غير مكتوب، يتم بين مالك عقار أو جزء من عقار داخل في مدلول المادة 81، كما بينت المادة 83 أن كل شخص طبيعي كان أو معنوي، يمكن أن يستغل نشاطا تجاريا أو صناعيا، إذا تم ذلك بموافقة المالك في المحلات المعدة للكراء (1)، وقد أشارت المادة 84 إلى حرية طرفي عقد الكراء في تحديد مدته،

(1)- وتنص المادة 81 المحال عليها على أنه "تطبق أحكام هذا الباب الفرعي على جميع الأكرية المتعلقة بعقارات مندرجة في الأصناف التالية:
1- المحلات أو العقارات المعدة للتجارة أو الصناعة، أو الصناعة التقليدية أو أي استخدام مهني آخر؛ 2- المحلات التابعة لمحل أو عقار معد للتجارة أو الصناعة، أو الصناعة التقليدية أو أي استخدام مهني آخر، بشرط أن تكون ملكية هذه المحلات راجعة لملاك مختلفين، وأن يكون الكراء قد تم لغاية الاستعمال المخصص له من طرف المكثري وأن يكون هذا التخصيص معلوما لدى المكري وقت إبرام الكراء؛ 3 الأراضي العارية ==

واعتبرت أن الكراء التجاري إما أن يبرم لمدة محددة أو لمدة غير محددة، وأن غياب الكتابة أو تحديد المدة في العقد المكتوب، يجعل الكراء مبرماً لفترة غير محددة، كما بينت نفس المادة في مقتضياتها أن الكراء ينتج أثره بمجرد التوقيع على العقد، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك بين الأطراف.

المطلب الثاني: التزامات أطراف عقد الكراء التجاري

ينشئ عقد الكراء التجاري التزامات تبادلية بين أطرافه، حيث يتعهد المكري بتمكين المكري من الانتفاع بالمحل التجاري خلال مدة محددة، مقابل التزام المكري بدفع أجرة شهرية للمكري، وإتباع شروط معينة في استخدام المحل، وتؤكد المادة 96 من مدونة التجارة الموريتانية، على حرية الأطراف في تحديد الأجرة أو مقابل الكراء، دون مساس بالقوانين والنظم المطبقة، وبينت المادة السابقة، جواز مراجعة مقابل الكراء من الأطراف حسب الشروط المحددة في العقد، وعند غياب شرط بذلك بعد انقضاء كل فترة من ثلاث سنوات؛ وإذا لم يتوصل الأطراف إلى اتفاق بشأن مقابل الكراء الجديد، فإن المادة 97 بينت أن الدعوى ترفع إلى المحكمة المختصة من الطرف الأشد حرصاً، لتحديد مقابل الكراء المناسب، وتستترشد المحكمة المختصة بصورة خاصة بجملة من العناصر، كموقع المحلات، ومساحتها وحالة قدمها وثمان الكراء التجاري المعمول به في الجوار بالنسبة للمحلات المماثلة.

الفقرة الأولى: التزامات المكري

يتمتع المكري بالحق في استخدام العقار في حدود الاتفاق الذي أبرمه مع المالك، ويتحمل في مقابل ذلك بالوفاء بالالتزامات التي يفرضها القانون أو العقد، فقد ألزمت المادة 92 من مدونة التجارة الموريتانية، المكري بأداء مقابل الكراء للمكري أو نائبه المعين في عقد الكراء، وأن يتم ذلك في الأجل أو الأجال التي بينت في الاتفاق؛ كما أوجبت المادة 93 من نفس المدونة استغلال المحلات، من المكري وفقاً لما تمليه مقتضيات العقد المنصوص عليها، وأن يعتني بالمحل كعناية رب الأسرة الحريص، كما أوجبت استغلال المحل فيما خصص له في العقد، أو فيما يفترض أن يستغل فيه عند غياب عقد مكتوب.

وجزاء مخالفة المكري لهذا الالتزام، هو حق المؤجر أو المكري في رفع دعوى المطالبة بفسخ الكراء، عندما يستعمل المكري المحلات في غير ما أعدت له، ويتضرر المؤجر جراء ذلك؛ ويتمتع المكري بنفس الحق، عندما يضيف المكري للنشاط المعين في عقد الكراء أنشطة تكميلية أو مرتبطة، وعلى المكري كذلك وفقاً لمقتضيات المادة 94 أن يقوم بالإصلاحات المشترطة في العقد أو المعروفة بالعادة، كالصيانة، ويضمن ما يترتب على عدم قيامه بتلك الصيانة من تلف وخسارة خلال مدة العقد.

ويلتزم المؤجر أو المكري بمقتضى المادة 95 بإخلاء المحلات لمالكها عند انقضاء مدة العقد، ويعتبر المستأجر أو المكري الذي يشغل المحل بعد انتهاء مدة الكراء، ودون رضى من المالك أو المكري ملزماً بدفع تعويض يعادل مبلغ الإيجار المحدد في العقد، بإعتباره محتلاً بصفة غير شرعية لملك الغير، بالإضافة إلى تعرضه للمسؤولية عن جبر الضرر عند الاقتضاء.

ومن الالتزامات التي يضعها القانون على المكري كذلك، ما جاء في مقتضى المادة 101 من استغلال المكري المحل بنفسه، ومنعه من تأجيرها لغيره إلا بوجود شرط في العقد يمنحه الحق في ذلك، كما نصت المادة السابقة في فقرتها الثانية على اشتراط أن "يبلغ عقد الكراء الفرعي المرخص به إلى المكري بأي وسيلة مكتوبة"؛ وأنه "... لا يحتج عليه بالكراء الفرعي في غياب هذا التبليغ".

وقد حددت كيفية التبليغ المادة 98، وبينت أنه يتم بوسيلة كتابية، أو أي إجراء آخر غير قضائي، ويتضمن هوية المكري الفرعي وعنوانه بصفة مفصلة، وعند الاقتضاء رقم تسجيله، إن كان مسجلاً في سجل السجارة؛ وتمنح المادة 100 المكري حق الاعتراض على الكراء الفرعي، ورفع دعواه إلى المحكمة المختصة في أجل شهر ابتداء من يوم التبليغ المذكور، ويبين المكري في دعواه الأسباب التي دفعته على

== التي شيدت عليها قبل وبعد إبرام الكراء بنايات معدة للاستعمال الصناعي أو التجاري، أو الصناعي التقليدي أو أي استخدام مهني آخر إذا رفعت أو استغلت هذه بنايات برضى المالك أو بعلمه".

الاعتراض على التنازل، والتي يجب أن تكون جدية ومشروعة؛ وبينت المادة 100 في فقرتها الثانية، أن خرق المكثري للالتزامات المترتبة عليه بمقتضى عقد الكراء، وخصوصا عدم دفع أجرة المحل، من الأسباب الجدية والمشروعة للاعتراض على الكراء الفرعي من المكثري؛ ويبقى المتنازل أو المكثري الأصلي مسؤولا وفق التزامات العقد الأصلي خلال مدة إجراءات دعوى الاعتراض (1).

الفقرة الثانية: التزامات المكثري

وضعت المادة 85 من مدونة التجارة الموريتانية التزاما أساسيا على المكثري، يتمثل في تسليم المحلات في حالة حسنة، وبينت في مقتضياتها أن هذا الالتزام يفترض الوفاء به عندما يتم الكراء شفهيًا؛ أو في الحالة التي يمضي فيها المكثري على العقد دون القيام بإجراء تحفظات على الحالة التي تبدو بها المحلات؛ والأصل أن يعد الطرفين المتعاقدين وصف المحل المخصص للكراء في ورقة تبين تفاصيل حالته بدقة وشمول وقت تسلم مفاتيحه، وأن يتم التصديق على ذلك لدى سلطات مختصة؛ إلا إذا رفض المكثري التنصيص على حالة المحل، وفي هذه الحالة يتحمل المكثري عند الاقتضاء عبء إثبات الأضرار التي يدعي نسبتها إلى أخطاء المكثري، عند عدم التنصيص على تسلم المكثري للمحل في حالة جيدة، (2).

ويقع على عاتق المكثري كذلك بنص المادة 86، إجراء كل الإصلاحات الجسيمة على نفقته في المحلات المعدة للكراء، عندما تصبح ضرورية ومستعجلة، وبينت تلك المادة أن الإصلاحات الجسيمة تعني إصلاح الجدران الكبيرة والقباب بالإضافة للعارضات والأعمية، وكذلك دعائم البناء والجدران وغيرها كالسياج وأبار المراحيض وأماكن تخزين المياه؛ ويتحمل المكثري السلبات المنجزة عن الحالة التي يكون فيها المحل بحاجة إلى هذه الإصلاحات، وله أن يطالب عندئذ بتخفيض مقابل الإيجار بنسبة تناسب المدة التي توقف فيها عن استغلال المحلات؛ ويحق للمكثري المطالبة بفسخ عقد الكراء قضائيا أو توقيفه مدة الأشغال الرامية لإصلاح المحل، في الحالة التي يصبح فيها استغلال محل الكراء مستحيلا بسبب إجراء هذه الإصلاحات المستعجلة (3).

ويحق للمستأجر في حالة رفض المكثري أو المؤجر تحمل الإصلاحات الضرورية أو الجسيمة الواجبة بمقتضى المادة 87، أن يرفع دعوى أمام المحكمة المختصة للسماح له بالقيام بتلك الإصلاحات على نفقة المكثري وإجراء خبرة بذلك، وعلى المحكمة المختصة أن تبين تكاليف هذه الإصلاحات وإجراءات تسديد مصروفاتها؛ ولا يحق للمكثري إجراء أي تغييرات في هيئة المحل أو المحلات أو أن يقلص من استعمالها بدون موافقة المكثري أو إذنه (4)؛ ومن جانب آخر يعتبر المكثري مسؤولا عن أي عرقلة للانتفاع بالمحلات، ناتجة عن فعله الشخصي أو التابعين له أو الذين تلقوا عنه الحق على هذه المحلات (5).

المبحث الثاني: التوازن بين الملكية العقارية والتجارية في القانون الموريتاني

حاول المشرع الموريتاني خلق توازن بين الحقين التاليين، حق المالك في الملكية العقارية من جهة، وحق المؤجر في ثبات الملكية التجارية من جهة ثانية، وفي سبيل ذلك مكن المؤجر أو المكثري من الحق في إنهاء العقد عندما تنتهي مدته، من خلال الحق في رفض التجديد، كما خوله حق إنهاء الكراء عندما يخل المكثري بواجباته العقدية، ومنع كذلك المكثري من الكراء الفرعي دون اتفاق مسبق مع المالك،

(1)- الفقرة الثالثة من المادة 100 من مدونة التجارة الموريتانية.

(2)- هشام النخيل، مشروع قانون الكراء المغربي هل لمصلحة المكثري أو المالك؟==
11:02 2023/10/22 <https://www.akhbarona.com/culture/32847.html>

(3)- المادة 86 من مدونة التجارة الموريتانية.

(4)- المادة 88 من مدونة التجارة الموريتانية.

(5)- المادة 89 من مدونة التجارة الموريتانية.

وفي سبيل حماية الملكية التجارية خول المكثري الحق في المطالبة بتجديد العقد، أو التعويض عند رفض التجديد.

وحماية حق المكثرين في الكراء ومن ورائه العمل على استقرار النشاط التجاري واستتبابه، من خلال الوقوف في وجه التعسف والمغالاة من المكثرين، هو التوجه الذي سارت عليه التشريعات التجارية الخاصة بالكراء كالتشريع المغربي والتونسي؛ وذلك لأن الحق في الكراء يعتبر دعامة مهمة وأساسية للأصل التجاري، حيث تسهم في استقرار واستمرار المشاريع والمقاولات التجارية والصناعية والحرفية وتطور ونمو اقتصاد البلاد تبعاً لذلك، ويعود مبدأ حماية حقوق المكثرين في الكراء التجاري إلى قانون 30 يونيو 1926 الفرنسي، الذي فرض على مالك العقار أو المحل أداء تعويضات للمكثري إن كان الإخلاء غير مبرر، ثم التطويرات التي أجريت عليه (1)؛ فكيف وازن تشريعنا الوطني بين المالكين العقاري والتجارية مقارنة بهذه التشريعات؟ ونتناول الإجابة على هذا السؤال في جانبين، حق الملكية العقارية ومظاهر تقديمه (مطلب أول)، وحق الملكية التجارية ومظاهر حمايته (مطلب ثاني).

المطلب الأول: مظاهر تقديم حق الملكية العقارية

تنبدى مظاهر تقديم حق الملكية العقارية على الملكية التجارية، في عقد الكراء التجاري في القانون الموريتاني في عدة جوانب، تناولها من خلال حق المالك في الامتناع عن التجديد (فقرة أولى)، ثم تقييد تصرف المكثري في المحل بما ورد في العقد (فقرة ثانية).

الفقرة الأولى: حق المالك في الامتناع عن تجديد عقد الكراء

حددت مدونة التجارة الموريتانية حق إنهاء عقد الكراء في الصور الأربعة التالية: أولاً: إرادة المكثري مع تعويض الحرمان ثانياً: للهدم وإعادة البناء ثالثاً: إذا كان بسبب خطأ من المكثري ورابعاً: إذا احتاج المالك ملحقات البناء للسكن لنفسه أو لمن يعوله.

أولاً: حق المالك في إنهاء الكراء مع تعويض الحرمان

تقضي المادة 106 من مدونة التجارة الموريتانية، بحق المالك المطلق في توقيف الكراء عند انتهاء المدة المحددة لمجرد رغبته في استرداد عقاره؛ وأنه يحق للمكثري الاعتراض على حق المكثري في التجديد للكراء محدد المدة أو غير محدد المدة، بشرط أن يمنح للأخير تعويضاً عن الحرمان من هذا الحق، وتنص المادة السابقة في فقرتها الثانية على أنه في "حالة عدم حصول اتفاق على مبلغ هذا التعويض، يقع تحديده من قبل الجهة القضائية المختصة التي تأخذ بعين الاعتبار على الخصوص رقم الأعمال والاستثمارات المحققة من طرف المستأجر والموقع الجغرافي للمحل"؛ والزمّت المادة 95 المكثري بعد انقضاء مدة الكراء بإخلاء المحلات، واعتبرت بقاءه فيها بدون موافقة المكثري ولأسباب غير ما تنص عليه المادة 86 احتلالاً يترتب عليه تعويض المكثري بمبلغ يعادل أجره المحل، المحددة بالعقد دون إخلال بما يترتب عليه من جبر للضرر عند الاقتضاء.

وبمقارنة المقتضيات التي وردت في المواد السابقة من مدونة التجارة الموريتانية، بالفصل 7 من القانون التونسي الصادر بتاريخ 25 مايو 1977 والمتعلق بالكراء التجاري، نجد تحديداً أدق لمنحة الحرمان في القانون التونسي، حيث جاء في هذا الفصل أن الغرامة يجب أن تكون مساوية للضرر الحاصل بسبب عدم تجديد العقد، وأن تشمل قيمة الأصل التجاري والمصاريف العادية للنقل والانتصاب من جديد وكذا المصاريف التي يمكن أن تنتج ذلك، وهو ما اتجه إليه القانون المغربي، الذي يرى أن التعويض يتضمن قيمة الأصل التجاري والتي يتم تحديدها بناء على الاعتماد على تصريح الضريبة المتعلقة

(1)- أحمد شكري السباعي، الوسيط في الأصل التجاري، دار نشر المعرفة، الرباط، ط1، 2013، ج3، ص:545.

بالسنوات الأربع السابقة، وما تم انفاقه من المكثري على التحسينات والإصلاحات، وكذلك ما فقد من قيمة الأصل التجاري، إلا إذا أثبت المكثري أن ضرر المكثري أخف من ذلك (1).

ثانياً: حق المالك في إنهاء الكراء بسبب خطأ المكثري

سمحت المادة 107 من مدونة التجارة الموريتانية للمكثري، بالامتناع عن تجديد عقد الكراء مع المكثري بدون الزامه بتسديد غرامة الحرمان، دون مراعاة لما إذا كان العقد قد تم لفترة محددة أو غير محددة، وذلك عندما يثبت المكثري وجود مأخذ خطيرة ومشروعة على المكثري المغادر، ويجب أن تكون هذه المأخذ متمثلة في عدم تنفيذ المكثري لالتزامات جوهرية في العقد، أو تكون بسبب توقيفه لاستغلال المحل أو الأصل التجاري؛ إلا أن التمسك بهذه المأخذ يتطلب أن تكون الوقائع التي أسس عليها تجددت لأكثر من شهر، بعد توجيه إنذار من المكثري إلى المكثري بواسطة كتب غير قضائي للكف عنها.

ويمكن أن يمثل للسبب الخطير بما جاء في مقتضيات المادة 113 من المدونة التجارية الموريتانية، التي بينت أن المكثري مطالب بدفع مقابل الكراء وباحترام بنود العقد وشروطه، وفي حالة عدم دفعه للأجرة أو عدم تنفيذه لبند من بنود عقد الكراء، فإن للمكثري الحق في مطالبة المحكمة المختصة بفسخ العقد والسماح له بإخراج المكثري وكل من يشغل المحل باسمه (2)؛ وتقضي المادة السابقة بأن تطبيق إجراءات الفسخ تتم خلال شهر، وبعد تسليم المكثري للمكثري إنذاراً بواسطة كتب غير قضائي، لمطالبته باحترام البنود والشروط التي ينص عليها العقد.

وقد نص الفصل الثامن من قانون مايو 1977 التونسي على أن بإمكان المكثري "أن يرفض تجديد التسويغ بدون أن يكون مطالباً بدفع أي منحة و ذلك... إن أثبت وجود سبب شرعي ضدّ المتسوّغ الخارج... (3)"، والملاحظ أن القانون التونسي كمنظيره الموريتاني، لم يحدد مفهوم السبب الشرعي الخطير، بل استعمل الفاظاً موسعة أيشمل أكثر ما يمكن من الحالات، التي يستطيع المكثري إثباتها ضدّ المستأجر، والتي يمكن أن يكتفيها القاضي بأنها سبب خطير و شرعي؛ وقد استقرّ الفقه والقضاء على اعتبار السبب الخطير والشرعي هو كلّ سبب ناشئ عن اخلال المكثري بالتزاماته التعاقدية أو القانونية مثل تغيير الاستعمال المعدّ له المحل، مع مخالفة ذلك للاتفاق المبرم مع المكثري أو عدم دفع مقابل الكراء أو توقيف النشاط التجاري وإغلاق المحل (4)؛ كما قد يكون من الأسباب الخطيرة المبررة للإفراغ بدون تعويض، استعمال المحل في القيام بأعمال منافية للأخلاق والآداب الحميدة (5).

(1)- المادة السابعة من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، الصادر بتطبيقه الظهير الشريف رقم 1.16.99 صادر في 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2006)، الجريدة الرسمية عدد 6490 بتاريخ 7 ذي القعدة 1437 (11 أغسطس 2016)، ص 5857.

(2)- جاء في قرار لمحكمة النقض المغربية، أن "المكثري أن يرفض تجديد العقدة دون الزامه بأداء أي تعويض إن أتى بحجة تشهد ضد المكثري المطالب بالإفراغ بأن هناك سبباً خطيراً ومشروعاً، وأن عدم أداء الكراء الذي حل أجله يخول الفسخ، والتماطل باعتباره واقعة مادية يمكن اثباته بكافة الوسائل..."، قرار محكمة النقض عدد 749، بتاريخ 2008/05/28 ملف تجاري عدد 2004/2/3/1243، غ م، أشار إليه، د. عمر أزوكار، الإنذار بالإفراغ في ضوء ظهير الكراء التجاري وآخر المواقف القضائية، ط1، 2015، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، ص105.

(3)- التسويغ: يعني الكراء.

(4)- الأستاذة سماح الطرابلسي، غرامة الحرمان في الاكثري التجارية، <https://www.mohamah.net/law/> 12:52 22\10\2023.

(5) - فقد جاء في قرار لمحكمة النقض المغربية، (... بالرغم من أن استعمال المحل فيما أعد له يقتضي عدم القيام بأعمال منافية للأخلاق والآداب العامة. وأن استعمال المحل في غير ما أعد له يعد من الأسباب الخطيرة المشروعة المبررة لفسخ العلاقة الكرائية تطبيقاً للفصل 11 من ظهير 55/5/24، والأخذ بالظروف الاجتماعية لا مجال له في النزلة مما تكون معه المحكمة بما جاء في تعليقها لم تركز قرارها على أساس ورعته للنقض؛ قرار محكمة النقض عدد، 897 المؤرخ في 2007/09/12، ملف تجاري عدد 2007/2/3/229، أشار إليه د. عمر أزوكار، الكراء التجاري في ضوء ظهير 24 ماي 1955 وقضاء محكمة النقض، ط1، 2013، منشورات دار القضاء، المغرب، ص195.

ثالثاً: حق المالك في الامتناع عن تجديد الكراء لهدمه وإعادة بنائه

نصت المادة 107 من مدونة التجارة الموريتانية في فقرتها الثانية، على حق المالك في الامتناع عن تجديد الكراء من غير أن يكون ملزماً بتعويض غرامة الحرمان، "إذا أراد هدم البناء الذي يحوي المحلات المؤجرة وإعادة بنائه"، ويجب في هذه الحالة أن يتم بيان طبيعة وأوصاف الأشغال وتصميمها، ويبقى المكتري متمتعاً بالحق في البقاء في المحلات حتى تبدأ أشغال الهدم، كما يحق له التمتع بالأفضلية في عقد كراء جديد في العقار الذي وقع إعادة بنائه؛ وإذا خصصت البنائيات المعاد تشييدها بشكل مغاير لما كانت مخصصة له عند إبرام العقد، أو تم حرمان المكتري من حقه في كرائها من جديد، فإن المكتري في هذه الحالة يلتزم بدفع تعويض للمكتري يتمثل في غرامة الحرمان الواردة بالمادة 106.

إن مقارنة مقتضيات الفقرة السابقة، من المادة 107 من مدونة التجارة الموريتانية، مع المادة 9 المقابلة لها من القانون المغربي (1)، تبين بوضوح مدى ترجيح القانون الوطني لحق الملكية العقارية على الملكية التجارية، فقد ألزمت المادة 9 من القانون المغربي المكتري، بأداء تعويض مؤقت يوازي كراء ثلاث سنوات مع الاحتفاظ للمكتري بحق الرجوع إذا اشتملت البنائيات على محلات تناسب نشاطه، ويمكن للمحكمة بالإضافة للتعويض المؤقت السابق بناء على طلب المكتري، تحميل المكتري جزء من مصاريف الانتظار لا تقل عن نصفها طيلة مدة البناء إذا أثبت وجود تلك المصاريف (2)، دون أن تتجاوز أرباح السنة المنصرمة وإذا لم تشتمل البنائيات على تخصيص مناسب استحق غرامة الحرمان على أن له أن يطلب تعويضا احتياطيا كاملا يستحقه في حالة حرمانه من حق الرجوع.

وتشترط المادة 9 السابقة في المالك الراغب في هدم المحل وإعادة بنائه، أن يثبت تملكه لمدة لا تقل عن سنة من تاريخ الإنذار، ويتجه القضاء المغربي إلى الاكتفاء برخصة البناء والتصميم، ولا يوجب على المالك الإدلاء برخصة للهدم، حيث قررت محكمة الاستئناف التجارية بمراكش، أن: "الإنذار بالإفراغ الموجه إلى المستأنفة معلل بالرغبة في هدم المحل وإعادة بنائه ... أدلت المكترية من أجل ذلك بتصميم البناء ورخصته وأن استمرار المستأنفة بطلب المستأنف عليها بالإدلاء بالإذن بالهدم غير مستند على أساس قانوني إذ يكفي أن يدلي المكتري في هذا الحال بالتصميم ورخصة البناء المتعلقين بالمحل المطلوب....." (3).

وقد فصل القانونان التونسي والمغربي في مبررات عدم التجديد المرتبطة بالتغيير في محل الكراء، حيث أضافا لصورة الهدم وإعادة البناء، التي ذكرتها المدونة التجارية الموريتانية، صورتين تتعلقان بتعليق البناء أو توسيعه، وكذلك الصورة التي يصبح فيها المحل مصدر خطر على المكتري أو غيره كالمارة مثلا، ففيما يتعلق بالهدم لخطورة المحل، فإن المكتري يحق له الرجوع أو التعويض إذا تم البناء بعد ثلاث سنوات إذا أعرب عن ذلك أثناء سريان الدعوى، وفي حال عدم إعلان رغبته، فإن المكتري ملزم بإخباره بتاريخ الشروع في البناء ومطالبتة بالإعلان عن نيته فيما يتعلق بحق الرجوع، داخل ثلاثة أشهر من تاريخ الإعلان، وإلا كان مسؤولا عن الضرر والتعويض عن فقدان الأصل التجاري، ويسقط حق المكتري في الرجوع والمطالبة بالتعويض إذا انصرم ذلك الأجل دون التعبير عن نيته (4).

(1)- من القانون المغربي رقم رقم 49.16 المتعلق بالكراء التجاري

(2)- تنص الفقرة الثالثة من المادة 9 من القانون أعلاه أنه "يقصد بمصاريف الانتظار الضرر الحاصل للمكتري دون أن يتجاوز مبلغ الأرباح التي حققها حسب التصريحات الضريبية للسنة المنصرمة، مع الأخذ بعين الاعتبار أجور اليد العاملة والضرائب والرسوم المستحقة خلال مدة حرمانه من المحل".

(3)- هشام بولويز، إنهاء الكراء التجاري وفق قانون رقم 49.16،

<https://revuealmanara.com/49-16/22/10/202313:55>

(4)- الفصل 13 من القانون المغربي رقم 49.16 المتعلق بالكراء التجاري، وتنص الفقرة الثانية من قانون 25 مايو 1977 التونسي أنه "إن اتضح أن العقار يجب هدمه كلياً أو جزئياً حيث صار مضراً بالصحة اضراً اثبتته السلطة الإدارية أو إذا اتضح أنه صار لا يمكن شغله بدون خطر بسبب الحالة التي هو عليها وفي صورة تجديد البناء من طرف المالك أو المستحق لعقار جديد يحتوي على محلات تجارية فإن المتسوغ له حق أولوية الكراء بالعقار المجدد بناؤه حسب الشروط المنصوص عليها بالفصلين 10 و 11 من هذا القانون".

كذلك فإنه طبقا للمادة 16 من القانون المغربي رقم 49.16، فإن المكري إذا أراد توسيع بنائه أو تعليته، وكان ذلك يستدعي إفراغ المحل المكثري، فإن بإمكانه أن يلجأ للإفراغ المؤقت لمدة يحددها المكري، على ألا تتعدى سنة واحدة ابتداء من تاريخ الإفراغ؛ ويستحق المكثري في هذه الحالة تعويضا عن مدة الإفراغ يساوي الضرر الذي يتعرض له بدون أن يتجاوز مبلغ الأرباح السنوية التي تحققت بحسب التصريح الضريبي، بالإضافة للرسوم المستحقة عليه خلال المدة التي حرم فيها من المحل، ويجب أن لا يقل مبلغ التعويض عن قيمة الكراء؛ ويحق للمكثري المطالبة بتمديد مدة الأشغال لسنة واحدة، ويجب على المكثري إعادة تسليم المحل داخل الأجل المشار إليه، وإلا تحمل التعويض الكامل الواجب في المادة 7 ما لم تكن أسباب التأخير خارجة عن إرادة المكثري (1).

رابعاً: حق المالك في الامتناع عن تجديد الكراء لحاجته للسكن أو حاجة من يعولهم

يحق للمالك رفض تجديد كراء محلات السكنى التابعة للمحلات الأصلية، دون أن يكون ملزماً بتعويض غرامة الحرمان، وفقاً لمقتضيات المادة 108 من مدونة التجارة الموريتانية، وذلك في الحالة التي تدعوه الحاجة للسكن فيها بنفسه أو ليسكنها زوجه أو أحد فروعهما أو أصولهما؛ وتسنثنى الفقرة الثانية من المادة السابقة الحالة التي تكون فيها ممارسة هذا الاسترجاع، تجلب مضاراً خطيرة لاستغلال إيجار المحلات الأصلية، أو إذا كانت محلات السكنى التابعة والمحلات الأصلية تشكل كلا لا يتجزأ؛ وقد نصت على نفس المقتضيات المادتين 19 و20 من قانون 49.16 المغربي.

فقرة ثانية: تقييد تصرف المكثري في المحل بما ورد في العقد

بالغت مدونة التجارة الموريتانية في حماية الملكية العقارية، وذلك من خلال تقييد حرية تصرف المكثري خارج إطار العقد، حيث منعه من إجراء أي كراء من الباطن إلا إذا كان مشروطاً في العقد، وهو ما يخالف الاتجاه الذي ذهبت إليه التشريعات المقارنة، التي تسمح بهذا التصرف في حال لم يرد بند يمنع منه في العقد (2)؛ فقد نصت المادة 101 من مدونة التجارة الموريتانية في فقرتها الأولى على أنه "يحظر كل كراء فرعي كلي أو جزئي ما لم يشترط خلاف ذلك"؛ ويجب أن يبلغ التنازل بموجب المادة 98 إلى المكثري، وفي غياب هذا التبليغ فإن الكراء الفرعي، لا يحتج به على المكثري بمقتضى المادة 99، وفي حالة التبليغ فإن المكثري يتمتع بأجل شهر ابتداء من التبليغ، للاعتراض عليه لدى المحكمة المختصة مبيناً الأسباب الجدية والمشروعة التي تمنعه من القبول بهذا التنازل (3).

وعلاوة على ما سبق فقد سمحت المادة 102 للمكثري، في الحالة التي يكون مبلغ الكراء الفرعي سواء كان جزئياً أو كلياً، مرتفعاً عن المبلغ الذي يتقاضاه عن الكراء الأصلي، بالمطالبة بإضافة زيادة تناسب الفرق بين الكرائين، ويجب وفق مقتضيات المادة السابقة أن تضبط هذه الزيادة في حالة عدم الاتفاق بين الأطراف، من طرف الجهة القضائية المختصة، التي تأخذ في عين الاعتبار العناصر المنصوص عليها في المادة 97؛ والزمّت المادة 88 المكثري كذلك، بالمحافظة على هيئة المحلات المعدة للكراء، ومنعه من أن يحدث فيها تغييرات من تلقاء نفسه، أو أن يقلص من استعمالها.

(1)- وينص الفصل 12 من قانون 25 مايو 1977 التونسي، على أنه "يمكن أيضاً للمالك أن يجرى تجديد التسويغ لمدة أقصاها ثلاثة أعوام إن كان يعتزم تعليه العقار، إن كانت هذه التعليه توجب حرمان المتسوغ مؤقتاً وفي هاته الصورة للمتسوغ الحق في غرامة تساوي الضرر الذي لحقه بدون أن تتجاوز مقدار كراء ثلاثة أعوام".

(2)- المادة 24 من القانون المغربي رقم 49.16 المتعلق بالكراء التجاري، وزادت المادة 25 حق المكثري في التفويت مبينة أنه، "يحق للمكثري تفويت حق الكراء مع بقية عناصر الأصل التجاري أو مستقلاً عنها دون ضرورة الحصول على موافقة المكثري، وبالرغم من كل شرط مخالف. يتعين على كل من المفوت والمفوت له إشعار المكثري بهذا التفويت، تحت طائلة عدم سريان آثاره عليه. لا يمكن مواجهة المكثري بهذا التفويت إلا اعتباراً من تاريخ تبليغه إليه، ويبقى المكثري الأصلي مسؤولاً تجاه المكثري بخصوص الالتزامات السابقة. لا يحول هذا التفويت دون ممارسة المكثري لحقه في المطالبة بالإفراغ في حالة تحقق شروط مقتضيات المادة الثامنة من هذا القانون، كما لا يحول دون مواصلة الدعاوى المثارة، طبقاً لهذا القانون، والتي كانت جارية قبل تاريخ التفويت. يتم التفويت بعقد رسمي أو عرفي ثابت التاريخ...".

(3)- المادة 100 من مدونة التجارة الموريتانية.

المطلب الثاني: حق الملكية التجارية ومظاهر حمايته

يعرف الحق في الكراء بأنه هو "حق التاجر المكتري لمحل أو عقار يستغل فيه أصله التجاري في تجديد عقد الكراء بعد انتهاء مدة العقد بقوة القانون، تحت طائلة أداء تعويضات الإخلاء أو الإفراغ إن تم رفض هذا التجديد دون سبب قانوني أو مشروع إنصافاً للتاجر وضماناً لاستمرار تجارته" (1)، وتسعى التشريعات الكرائية إلى ضمان الحد الأدنى من الاستقرار الواجب للمكتري، فقد توأمت القوانين المختلفة على إعطاء الكراء التجاري ضمانات قانونية كافية تأمن الحد الأدنى من الاستقرار في المحل الذي يشغله التاجر، حتى تتكون الأصول التجارية وينمو الاقتصاد الذي تعد المبادرة الخاصة هي محركه الأول؛ وقد أكد المشرع الوطني هذا التوجه من خلال مقتضيات بعض المواد القانونية التي تناولت الكراء التجاري في المدونة التجارية، إلا أن المقارنة لهذه المواد بمثيلاتها في القوانين المقارنة تظهر نقصاً في الحماية التي وفرها القانون الوطني لحماية الملكية التجارية، في مواجهة حماية الملكية العقارية، وناقش هذا الموضوع من خلال الفقرات التالية:

الفقرة الأولى: المحافظة على استمرار الملكية التجارية

أشارت المادة 86 من مدونة التجارة الموريتانية إلى مسؤولية المكري عن الإصلاحات الجسيمة، وفي سبيل المحافظة على استمرار منفعة الكراء التجاري وعدم توقف عمل المكتري، نصت المادة 87 على أنه "عندما يرفض المكري تحمل الإصلاحات الجسيمة المترتبة عليه، يمكن للمكتري أن يحصل من الجهة القضائية المختصة على إذن لتنفيذها وفقاً لمعايير الخبرة على نفقة المكتري" وبيّنت الفقرة الثانية من المادة السابقة، أن الجهة القضائية المختصة تضبط في هذه الحالة مبلغ الإصلاحات المذكورة وطرق تسديدها؛ كذلك فإن المادة 89 أعتبرت المكري مسؤولاً اتجاه المكتري عن كل عرقلة للانتفاع بالمحل، ناتجة عن فعله أو فعل متبوعيه أو من تلقى عنه الحق على المحلات.

وقد سعت المدونة التجارية كذلك إلى استمرار الملكية التجارية، حتى ولو انتقلت ملكية العقار من المؤجر إلى غيره بالبيع أو بالإرث، فقد نصت المادة 90 على أنه "لا ينقضي الكراء ببيع المحلات المعدة له"، ونصت في فقرتها الثانية على أنه "في حالة نقل حق ملكية العقار حيث توجد المحلات المعدة للكراء، يحل المشتري بقوة القانون محل المكري في التزاماته وتتعين مواصلة تنفيذ الكراء"؛ كما نصت المادة 91 على أنه "لا ينقضي الكراء بوفاة أحد الطرفين"، وأن الكراء يتواصل في حالة وفاة المكري مع الورثة كالزوج أو الزوجة، أو الأصول أو الفروع المباشرين، ويقدم طلب مكتوب عرفي إلى المؤجر الجديد، في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ الوفاة، من أجل استمرار الكراء (2).

الفقرة الثانية: تجديد الكراء وشكليات التجديد

يوفر حق التجديد أهم حماية قانونية للمكتري في عقود الكراء التجاري، وقد أكدت على هذا الحق مدونة التجارة الموريتانية في المادة 103، فقد جاء في مقتضيات هذه المادة أن المكتري يكتسب حق تجديد الكراء لمدة محددة أو غير محددة، حينما يثبت استغلاله للنشاط المنصوص عليه مدة لا تقل عن سنتين، ووفقاً لشروط العقد؛ كما بينت نفس المادة أن حق التجديد لا يمكن الغاؤه بأي شرط تعاقدي، ويبرم الكراء الجديد لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات، سواء كان صريحاً أو ضمناً؛ وبيّنت المادة 103 في فقرتها الأخيرة، أن التجديد إذا كان لمدة غير محددة، فيجب على الأطراف تبيين المدة التي يتم فيها الإخطار بوجوب إخلاء المحل، وأنه في كل الأحوال يجب أن لا تكون هذه المدة أقل من ستة أشهر.

وقد عززت مبدأ تجديد الكراء التجاري، المواد القانونية التي فصلت الشكليات التي يتطلبها، فالمادة 104 من مدونة التجارة بينت أن المستأجر الحائز لحق الكراء لمدة معينة، يحق له أن يطالب بهذا التجديد بواسطة كتب غير قضائي، وفي مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر قبل انقضاء مدة الكراء، وأنه في حالة إهمال هذا الإجراء، يعتبر ضمناً قد قبل مبدأ التجديد؛ كما أن المكري الذي يهمل الرد على طلب التجديد في

(1)-أحمد شكري السباعي، الوسيط في الأصل التجاري، دار نشر المعرفة، المغرب، ط1، 2008، ج2، ص:11.

(2)- الفقرة الثانية من المادة 91 من مدونة التجارة الموريتانية.

أجل أقصاه شهرا قبل انقضاء مدة الإيجار، في حكم القابل لمبدأ التجديد؛ أما الكراء غير محدد المدة فيجب على الطرف الراغب في فسخه، أن يقدم تنبيها بالإخلاء بواسطة كتب غير قضائي، وذلك قبل ستة أشهر على الأقل، ويحتفظ المكثري المستفيد من حق التجديد طبقا لمقتضيات المادة 103، بحق الاعتراض على التنبيه الصادر من المكثري بالإخلاء ومنازعته، في أجل لا يتعدى تاريخ سريان فاعلية التنبيه وذلك بواسطة كتب غير قضائي؛ وينتهي عقد الكراء غير محدد المدة، بالتنبيه في حالة عدم حصول منازعة في هذا الأجل⁽¹⁾.

الفقرة الثالثة: التعويض عن الحرمان من التجديد

اقتضى القانون مراعاة لحق الملكية العقارية، تمكين المكثري من التصرف في عقاره والاعتراض على تجديد الكراء بمحض إرادته، إلا أن القانون وازن بين هذا الحق وحق الملكية التجارية، فمكثري من الحق في التعويض، وهو مانصت عليه المادة 106 من مدونة التجارة الموريتانية بالقول أنه، "يمكن للمكثري أن يعترض على حق تجديد الكراء، لمدة معينة أو غير معينة، على أن يمنح المكثري تعويض حرمان"؛ وبينت المادة السابقة في فقرتها الثانية، أن التعويض إما أن يتم الاتفاق على مبلغه بين الطرفين، أو يتم تحديده وتعيينه من الجهة القضائية المختصة، وعلى القضاء في هذه الحالة، اعتبار رقم الأعمال والاستثمارات المحققة من طرف المستأجر والموقع الجغرافي للمحل؛ وتضيف المادة 111 من مدونة التجارة، أن المكثري الذي يحرم من التجديد مهما كان السبب، يحق له تقاضي تعويض مقابل البنائيات والتهيئات التي أجراها على المحل، إذا كان ذلك جرى بموافقة المكثري.

ومراجعة تعويض الحرمان الذي نصت عليه 106 في الفقرة السابقة، وما أضافته المادة 111 من تعويضات، مقارنة بما ينص عليه القانون التونسي والمغربي تظهر ميلا من التشريع الوطني في اتجاه تغليب الملكية العقارية على الملكية التجارية، حيث نصت المادة 7 من القانون المغربي⁽²⁾، على أن التعويض يشمل "قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة إلى ما أنفقه المكثري من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري، كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل" إن لم يثبت المكثري أن ضرر المكثري جراء ذلك دون القيمة التي ذكرتها المادة السابقة، وفي الحال التي يكون فيها المكثري قد دفع مبلغا مقابل الحق في الكراء فإن التعويض عن الإفراغ لا يمكن أن يكون أقل من ذلك⁽³⁾؛ ويلزم التشريع المغربي المكثري كذلك بالتعويض المؤقت عن الضرر في حالة الهدم وإعادة البناء، والذي يوازي كراء ثلاث سنوات، إضافة إلى تحميله ما يسمى مصاريف الانتظار، وتعني الضرر الذي يتحملة المكثري بسبب توقف أعماله والذي لا يتجاوز الأرباح التي حققها في السنة المنصرمة⁽⁴⁾.

(1)- ويميل القضاء المغربي إلى أنه يتعين أن يوجه الإنذار بالإفراغ إلى المكثري وفي حالة وفاته يوجه إلى ورثته دون تعيين إذا تعذر معرفتهم، وفي حالة التعيين يجب أن يوجه الإنذار إلى جميعهم بأسمائهم، ويكون باطلا إذا اقتصر على بعض الورثة دون البعض، قرار محكمة النقض عدد 1699 بتاريخ 2008/12/31 ملف تجاري عدد 2006/2/3/1026، والقرار عدد 1146 بتاريخ 2008/9/17 ملف تجاري عدد 2005/2/3/1110، أشار إليهما، د. عمر أزوكار، منازعات الكراء التجاري من خلال قضاء محكمة النقض، منشورات دار القضاء، المغرب، ط1، 2013، ج1، ص: 129 و 145.

(2)- القانون المغربي رقم 49.16 المتعلق بالكراء التجاري.

(3)- المادة 7 من القانون السابق.

(4)- المادة 9 من القانون المغربي رقم 49.16 المتعلق بالكراء التجاري، ووفقا للتشريع المغربي السابق (ظهير 24 ماي 1955)، كان التعويض يوازي كراء ثلاث سنوات، حيث جاء في قرار محكمة النقض المغربية، "يستحق المكثري تعويضا يوازي كراء ثلاث سنوات في حالة المصادقة على الإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء لا غير"؛ قرار عدد 1065 بتاريخ 2011/09/08، ملف تجاري عدد 2010/2/3/295، أشار إليه عمر أزوكار، منازعات الكراء التجاري من خلال قضاء محكمة النقض، منشورات دار القضاء بالمغرب، ط1، 2013، ج2، ص: 39.

خاتمة

من خلال استعراض المواد القانونية التي تناولت الكراء التجاري من مدونة التجارة الموريتانية، يتبين من خلال المبادئ القانونية التي أرسنها مقتضيات هذه المواد أن المشرع يعترف بحق الملكية العقارية ويقدم اعتباراتها، إلا أنه وازن بين هذا الحق وما تتطلبه حماية الملكية التجارية؛ فقد اعترف للمكثري بحق تجديد الكراء أو التعويض، ولكنه اشترط في تولية الكراء أو الكراء من الباطن الموافقة المسبقة من المالك، واستخدام العقار في حدود الاتفاق المبرم بين الطرفين؛ وهو ما تجاوزته التشريعات المقارنة التي اختارت إطلاق يد المكثري في عقد التولية ما لم يقيد بشرط في الإتفاق يمنعه من ذلك، كما سمحت هذه التشريعات للمكثري بمنازعة المكري في حالة اعتراضه غير المؤسس على تولية الكراء.

وسمحت المدونة التجارية للمكري بالحق في المطالبة بفسخ الكراء، في الحالة التي يستعمل فيها المكثري المحل في غير ما أعد له، أو أضاف للنشاط المعين بالكراء نشاطا مرتبطا أو تكميليا؛ وحملته المسؤولية عن إصلاحات الصيانة إذا اشترطت أو كانت معلومة بالعادة، وجعلته كذلك ضامنا لكل تلف أو خسارة تنجر عن عدم صيانة المحل في فترة الكراء؛ وفي مقابل هذه الالتزامات فقد كفل القانون استمرار منفعة المحل، عندما الزم المكري بإجراء كل الإصلاحات الجسيمة على نفقته في المحلات المعدة للكراء، عندما تصبح ضرورية ومستعجلة، وخول المكثري طلب مباشرتها قضائيا نيابة عنه إن امتنع عن القيام بها، إلا أن ما ينبغي أن يتداركه المشرع في هذا المقتضى، هو غياب التعويض عن الخسارة التي يتحملها المكثري خلال فترة الانتظار، وهو تعويض أخذت به التشريعات المقارنة.

المصادر والمراجع:

النصوص القانونية:

1. مدونة التجارة الموريتانية.
2. قانون الالتزامات والعقود الموريتاني.
3. القانون التونسي 25 مايو 1977، عدد 37 لسنة 1977 المتعلق بالعلاقة بين المسوغين والمتسوغين.
4. القانون المغربي رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي.

الكتب:

1. أحمد شكري السباعي، الوسيط في الأصل التجاري، دار نشر المعرفة، الرباط، ط1، 2013، ج3.
2. أحمد شكري السباعي، الوسيط في الأصل التجاري، دار نشر المعرفة، المغرب، ط1، 2008، ج2.
3. عمر أزوكار، الإنذار بالإفراغ في ضوء ظهير الكراء التجاري وآخر المواقف القضائية، ط1، 2015، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء.
4. د. عمر أزوكار، منازعات الكراء التجاري من خلال قضاء محكمة النقض، منشورات دار القضاء، المغرب، ط1، 2013، ج1.
5. عمر أزوكار، منازعات الكراء التجاري من خلال قضاء محكمة النقض، منشورات دار القضاء بالمغرب، ط1، 2013، ج2.
6. عمر أزوكار، الكراء التجاري في ضوء ظهير 24 ماي 1955 وقضاء محكمة النقض، ط1، 2013، منشورات دار القضاء، المغرب.

المقالات:

1. الأستاذة سماح الطرابلسي، غرامة الحرمان في الاكثري التجارية، <https://www.mohamah.net/law/>، 22\10\2023 12:52.
2. هشام بولويز، إنهاء الكراء التجاري وفق قانون رقم 49.16، <https://revuealmanara.com>، 49-16/ 22/10/2023 13:55.
3. هشام النخيلي، مشروع قانون الكراء المغربي، هل هو لمصلحة المكثري أو المكثري؟
4. <https://www.akhbarona.com/culture/32847.html> 2023/10/22 11:02.