الكراء التجاري، القانون رقم 49.16

المرجع: القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي
المجالات المعنية: القانون العقاري، قانون الأعمال والشركات

يحمي القانون رقم 49.16 التاجر أو الصانع أو الحرفي الذي يستغل نشاطه في محل مكترى. وهو يؤطر مراجعة الوجيبة الكرائية، وتفويت الحق في الكراء، وخاصة الإفراغ الذي يخول مبدئيا للمكتري الحق في تعويض.

من يشمله هذا النص

يسري القانون على عقود كراء المحلات التي يستغل فيها أصل تجاري، وعلى بعض المحلات الملحقة بها، ومحلات التعليم الخصوصي، وبعض الأنشطة المماثلة. ويستفيد المكتري من الحماية بعد مدة انتفاع يحددها القانون، أو إذا أدى مبلغا مقابل الحق في الكراء (الحلاوة).

القواعد الأساسية

- يجب أن يبرم عقد الكراء التجاري كتابة وأن يكون ثابت التاريخ.
- يتعين على المكري الراغب في استرجاع محله أن يوجه مبدئيا إنذارا معللا وأن يؤدي تعويضا عن الإفراغ يعادل الضرر اللاحق بالمكتري، خاصة قيمة الأصل التجاري.
- تسمح بعض الأسباب (عدم أداء الوجيبة بعد الإنذار، السبب الجدي، هدم بناية آيلة للسقوط) بالإفراغ دون تعويض أو بتعويض مخفض، وفق الشروط المقررة.
- يمكن للمكتري تفويت حقه في الكراء مع الأصل التجاري، شريطة إشعار المكري.
- مراجعة الوجيبة الكرائية مؤطرة، ولا تتم إلا في فترات وحدود يحددها القانون.

آجال وأرقام ينبغي استحضارها

- تكتسب الحماية بعد مدة انتفاع دنيا، أو منذ البداية إذا أدي مبلغ مقابل الحق في الكراء.
- مراجعة الوجيبة الكرائية: مبدئيا مرة كل ثلاث سنوات على الأكثر.
- الأكرية غير المؤداة: يفتح الإنذار الذي يبقى دون أثر داخل الأجل القانوني الطريق إلى الفسخ.
- آجال المنازعة في الإنذار بالإفراغ قصيرة، ويجب التحقق منها فور التوصل به.

ما الذي يتغير عمليا

بالنسبة للتاجر، فإن الحق في الكراء غالبا ما يكون أثمن عناصر الأصل التجاري. والتوصل بإنذار بالإفراغ لا يعني وجوب المغادرة: بل يجب أولا التحقق من صحته ومن الحق في التعويض.

وبالنسبة للمكري، يفرض القانون احترام مسطرة دقيقة، والإنذار سيئ التحرير أو التبليغ قد يفشل استرجاع المحل.

الإصلاحات والمستجدات

صدر القانون رقم 49.16 سنة 2016 وحل محل ظهير 24 ماي 1955 المتعلق بالكراء التجاري. وقد بسط المسطرة، خاصة بحذف مرحلة الصلح الإلزامية المسبقة التي كانت في النظام السابق، ومنح أساسا قانونيا لمبلغ الحلاوة.

متى تستشير محاميا

عند توقيع عقد كراء أو أداء مبلغ الحلاوة، أو عند التوصل بإنذار بالإفراغ أو بالأداء، أو قبل تفويت أصل تجاري، أو لتقدير التعويض عن الإفراغ.

بطاقة من إعداد مكتب الأستاذة ملاك العماني، محامية بهيئة الرباط. العمارة 13، زنقة الإجاص، الشقة رقم 1، الطابق الأرضي، حي الرياض، الرباط · 05 37 56 53 58 · contact@elimaniavocats.com

وثيقة إخبارية عامة. النسخة المنشورة بالجريدة الرسمية للمملكة المغربية هي وحدها المعتمدة؛ وقد تكون المواد المذكورة عُدّلت بعد تحرير هذه البطاقة. آخر تحديث : 3 نونبر 2026.