

منازعات الكراء التجاري

تعتبر **منازعات الكراء التجاري** في المغرب من أكثر المواضيع القانونية حيوية وتشعباً، وينظمها أساساً القانون رقم 49.16 (المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي)، والذي جاء لتجاوز ثغرات ظهير 1955 وتحقيق التوازن بين حقوق المكري (المالك) والمكثري (التاجر). إليك دليل مبسط ومباشر لأبرز محاور ومنازعات الكراء التجاري:

1. الحق في التجديد والتعويض عن الإفراغ

يعتبر الحق في تجديد عقد الكراء من الركائز الأساسية لحماية "الأصل التجاري".

- **شرط اكتساب الحق:** يستفيد المكثري من الحق في التجديد بعد قضاء سنتين متتاليتين في استغلال المحل (أو في حال دفع "الساووت" / خلو الرجل الموثق في العقد).
- **التعويض عن الإفراغ:** إذا رغب المكري في إنهاء العقد دون سبب قانوني معفي، يجب عليه دفع تعويض للمكثري يعادل ما لحقه من ضرر جراء فقدان الأصل التجاري (يشمل قيمة الأصل التجاري، مصاريف الانتقال، وفقدان الزبائن).

2. حالات الإفراغ دون تعويض (المادة 8)

حدد القانون 49.16 حالات استثنائية يسقط فيها حق المكثري في التعويض، ومن أبرزها:

- **عدم أداء الكراء:** إذا تخلف المكثري عن الأداء لمدة 3 أشهر بعد توصله بإنذار رسمي بلا جدوى (خلال أجل 15 يوماً من التوصل).
- **إحداث تغييرات غير مرخص بها:** القيام بتعديلات في المحل تضر بسلامة البناء دون موافقة المكري.
- **تغيير النشاط:** تغيير نوع النشاط التجاري دون موافقة كتابية من المالك.
- **إهمال المحل:** إذا أصبح المحل مهدداً بالانهيار بسبب عدم الصيانة من طرف المكثري.
- **فقدان الأصل التجاري:** بسبب إغلاق المحل لسنتين على الأقل.

3. منازعات تحديد ومراجعة السومة الكرائية

غالباً ما تنثور الخلافات حول قيمة الإيجار:

- **المراجعة:** يحق للطرفين المطالبة بمراجعة السومة الكرائية بعد مرور 3 سنوات على الأقل من تاريخ الاتفاق أو آخر مراجعة قضائية.
- **النسبة القانونية:** حدد المشرع نسب الزيادة (ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك) في 10% للمحلات التجارية.

4. المسطرة والاختصاص القضائي

- **المحكمة المختصة:** تنظر المحاكم التجارية حصرياً في هذه المنازعات.
- **الإنذار المسبق:** بشرط القانون توجيه إنذار رسمي يتضمن السبب بوضوح، ومنح المكثري الأجل القانونية (مثلاً 15 يوماً للأداء، أو 3 أشهر للإفراغ لأسباب أخرى) قبل رفع أي دعوى قضائية.