

القانون رقم 16-49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي

المرجع : الظهير الشريف رقم 16-1-99 الصادر في 13 من شوال 1437 (18 يوليوز 2016) بتنفيذ القانون رقم 16-49

الجريدة الرسمية : الجريدة الرسمية عدد 6490 بتاريخ 11 أغسطس 2016

المجالات المعنية : القانون التجاري والتجاري والتحصيل، القانون العقاري، قانون الأعمال

حل القانون 16-49 محل ظهير 1955 المتعلق بالكراء التجاري. يفرض العقد المكتوب، ويمنح المكثري الحق في التجديد بعد سنتين من الانتفاع، ويؤطر الإفراغ والتعويض عنه ومراجعة السومة الكرائية والكراء من الباطن وتقويت الحق في الكراء.

النطاق والشكل

- يسري على المحلات التي يُستغل فيها أصل تجاري أو صناعي أو حرفي، بعقد كراء مكتوب ثابت التاريخ (المواد 1 إلى 3).
- محضر معاينة حضوري إجباري عند تسلم المحل.

الحق في التجديد والإفراغ

- يستفيد المكثري من الحق في التجديد بعد سنتين من الانتفاع الفعلي (المادة 4).
- يجب على المكثري الذي يرفض التجديد أداء تعويض عن الإفراغ يعادل الضرر اللاحق (قيمة الأصل التجاري، مصاريف الانتقال، فقدان الزبناء)، ما عدا لأسباب مشروعة: عدم الأداء، تغيير النشاط دون إذن، الإلتلاف، الهدم وإعادة البناء (المادتان 7 و8).
- إشعار معلل بواسطة عمل غير قضائي مع مهلة خمسة عشر يومًا للأسباب الخطيرة ومسطرة المصادقة.

السومة الكرائية والتقويت

- مراجعة السومة الكرائية وفق القانون 03-07 (كل ثلاث سنوات، بسقف 8 % أو 10 % حسب الاستعمال).
- تقويت الحق في الكراء مع الأصل التجاري دون موافقة المكثري، شريطة التبليغ (المادة 25).

مواد أساسية

المادة 4

يكتسب المكثري الحق في تجديد عقد الكراء إذا أثبت انتفاعه بالمحل لمدة سنتين متتاليتين بموجب عقد كراء واحد أو عدة عقود متتابعة.

المادة 7

يمكن للمكثري أن يرفض تجديد عقد الكراء شريطة أن يؤدي للمكثري المفرغ تعويضاً عن الإفراغ يعادل الضرر الناتج عن عدم التجديد.

نقاط يقظة المحامي

- دون عقد مكتوب، يفقد المكثري حماية القانون 49-16: سوا وضعية كل كراء شفوي.
- الإنذار بالأداء مع مهلة خمسة عشر يومًا شرط مسبق ضروري للإفراغ بسبب عدم الأداء.
- يُتفاوض على التعويض عن الإفراغ بناءً على خبرة؛ فاستبقوا تقييم الأصل التجاري.

بطاقة من إعداد الأستاذ معاذ لحفاية، محامٍ بهيئة الرباط. 69 زنقة تانسيفت، الشقة 6، أكدال، الرباط 10090، المغرب · 507367-808 212+ · cabinetlahfaia@gmail.com

وثيقة إخبارية عامة. النسخة المنشورة بالجريدة الرسمية للمملكة المغربية هي وحدها المعتمدة؛ وقد تكون المواد المذكورة عُدلت بعد تحرير هذه البطاقة. آخر تحديث : 1 أكتوبر 2026.