

نماذج وتحليل لعقود بيع وكراء العقارات والأصول التجارية

وفق آخر التعديلات بالقانون المغربي

(باللغتين العربية والفرنسية)

عقود البيع والتفويت

- الوعد بالبيع
- العقارات في طور الانجاز
- العقارات الجاهزة
- حق الانتفاع
- الهبة والصدقة
- المقايضة والمبادلة
- حق الهواء والتعلية والزينة
- حق الارتفاق / بيع الثنيا
- أسئلة وأجوبة تطبيقية

عقود الكراء

- المحلات المعدة للسكنى او للاستعمال المهني
- المحلات التجارية والصناعية والحرفية
- الاراضي الفلاحية
- املاك الجماعات الترابية ونظارة الاحباس
- العقارات المؤجرة للإشهار ولأغراض اخرى
- عقود التوطن
- النزاعات المرتبطة بالكراء
- اسئلة واجوبة تطبيقية
- الواجبات الجبائية وأتعاب محرري العقود

عقود الأصل التجاري

- التسيير الحر للأصل التجاري
- اسئلة واجوبة ذات صلة

- بيع وتفويت الأصل التجاري
- رهن الأصل التجاري

الفهرس

5	مقدمة عامة
---	------------

الجزء الأول

عقود كراء العقارات والمحلات المختلفة

13	- تمهيد : التعريف بعقد الكراء وبمصادره القانونية
----	--

القسم الأول

عقود كراء المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني

17	- مضمون عقود كراء المحلات السكنية والمهنية
22	- نموذج لعقد كراء محل معد للسكنى
25	Contrat de bail d'un local à usage d'habitation
28	- نموذج لعقد كراء شقة خاضعة لنظام الملكية المشتركة
31	- عقد كراء غرفة في منزل
33	- عقد كراء شقة مفروشة
36	- عقد الإيجار المفضي الى تملك عقار
37	- نموذج لعقد ابتدائي من أجل إيجار مفضي الى تملك عقار
41	- عقد كراء محل معد للاستعمال المهني
45	Contrat de bail d'un local à usage professionnel
48	- مفهوم التولية والتخلي عن الكراء
48	1. معنى التولية
48	2. معنى التخلي أو التنازل للغير
48	3. مفهوم الغير
49	4. التولية والتخلي بالنسبة للمحلات السكنية
49	5. التولية والتخلي بالنسبة للمحلات المهنية
51	- نموذج عقد إيجار من الباطن (لمحل سكني أو مهني)
54	- طلب ترخيص من أجل إيجار من الباطن

- 55 بيان وصفي لحالة أماكن محل مكتري
- 56 نموذج لجرد منقولات شقة مفروشة

القسم الثاني

عقود كراء المحلات التجارية والصناعية والحرفية

- قراءة في القانون 49.16 المتعلق بكراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي
- 57 1. مجال التطبيق
- 59 2. الاستثناءات
- 60 3. مضمون العقود
- 61 4. المراجع القانونية المعتمد عليها
- 61 5. الوثائق المطلوبة لأبرام العقد
- 62 6. الحقوق المخولة للمكثري
- 62 7. الحقوق المخولة للمكثري
- 64 - نموذج لعقد كراء محل تجاري
- 68 - Contrat de bail d'un local à usage commercial
- 72 - Contrat de bail d'un local à usage industriel
- 76 - نموذج لعقد وعد بكراء محل تجاري
- 78 - تنظيم الأنشطة المهنية والتجارية والحرفية والصناعية
- 78 1. تعريف بمختلف الأنشطة
- 79 2. تصنيف الأنشطة وشروط ممارستها
- 82 3. أنواع الترخيص وأجراءاته
- 83 - نموذج لوصل تصريح بنشاط
- 84 - نموذج لرخصة مزاوله نشاط تجاري أو صناعي

القسم الثالث

عقود كراء الاراضي الفلاحية

- أحكام قانون الالتزامات والعقود الخاصة بكراء الأراضي الفلاحية - نموذج لعقد كراء أرض فلاحية
- 89 - الوثائق المطلوبة لتحرير العقد وتحديد مدته
- 96 - نموذج عقد كراء طويل الأمد (لأرض فلاحية)
- 97 - خصائص عقد الكراء الطويل الأمد
- 101 •

القسم الرابع

عقود كراء الأملاك التابعة للجماعات الترابية ولنظارة الأحياس

- 105 الاملاك العقارية للجماعات الترابية -
- 105 1. الأملاك العامة
- 105 2. الأملاك الخاصة
- 106 - نموذج لدفتر تحميلات خاص بكراء أملاك الجماعات الترابية
- 111 - قرار اسناد حق استغلال محل تجاري لجماعة ترابية
- 113 - عقارات الاحباس التابعة لوزارة الاوقاف والشؤون الاسلامية
- 113 1. التعريف بعقارات الأحياس
- 113 2. كيفية ايجار عقارات الأحياس
- 116 3. خصائص الكراء الوقفي
- 118 - نموذج لعقد كراء ملك وقفى

القسم الخامس

عقود ايجار عقارات قصد الاشهار وأغراض أخرى

- 123 - عقد كراء جزء من أرض عارية لوضع لوحات اشهارية
- 126 - عقد كراء جزء من سطح أو واجهة عمارة سكنية للإشهار
- 129 - عقد كراء قطعة أرضية لوضع معدات أو بضائع

القسم السادس

عقود التوطن

- 135 - عقد التوطن وشروطه والتزاماته
- 135 1. التعريف بالتوطن
- 136 2. القوانين المؤطرة للتوطن
- 136 3. مدة التوطن
- 136 4. شروط توطن المحلات
- 137 5. شروط ممارسة مهنة التوطن
- 137 6. أخطار عقد التوطن
- 138 7. العقوبات والغرامات
- 138 8. اجراءات توطن الشركات
- 139 9. التزامات الموطن لديه

139	10. التزامات الموطن.....
141	- نموذج لعقد توطين.....
146	- تصريح بتوطين.....
149	Contrat de domiciliation.....
155	Attestation(s) de domiciliation.....

القسم السابع

النزاعات المرتبطة بالكراء

159	- أنواع النزاعات.....
160	- مراجعة السومة الكرائية.....
162	- الإنذار بالأداء.....
162	1. شروط وكيفية توجيه الإنذار.....
163	2. نموذج لطلب الاذن بتوجيه إنذار.....
164	3. نموذج لطلب المصادقة على إنذار.....
166	- العرض العيني والايداء.....
166	1. التعريف بالعرض العيني.....
167	2. مقال رام الى إجراء عرض عيني وايداع مبالغ بصندوق المحكمة.....
169	- اجراء معاينة واثبات حال.....
169	1. اثبات تولية الكراء.....
170	2. اثبات الاحتلال بدون سند.....
171	3. اثبات عدم الالتزام بالضمان.....
173	- مسطرة الامر بالأداء.....
173	1. المواد المنظمة لإجراءات الأمر بالأداء.....
175	2. المواد المؤطرة بالقانون 67,12 المتعلق بكراء المحلات السكنية والمهنية.....
176	3. نموذج لمقال من أجل الأمر بالأداء.....
178	- الاشعار بالإفراغ.....
180	- فسخ عقد الكراء.....
180	1. الفسخ القضائي.....
180	2. الفسخ الرضائي.....
183	- إجراءات التحصيل الجبري.....

القسم الثامن

أسئلة وأجوبة تطبيقية

- 187 في العقود التي لا تخضع الى تشريع خاص
- 189 في الوكالة وصحتها وشروطها
- 192 حالات مختلفة

الجزء الثاني

العقود المتعلقة بالأصل التجاري

القسم الأول

عقود الأصل التجاري

- 203 التعريف بالأصل التجاري وبعناصره المادية والمعنوية
- 203 1. التعريف بالأصل التجاري
- 203 2. العناصر المعنوية للأصل التجاري
- 205 3. العناصر المادية للأصل التجاري
- 206 البيانات والوثائق الواجب تضمينها بعقد بيع الأصل التجاري
- 210 نموذج لعقد بيع أصل تجاري
- 214 Contrat de cession d'un fonds de commerce
- 219 مراحل واجراءات شراء الأصل التجاري
- 219 نموذج لطلب نشر واشهار بيع أصل تجاري
- 221 آثار بيع الأصل التجاري وأهداف نشره بالجرائد
- 221 1. آثاره بالنسبة لدائني البائع
- 222 2. آثاره بالنسبة للبائع والمشتري
- 222 3. أهداف نشره بالجرائد
- 223 رهن الأصل التجاري
- 223 1. تنظيم الرهن
- 224 2. اجراءات تسجيل الرهن
- 225 نموذج عقد رهن لأصل تجاري
- 228 مواد مختارة من قانون رقم 21.18 المتعلق بالضمانات المنقولة

القسم الثاني عقد التسيير الحر (كراء الأصل التجاري)

- 233 القانون المؤطر لعقد التسيير الحر للأصل التجاري
- 233 1. التعريف بعقد التسيير الحر
- 233 2. مزايا عقد التسيير الحر
- 234 3. تحديد الأجرة ومدة العقد وانقضائها
- 234 4. اشهار العقد
- 235 5. التزامات الأطراف
- 235 6. آثار العقد بالنسبة للأغيار
- 236 7. الاستثناءات
- 237 نموذج لعقد التسيير الحر
- 241 Contrat de gérance libre d'un fonds de commerce

القسم الثالث أسئلة وأجوبة تطبيقية

- 247 في السجل التجاري
- 252 في الأصل التجاري
- 257 في التسيير الحر للأصل التجاري

الجزء الثالث عقود بيع وتفويت العقارات

القسم الأول مقتضيات قانونية تتعلق ببيع وتفويت العقارات

- 263 أهم الفصول المتعلقة بالبيع بقانون الالتزامات والعقود
- 269 بعض مواد القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية
- 272 مواد مختارة من القانون رقم 32.09 الخاص بتنظيم مهنة التوثيق

القسم الثاني عقود الوعد بالبيع

- 279 التعريف بعقد الوعد بالبيع
- 279 1. مضمون عقد الوعد بالبيع

279	II. أنواع الوعد بالبيع
280	III. الشرط في عقد الوعد بالبيع
282	- المواد المنظمة للوعد بالبيع بقانون الالتزامات والعقود
284	- نموذج عقد وعد بالبيع لشقة بالملكية المشتركة
289	- Contrat de compromis de vente
295	- نموذج فسخ رضائي لعقد الوعد بالبيع

القسم الثالث

بيع العقارات في طور الانجاز

299	- بيع العقارات في طور الانجاز بقانون الالتزامات والعقود
307	- نموذج عقد ابتدائي لبيع عقار في طور الانجاز
312	- نموذج عقد نهائي لبيع عقار في طور الانجاز
316	- Contrat de réservation

القسم الرابع

بيع العقارات الجاهزة

323	- نموذج عقد بيع كلي لعقار
329	- Vente d'un magasin
335	- Vente immobilière avec affectation hypothécaire

القسم الخامس

انشاء وبيع حق الانتفاع

345	- حق الانتفاع بمدونة الحقوق العينية
345	I - أحكام عامة
345	II - حقوق المنتفع والتزاماته
348	III - في انقضاء حق الانتفاع
349	- عقد بيع عقار مع الاحتفاظ بحق الانتفاع
352	- انشاء حق الانتفاع
352	1. نموذج انشاء حق انتفاع على عمارة محفظة
354	2. نموذج انشاء حق انتفاع على أرض فلاحية
357	- Donation gratuite du droit de l'usufruit

القسم السادس

عقود الهبة والصدقة

- 363 الهبة والصدقة بمدونة الحقوق العينية.
- 367 عقد هبة لأرض عارية.
- 371 عقد صدقة لشقة خاضعة لنظام الملكية المشتركة.
- 376 Donation irrévocable.
- 381 Donation de droit indivis en nue - propriété.

القسم السابع

عقود المقايضة والمبادلة

- 389 عقد المقايضة / المعاوضة.
- 389 1. التعريف بعقد المقايضة.
- 389 2. الفرق بين عقد البيع وعقد المقايضة.
- 389 3. الفرق بين عقد المبادلة وعقد المقايضة.
- 390 4. المعاوضة بقانون الالتزامات والعقود.
- 392 - نموذج عقد معاوضة عقار بعقار بدون مدرك.
- 396 - نموذج عقد مقايضة عقار بعقار مع مدرك.
- 398 Dation en paiement.

القسم الثامن

عقود بيع حق الهواء والتعليق والزينة

- 405 - القوانين المؤطرة لبيع حق الهواء والتعليق.
- 405 1. بمدونة الحقوق العينية.
- 405 2. بقانون الالتزامات والعقود.
- 406 - نموذج لعقد بيع حق الهواء.
- 409 - المواد المؤطرة لحق الزينة بمدونة الحقوق العينية.
- 411 - نموذج لعقد بيع حق الزينة.

القسم التاسع

عقود أخرى

- 415 - بعض المواد المؤطرة لحق الارتفاق.
- 417 - نموذج عقد إنشاء وبيع حق ارتفاق.

- بعض المواد المؤطرة لبيع الثنيا بقانون الالتزامات والعقود 420
- نموذج لعقد بيع الثنيا 422

القسم العاشر

الواجبات الجبائية وأتعاب محجري العقود

- واجبات التسجيل والتمبر والتحفيظ 427
- 1. الاتفاقات والمحركات الخاضعة للتسجيل الاجباري 427
- 2. الأساس المفروض عليه رسم التسجيل 428
- 3. تعريف واجبات التسجيل 428
- 4. واجبات التمبر 430
- 5. تعريف واجبات المحافظة العقارية 431
- أتعاب الموثقين 432
- I. المعاملات المتعلقة بالحقوق العينية 432
- II. المعاملات المنصبة على الأصل التجاري 434
- III. عقود الكراء والتولية والفسخ والوعد بالكراء 435
- أجور العدول والمحامين والوسطاء العقاريين 436
- I. تعريف أجور العدول 436
- II. أتعاب المحامين 436
- III. أجرة الوسيط العقاري 437

القسم الحادي عشر

أسئلة وأجوبة مختلفة

- باللغة العربية 441
- باللغة الفرنسية 447

القسم الثاني عشر

ملحق

- مطبوع خاص بطلب الرأي المسبق للإدارة الجبائية (يتعلق بالضريبة على الأرباح العقارية 457

يتضمن هذا الكتاب عدة نماذج من العقود المتداولة بكثرة في حياتنا اليومية ؛ جلها قابلة للتعديل حسب متطلبات وحاجيات كل فرد، سواء كان هذا الأخير شخصا ذاتيا أو اعتباريا أو مهنيا أو باحثا أو طالبا.



عبد الرفيع عمور

والغاية من هذا العمل، هو ربط الجانب النظري بالتطبيقي، وذلك بالحرص على تقديم مساعدة تقنية وميدانية، تهدف بالأساس الى تقريب وتسهيل فهم للمقتضيات والمساطر القانونية والادارية الواجب معرفتها قبل إبرام أي عقد عرفي أو رسمي ؛ يتعلق بالمواضيع التالية :

- كراء العقارات السكنية والمهنية والتجارية والصناعية ؛
- بيع وكراء الأصول التجارية ؛
- بيع وتفويت العقارات المنصوص عليها بمدونة الحقوق العينية ؛
- أهم المواد القانونية المنظمة للعقود المذكورة ؛
- المبادئ الأساسية لإبرام العقود وتقنيات صياغتها ؛
- أمثلة تطبيقية قصد الاستئناس وإيجاد الحلول المناسبة لعدة تساؤلات، وذلك بوضع 100 سؤال وجواب واضح عليها.

وأثناء مناقشتنا لهذه القضايا، حاولنا أن تكون الألفاظ المستعملة سهلة وواضحة، تبرز الشروط المتطلبة لكل تصرف من شأنه أن يضمن ويحمي حقوق المتعاقدين، وذلك تفاديا لأي عيب أو غموض يكون سببا رئيسيا في نشوب نزاعات مختلفة، لا سيما الأخطاء الشائعة التي لا تخلو منها في غالب الأحيان العقود العرفية.

وفي نفس السياق ؛ نأمل أن يجد القارئ الكريم في هذه الدراسة وعاء استرشادي، قد يفيده كلما تولدت له حاجة للاقتباس أو للاستشهاد بأي عقد أدرج نموذج له في هذا الكتاب.

والله ولي التوفيق.

صدر للمؤلف



ISBN 9920-23-263-7



9 789920 232630