المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني. . تنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري

ظهير شريف رقم 1.13.111 صادر في 15 من محرم 1435 (19 نوفمبر 2013) تنفيذ القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني[1]

الحمد لله وحده،

الطابع الشريف - بداخله:

(محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا، أسماه الله وأعز أمره أننا:

بناء على الدستور ولا سيما الفصلين 42 و 50 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي:

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا، القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني، كما وافق عليه مجلس النواب ومجلس المستشارين.

وحرر بالدار البيضاء في 15 من محرم 1435 (19 نوفمبر 2013).

وقعه بالعطف:

رئيس الحكومة،

الإمضاء: **عبد الإله بن كيران**.

1- الجريدة الرسمية عدد 6208 بتاريخ 24 محرم 1435(28 نوفمبر 2013)، ص 7328.

قانون رقم 67.12 يتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني

الباب الأول: نطاق التطبيق

المادة الأولى

تطبق مقتضيات هذا القانون على أكرية المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني مؤثثة أو غير مؤثثة، التي تفوق مدة كرائها ثلاثين يوما، وكذا مرافقها من أقبية ومرائب وأسطح وساحات وحدائق والتي لا تخضع لتشريع خاص.

الباب الثاني: عقد الكراء

المادة 2

مع مراعاة مقتضيات هذا القانون تحدد بتراضي الأطراف، شروط ووجيبة أكرية المحلات المشار إليها في المادة الأولى أعلاه.

المادة 3

يبرم عقد الكراء وجوبا بمحرر كتابي ثابت التاريخ يتضمن على الخصوص:

- الاسم الشخصي والعائلي للمكري والمكتري، والمهنة، والموطن ووثيقة إثبات الهوية وجميع المعلومات المتعلقة بالوكيل، عند الاقتضاء؛
- الاسم الكامل والمقر الاجتماعي وعند الاقتضاء جميع المعلومات المتعلقة بالممثل القانوني إذا كان المكري أو المكتري شخصا معنويا؛
- تحديد المحلات المكراة والمرافق التابعة لها والغرض المخصص لها وكذا التجهيزات المعدة للاستعمال الخاص من طرف المكتري وحده؛
- بيان مبلغ الوجيبة الكرائية المتفق عليها ودورية أدائها؛
- طبيعة التكاليف الكرائية التي يتحملها المكتري؛
- الوسيلة المتفق عليها لأداء الوجيبة والتكاليف الكرائية؛
- الالتزامات الخاصة التي يتحملها كل طرف.

المادة 4

في حالة انتقال ملكية المحلات المعدة للكراء يستمر مفعول عقد الكراء لصالح المكتري بنفس الشروط المنصوص عليها في عقد الكراء.

يجب إشعار المكتري بانتقال الملكية حسب الكيفيات المشار إليها في الفصول 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية[2].

الباب الثالث: التزامات المكري والمكتري

الفرع الأول: التزامات المكري

المادة 5

يجب على المكري أن يسلم للمكتري المحل والمرافق التابعة له، وكذا التجهيزات المذكورة في عقد الكراء.

يجب أن يتوفر المحل المعد للسكنى على المواصفات الضرورية من حيث الأجزاء المكونة له وشروط التهوية والمطبخ ودورة المياه والكهرباء والماء.

المادة 6

إذا لم يتوفر المحل على المواصفات المذكورة في المادة 5 أعلاه، يمكن للأطراف، قبل تسلم المحل المكترى وإعداد البيان الوصفي المشار إليه في المادة 7 بعده، الاتفاق كتابة على الأشغال التي يمكن للمكتري القيام بها وكيفية خصم مصاريفها من الوجيبة الكرائية، ويمكن أن يكون هذا الاتفاق مؤرخا وموقعا بين الطرفين المتعاقدين ومصادقا على توقيعهما لدى الجهات المختصة.

يحدد هذا الاتفاق بالخصوص قيمة المصاريف وكيفية خصمها من الوجيبة الكرائية ومدة الخصم وكيفية تعويض المكتري في حالة إفراغه قبل نهاية العقد للمحل المكترى مقابل إثبات المصاريف التي تم إنفاقها.

المادة 7

يجب على الأطراف المتعاقدة إعداد بيان وصفي لحالة المحل المعد للكراء وقت تسلم المحل ووقت استرجاعه، ويجب أن يرفق هذا البيان بالعقد.

---

2 - ظهير شريف بمثابة قانون رقم 1.74.447 بتاريخ 11 رمضان 1394 (28 شتنبر 1974) بالمصادقة على نص قانون المسطرة المدنية؛ الجريدة الرسمية عدد 3230 مكرر، بتاريخ 13 رمضان 1394 (30 شتنبر 1974)، ص 2741.

المادة 8

يجب أن ينجز البيان الوصفي في محرر ثابت التاريخ وأن يتضمن وصف المحل بكيفية مفصلة ودقيقة، مع تجنب استعمال الصيغ من نوع "حالة جيدة" أو " حالة متوسطة".

في حالة عدم إعداد البيان الوصفي من قبل الأ□راف، يفترض، بمجرد التوقيع على عقد الكراء، أن المكتري قد تسلم المحل في حالة صالحة للاستعمال.

المادة 9

يجب على المكري أن يضمن للمكتري تسلم المحل المكتري والانتفاع الكامل والهادئ به، وأن يضمن له العيوب التي تعرقل ذلك الانتفاع ما عدا تلك المحددة في البيان الوصفي أو التي تكون موضوع الاتفاق الصريح المنصوص عليه في المادة 6 أعلاه.

غير أن المكري لا يضمن سوى العيوب الناشئة عن فعله أو فعل الأشخاص المسؤول عنهم، ولا يسأل عن العيوب التي يتسبب فيها الغير.

كما أنه لا يتحمل عيوب ونقائص المحل المكترى التي كان المكتري على علم بها ولم يتم تضمينها في البيان الوصفي المشار إليه في المادة 7 أعلاه.

المادة 10

يجب على المكري صيانة المحل بالشكل الذي يسمح باستعماله وفق ما هو منصوص عليه في العقد، وأن يقوم بجميع الإصلاحات الضرورية للحفاظ عليه وصيانته.

إذا تم إشعار المكري بالطرق المنصوص عليها قانونا بالقيام بالإصلاحات التي تقع على عاتقه ولم ينجزها في أجل شهر، جاز للمكتري أن يستصدر أمرا من رئيس المحكمة الابتدائية الموجود محل الكراء بدائرتها، يحدد قيمة الإصلاحات المطلوبة ويأذن له بإجرائها وخصمها من وجيبة الكراء.

لا يجوز للمكري أن يعارض في إجراء الإصلاحات التي يقوم بها المكتري ما دامت هذه الأخيرة لا يترتب عنها أي تغيير في □بيعة المحل المكترى.

المادة 11

يتعين على المكري أن يسلم للمكتري وصلا موقعا من □رفه شخصيا أو من □رف وكيله المعتمد لذلك، يتضمن تفصيلا للمبالغ المؤداة من □رف المكتري مع التمييز بين وجيبة الكراء والتكاليف المترتبة عنه.

إضافة إلى الوصل المشار إليه في الفقرة السالفة، يمكن إثبات أداء الكراء، إذا تم بالوسيلة المتفق عليها في العقد، وتَضَمّنَ الوجيبة والتكاليف الكرائية بكاملها.

الفرع الثاني: التزامات المكتري

المادة 12

يلتزم المكتري بأداء الوجيبة الكرائية في الأجل الذي يحدده العقد، وعند الاقتضاء جميع التكاليف الكرائية التي يتحملها بمقتضى العقد بموجب القوانين الجاري بها العمل.

تدخل في حساب التكاليف الكرائية، المبالغ التابعة للوجيبة الكرائية مقابل الخدمات اللازمة لاستعمال مختلف أجزاء محل الكراء.

المادة 13

يجب على المكتري أن يعيد المحل المكترى للمكري عند إنهاء أو فسخ عقد الكراء طبقا لمقتضيات البابين السابع والثامن من هذا القانون. وإذا احتفظ به بعد هذا التاريخ وجب عليه أداء تعويض تحدده المحكمة لا يقل عن ضعف الوجيبة الكرائية عن شغله للمحل. كما يتحمل مسؤولية إصلاح كل ضرر ثابت يطرأ على المحل ويعتبر في وضعية محتل لملك الغير بدون سند.

المادة 14

على المكتري أن يحافظ على المحل المكترى وأن يستعمله وفقا للغرض المخصص له طبقا لما هو وارد في العقد.

يسأل المكتري عن أي خسارة أو عيب يلحق المحل المكترى يكون ناتجا عن فعله أو خطئه.

غير أنه لا يسأل عن الخسارة أو العيوب الناجمة عن:

- الاستعمال المألوف والعادي؛
- الحادث الفجائي أو القوة القاهرة؛
- حالة القدم، أو عيب في البناء أو بسبب عدم إجراء الإصلاحات التي يتحملها المكري في حالة ثبوت إخباره.

المادة 15

لا يحق للمكتري إدخال تغييرات على المحل والتجهيزات المكتراة دون الحصول على موافقة كتابية من المكري. وعند عدم الحصول على هذه الموافقة، يمكن للمكري أن يلزم المكتري عند إفراغه للمحل، بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه أو الاحتفاظ لفائدته بالتغييرات المنجزة دون أن يكون للمكتري حق المطالبة بالتعويض عن المصاريف المؤداة.

غير أنه يمكن للمكري، في الحالة التي تشكل فيها التغييرات المنجزة خطرا على المحل أو على اشتغال التجهيزات الموجودة به، أن يلزم المكتري بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بصفة استعجالية وعلى نفقته.

المادة 16

تتقادم الدعاوى التي يرفعها المكري ضد المكتري بخصوص مقتضيات المادة 15 أعلاه، بعد ثلاثة أشهر تبتدئ من تاريخ تسلمه للمحل المكترى.

المادة 17

يجب على المكتري أن يسمح للمكري بإنجاز الأشغال الضرورية للحفاظ على صيانة المحل المكترى وكذا الإصلاحات المستعجلة التي لا يمكن إرجاؤها إلى نهاية العلاقة الكرائية.

غير أنه إذا ترتب عن إجراء هذه الإصلاحات حرمان المكتري بصفة كاملة أو جزئية من محل الكراء لأكثر من ثلاثة أيام، جاز له فسخ عقد الكراء أو اللجوء إلى القضاء للمطالبة بخصم جزء من مبلغ الوجيبة الكرائية بما يتناسب والمدة التي حرم خلالها من المحل المكترى.

يمكن أن يتكلف المكتري بإنجاز الأشغال المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه، على نفقة المكري، في الآجال وحسب الشروط التي يحددها الطرفان في محرر ثابت التاريخ.

المادة 18

يتعين على المكتري، تحت طائلة إصلاح الأضرار، أن يشعر المكري بالطرق المنصوص عليها قانونا في أسرع الآجال بكل الوقائع التي تستلزم تدخله.

المادة 19

يراد بالإصلاحات، أشغال الصيانة المألوفة والإصلاحات البسيطة التي يقتضيها الاستعمال الطبيعي للمحلات.

تشمل الإصلاحات على الخصوص:

- الأجزاء الخارجية المخصصة للاستعمال الخاص للمكتري كالأبواب والنوافذ والألواح الزجاجية والترابيس والأقفال؛
- الأجزاء الداخلية كالتجهيزات الكهربائية وأشغال التبليط والصباغة والحدادة والستائر والشبابيك؛
- إصلاح أو تغيير صنابير الماء والتجهيزات الصحية بالمحل المكترى.

استثناء من أحكام الفصل 639 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بقانون الالتزامات والعقود، تتم هذه الإصلاحات على نفقة المكتري ولا يلزم بها المكري إلا إذا كان مكلفا بها بموجب العقد.

المادة 20

يمكن للمكري أن يلزم المكتري بتقديم ضمانة لتغطية مبالغ الكراء والتكاليف الكرائية غير المؤداة وكذا الأضرار التي قد تلحق بمحل الكراء والتي يمكن أن يتسبب فيها المكتري.

لا يمكن أن يزيد مبلغ هذه الضمانة على واجب شهرين من وجيبة الكراء.

ترد الضمانة في أجل أقصاه شهر ابتداء من تاريخ إرجاع المحل المكترى من طرف المكتري مع خصم، عند الاقتضاء، المبالغ الواجب دفعها للمكري وكذا المبالغ التي يكون قد تحملها هذا الأخير مكان المكتري، شريطة إثباتها بصفة قانونية.

يمكن أن يتفق الأطراف على تخصيص مبلغ هذه الضمانة لتغطية الوجيبة الكرائية للأشهر الأخيرة من مدة الكراء.

المادة 21

لا يجوز للمكتري الذي يدعي إزعاجا في الانتفاع أو عيبا يعرقل هذا الانتفاع أن يمتنع بسبب ذلك، وفي جميع الأحوال عن أداء الوجيبة الكرائية عند تاريخ الاستحقاق. غير أنه يمكنه مع ذلك أن يطلب من المحكمة تخفيض جزء من وجيبة الكراء يتناسب وحجم الضرر.

الباب الرابع: استيفاء الوجيبة الكرائية والتكاليف التابعة لها

المادة 22

بصرف النظر عن جميع المقتضيات القانونية التي يبقى حق اللجوء إليها قائما، تطبق مقتضيات هذا الباب على الطلبات الرامية إلى استيفاء وجيبة أكرية المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني إذا كانت العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين بموجب محرر كتابي ثابت التاريخ أو حكم نهائي يحدد الوجيبة الكرائية بينهما.

المادة 23

يمكن للمكري في حالة عدم أداء وجيبة الكراء والتكاليف التابعة لها المستحقة، أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية الإذن له بتوجيه إنذار بالأداء إلى المكتري.

لا يقبل الطلب إلا إذا كان مشفوعا بإحدى الحجج المشار إليها في المادة 22 أعلاه.

المادة 24

يجب أن يتضمن الإنذار تحت طائلة عدم القبول:

1. الأسماء الشخصية والعائلية للأطراف كما هي مبينة في إحدى الوثائق المشار إليها في المادة 22 أعلاه؛
2. عنوان المكري؛
3. عنوان المحل المخصص للكراء وعند الاقتضاء موطن أو محل إقامة المكتري؛

4. مبلغ وجيبة الكراء والتكاليف التابعة لها المطالب بها؛

5. المدة المستحقة؛

6. مجموع ما بذمة المكتري.

المادة 25

يحدد الإنذار أجلا لا يقل عن خمسة عشر يوما يبتدئ من تاريخ تبليغ الإنذار لتسديد المكتري ما عليه من المبالغ غير المؤداة إما مباشرة بين يدي المكري أو من ينوب عنه مقابل وصل، أو وضعها بحسابه البنكي، أو بإيداعها بصندوق المحكمة أو بأي وسيلة تثبت الأداء وتاريخه.

المادة 26

يمكن للمكري أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية المصادقة على الإنذار والأمر بالأداء في حالة عدم الأداء الكلي أو الجزئي للمبالغ المستحقة والمحددة في الإنذار.

المادة 27

يصدر رئيس المحكمة أو من ينوب عنه، أمرا بالمصادقة على الإنذار مع الأمر بالأداء يضمن بنفس الطلب في أجل ثمانية وأربعين (48) ساعة من تاريخ تسجيل الطلب اعتمادا على محضر التبليغ والوثائق والبيانات المذكورة في المادة 22 وما يليها.

ينفذ هذا الأمر على الأصل.

المادة 28

لا يقبل رفض طلب المصادقة أي طعن عادي أو غير عادي ولا تكون له أية حجية.

المادة 29

يحق للمكري في حالة رفض الطلب، المطالبة باستيفاء وجيبة الكراء والتكاليف التابعة لها طبقا للقواعد العامة.

للمكتري في حالة قبول الطلب أن يرفع النزاع أمام المحكمة الابتدائية طبقا لنفس القواعد.

يمكن للمحكمة وبصفة استثنائية أن تأمر بوقف التنفيذ بحكم معلل بناء على طلب خاص مستقل في هذا الشأن.

المادة 30

إذا ثبت أن المكري قد توصل بمستحقاته وواصل بسوء نية مسطرة المصادقة على الإنذار، حق للمكتري المطالبة بالحكم له بتعويض عن الضرر يتراوح بين مقابل وجيبة كراء شهرين وستة أشهر وذلك بصرف النظر عن المتابعات الجنائية ضد المكري عند الاقتضاء.

الباب الخامس: مراجعة الوجيبة الكرائية

المادة 31

تتم مراجعة وجيبة كراء المحلات المشار إليها في المادة الأولى من هذا القانون وفقا لمقتضيات هذا الباب.

يحق للمكري والمكتري الاتفاق على شروط مراجعة الوجيبة الكرائية ونسبة الرفع من قيمتها أو تخفيضها.

المادة 32

لا يجوز الاتفاق على رفع مبلغ الوجيبة الكرائية خلال مدة تقل عن ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ إبرام عقد الكراء أو من تاريخ آخر مراجعة قضائية أو اتفاقية، أو الاتفاق على زيادة تتعدى النسب المقررة في هذا القانون.

المادة 33

إذا لم يقع بين الطرفين اتفاق على شروط مراجعة الوجيبة الكرائية ونسبة الرفع من قيمتها أمكن مراجعتها بعد مرور كل ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ الاتفاق على الوجيبة أو من تاريخ مراجعتها بين الأطراف مباشرة، أو من التاريخ الذي حددته المحكمة لآخر مراجعة وذلك طبقا للنسب المقررة في المادة 34 بعده.

المادة 34

تحدد نسبة الزيادة في الوجيبة الكرائية في 8% بالنسبة للمحلات المعدة للسكنى و10% بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال المهني.

المادة 35

يمكن للمحكمة أن تحدد نسبة الزيادة في مبلغ الوجيبة الكرائية بما لها من سلطة تقديرية ودون التقيد بالنسبتين المذكورتين في المادة 34 أعلاه إذا كان مبلغ قيمة الوجيبة الكرائية لا يتجاوز أربعمائة درهم شهريا على ألا تتعدى نسبة الزيادة المحكوم بها 50% .

المادة 36

يمكن للمكتري المطالبة بتخفيض مبلغ الوجيبة الكرائية إذا طرأت ظروف أثرت على استعمال المحل للغرض الذي اكتري من أجله، وذلك وفق أحكام الفصلين 660 و 661 من قانون الالتزامات والعقود.

المادة 37

يجري العمل بالوجيبة الكرائية الجديدة ابتداء من تاريخ المطالبة القضائية.

إذا عبر المكري عن رغبته في مراجعة الوجيبة الكرائية بتوجيه إنذار للمكتري، فإن سريان الوجيبة الكرائية الجديدة يبتدئ من تاريخ التوصل بالإنذار، شريطة رفع الدعوى داخل أجل الثلاثة أشهر الموالية لتاريخ التوصل.

تطبق مقتضيات الفقرة الأولى إذا رفع المكري دعوى المراجعة بعد انصرام أجل ثلاثة أشهر المشار إليه في الفقرة الثانية أعلاه.

المادة 38

تختص المحكمة الابتدائية بالنظر في المنازعات المتعلقة بمراجعة واستيفاء الزيادة في قيمة الوجيبة الكرائية سواء المنصوص عليها في العقد أو المقررة قانونا والمتعلقة بالمحلات المشار إليها في المادة الأولى من هذا القانون.

ينفذ الحكم المقر للزيادة في قيمة الوجيبة الكرائية ابتداء من التاريخ المحدد لسريان الزيادة.

يمكن استئناف الحكم الصادر في هذه القضايا داخل أجل ثلاثين يوما من تاريخ التبليغ.

الباب السادس: تولية الكراء والتخلي عنه

المادة 39

خلافا لمقتضيات الفصل 668 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بقانون الالتزامات والعقود، يمنع على المكتري تولية المحل المعد للسكنى أو التخلي عنه بدون موافقة المكري في محرر كتابي ثابت التاريخ ما لم يتم التنصيص على خلاف ذلك في عقد الكراء.

يجب أن تشمل الموافقة الكتابية عند التولية مبلغ الوجيبة الكرائية الجديدة، وكذا التكاليف الكرائية عند الاقتضاء، وباقي شروط التولية المتفق عليها.

يعتبر تولية للكراء أو تخليا عنه كليا أو جزئيا شغل الغير للمحلات المكتراة أكثر من ثلاثة أشهر .

المادة 40

بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال المهني، لا يحق للمكري أن يعترض على التولية أو التخلي إذا ما التزم المتولى له أو المتخلى له باستعمال المحل أو المحلات المكتراة لمزاولة نفس النشاط المهني الذي كان يزاوله بها المكتري الأصلي، أو لمزاولة نشاط مهني مماثل، شريطة أن لا يترتب عن ذلك إدخال تغييرات على المحل المكترى، أو إحداث تحملات إضافية بالنسبة للمكري أو تغيير طبيعة عقد الكراء.

يستدعى المكري من طرف المكتري ليشارك في العقد وفق الكيفيات المنصوص عليها في الفصول 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية. ولهذا الغرض يشعره بنيته في تولية الكراء أو التخلي عنه للغير.

المادة 41

لا يمكن تولية الكراء أو التخلي عنه جزئيا بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال المهني ، مالم يوافق المكري على ذلك في محرر كتابي ثابت التاريخ ، يتضمن كل البيانات الواردة في الفقرة الثانية من المادة 39 أعلاه، وتقع باطلة بقوة القانون كل تولية جزئية للكراء وكل تخلي جزئي عنه .

المادة 42

إذا كان مبلغ الوجيبة الكرائية في حالتي التولية أو التخلي يفوق وجيبة الكراء الأصلية للجزء الذي وقعت توليته أو التخلي عنه، فللمكري الحق في طلب زيادة الوجيبة الكرائية الأصلية بقدر ذلك.

لا يفقد المكري حق مراجعة الوجيبة الكرائية الثلاثية المنصوص عليها في المادة 33 أعلاه، إذا تمت تولية الكراء أو التخلي عنه بدون الاتفاق على مراجعة الوجيبة الكرائية.

المادة 43

في حالة التولية أو التخلي بصفة غير قانونية، يعتبر المتولى أو المتخلى له محتلا للمحل دون حق ولا سند. وللمكري في هذه الحالة أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة إصدار أمر بطرده هو والمكتري أو من يقوم مقامهما.

يصبح عقدا التولية والتخلي وكذلك عقد الكراء الأصلي بمجرد صدور الأمر القضائي مفسوخين بقوة القانون.

إذا ترتبت عن التولية أو التخلي أضرار بليغة بالمحل المكترى، جاز للمكري أن يطلب فسخ الكراء مع إجبار المكتري على إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل التولية أو التخلي.

الباب السابع: إنهاء عقد الكراء

المادة 44

رغم كل شرط أو مقتضى قانوني مخالف، لا تنتهي عقود كراء المحلات المشار إليها في المادة الأولى أعلاه، إلا بعد الإشعار بالإفراغ وتصحيحه عند الاقتضاء طبقا للشروط المحددة في هذا الباب.

المادة 45

يجب على المكري الذي يرغب في إنهاء عقد الكراء أن يوجه إشعارا بالإفراغ إلى المكتري يستند على أسباب جدية ومشروعة من قبيل :

- استرداد المحل المكترى لسكنه الشخصي، أو لسكن زوجه، أو أصوله أو فروعه المباشرين من الدرجة الأولى أو المستفيدين -إن وجدوا - من الوصية الواجبة

المؤسسة بمقتضى المادة 369 وما يليها من مدونة الأسرة[3]، أو المكفول المنصوص عليه في القانون رقم 15.01 المتعلق بكفالة الأطفال المهملين الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.172 في فاتح ربيع الآخر 1423 (13 يونيو 2002)؛

- ضرورة هدم المحل المكترى وإعادة البناء أو إدخال إصلاحات ضرورية عليه تستوجب الإفراغ؛
- التماطل في الأداء.

المادة 46

يتضمن الإشعار بالإفراغ تحت طائلة البطلان:

- الأسباب التي يستند عليها المكري؛
- شموله مجموع المحل المكترى بكافة مرافقه؛
- أجل شهرين على الأقل.

يبلغ الإشعار بالإفراغ بحسب الكيفيات المشار إليها في الفصول 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية.

يبتدئ أجل الشهرين من تاريخ التوصل بالإشعار.

المادة 47

إذا امتنع المكتري عن الإفراغ صراحة أو ضمنيا وذلك ببقائه في المحل بعد مضي الأجل المحدد في الإشعار، أمكن للمكري أن يطلب من المحكمة التصريح بتصحيح الإشعار والحكم على المكتري هو ومن يقوم مقامه بالإفراغ.

المادة 48

 يمكن للمحكمة أن تصحح الإشعار بالإفراغ إ للأسباب الواردة في المادة 45 أعلاه.

المادة 49

 يقبل طلب تصحيح الإشعار بالإفراغ للسبب المشار إليه في البند الأول من المادة 45 أعلاه إ بتوفر الشرطين التاليين:

1. أن يكون المحل المطلوب إفراغه ملكا للمكري منذ 18 شهرا على الأقل من تاريخ الإشعار بالإفراغ، على أن للوارث والموصى له والمكفول حق ستفادة من احتساب المدة التي كان يملكه خلالها المالك السابق ؛

3- القانون رقم 70.03 بمثابة مدونة الأسرة الصادر بتنفيذه الظهير شريف رقم 1.04.22 بتاريخ 12 من ذي الحجة 1424 (3 فبراير 2004)؛ الجريدة الرسمية عدد 5184 بتاريخ 14 ذو الحجة 1424 (5 فبراير 2004)، ص 418.

2. أن يكون المكري أو زوجه أو أصوله أو فروعه المباشرون من الدرجة الأولى أو المستفيدون من الوصية الواجبة، حسب الحالات، أو المكفول طبقا لمقتضيات القانون رقم 15.01 المتعلق بكفالة الأطفال المهملين[4]، لا يشغلون سكنا في ملكيتهم أو كافيا لحاجياتهم العادية.

لا يشترط توفر هذين الشرطين إذا عرض المكري على المكتري سكنا مماثلا للمحل المطلوب إفراغه بنفس المواصفات ونفس الوجيبة الكرائية.

المادة 50

يتعين تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان هدم المحل أو إدخال تغييرات هامة عليه ضروريا ويستوجب إفراغ المكتري من المحل المكترى.

يكون الهدم أو إدخال التغييرات ضروريا إذا اقتضته وضعية البناء لانعدام الشروط الصحية أو الأمنية به أو إذا رغب المكري في إقامة بناء جديد مكان البناء المهدم أو ظهرت مستجدات بمقتضى وثائق التعمير تسمح ببناءات إضافية من شأنها أن تثمن العقار. و يحظى المكتري بالأسبقية للرجوع إلى المحل بعد إصلاحه أو إعادة بنائه بشرط أن يستعمل هذا الحق داخل الشهرين المواليين للإشعار الصادر عن المكري وفقا للفقرة الموالية أدناه وإلا سقط حقه.

يتعين على المكري إخبار المكتري خلال أجل خمسة عشر يوما من تاريخ تسلمه رخصة السكن أو شهادة المطابقة حسب الحالة، وذلك بحسب الكيفيات المشار إليها في الفصول 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية.

يمكن للمكتري أن يطلب من المحكمة تحديد أجل للمكري يتعين خلاله تنفيذ سبب الإفراغ.

تؤخذ بعين الاعتبار فيما يخص تحديد الوجيبة الكرائية الجديدة والتكاليف التابعة لها، الصوائر التي تم صرفها على المحل ورأس المال المستثمر.

المادة 51

يجب على المكري في حالة تصحيح الإشعار بالإفراغ، أن يؤدي للمكتري إضافة إلى صوائر الانتقال المثبتة تعويضا قيمته وجيبة كراء سنة حسب آخر مبلغ الوجيبة المؤدى من طرف المكتري.

المادة 52

إذا تبين أن الإفراغ من المحل إما تلقائيا تبعا للإشعار بالإفراغ أو تنفيذا للحكم القاضي بالتصحيح، قد تم بناء على سبب غير صحيح أو سبب لم ينفذ من طرف المكري، يكون

4- القانون رقم 15.01 المتعلق بكفالة الأطفال المهملين الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.172 بتاريخ فاتح ربيع الآخر 1423 (13 يونيو 2002)؛ الجريدة الرسمية عدد 5031 بتاريخ 10 جمادى الآخرة 1423 (19 أغسطس 2002)، ص 2362.

للمكتري الحق في أن يطالب المكري بتعويض يساوي قيمة الضرر الذي لحقه نتيجة ذلك لا يقل عن الوجيبة الكرائية لمدة سنة.

المادة 53

يستمر مفعول العقد في حالة وفاة المكتري:

- بالنسبة للمحلات المعدة للسكنى لفائدة زوج المتوفى أو فروعه أو أصوله المباشرين من الدرجة الأولى أو المستفيد من الوصية الواجبة أو المكفول، الذين كانوا تحت كفالته بصفة قانونية ويعيشون معه فعليا عند وفاته ؛
- بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال المهني، لفائدة الأشخاص المشار إليهم في الفقرة الأولى.

يتمتع الأشخاص المشار إليهم في الفقرة أعلاه بحق تولية الكراء أو التخلي عنه وفقا للشروط المنصوص عليها في الباب السادس أعلاه.

المادة 54

يمكن في حالة طلاق الزوجين أن يستمر مفعول الكراء لفائدة الأم الحاضنة لأطفالها بنفس الشروط التعاقدية التي كانت تربط مطلقها مع المكري.

الباب الثامن: فسخ عقد الكراء

المادة 55

يفسخ عقد الكراء بقوة القانون بوفاة المكتري مع مراعاة أحكام المادة 53 أعلاه.

كل شخص يوجد بالمحلات المكتراة من غير الأشخاص المشار إليهم في المادة 53 يعتبر محتلا بدون حق ولا سند وللمكري في هذه الحالة أن يطلب من قاضي المستعجلات إصدار أمر بطرده هو أو من يقوم مقامه.

المادة 56

يمكن للمكري أن يطلب من المحكمة فسخ عقد الكراء وإفراغ المكتري ومن يقوم مقامه، دون توجيه أي إشعار بالإفراغ وذلك في الحالات التالية :

- استعمال المحل والتجهيزات المكتراة في غير ما أعدت له؛
- إدخال تغييرات على المحل المكترى بدون موافقة أو إذن المكري؛
- إهمال المحل المكترى على نحو يسبب له ضررا كبيرا؛
- عدم أداء الوجيبة الكرائية التي حل أجلها رغم توصله بإنذار الأداء؛
- استعمال المكتري المحل المكترى لأغراض غير تلك المتفق عليها في العقد أو المخالفة للأخلاق الحميدة أو النظام العام أو القانون.

يكون الحكم بالإفراغ مشمولا بالنفاذ المعجل في حالة عدم تنفيذ المكتري الأمر القاضي بالمصادقة على الإنذار المنصوص عليه في المادة 27 أعلاه.

الباب التاسع: استرجاع حيازة المحلات المهجورة أو المغلقة

الفرع الأول: الاسترجاع من طرف المكري

المادة 57

يعتبر المحل مهجورا إذا ظل مغلقا لمدة ستة أشهر على الأقل بعد:

- إخلاء المكتري المحل المكترى من جميع منقولاته وأغراضه كليا أو جزئيا؛
- غياب المكتري عن المحل وعدم تفقده من طرفه، شخصيا أو من طرف من يمثله أو من يقوم مقامه؛
- وفاة المكتري أو فقدانه للأهلية القانونية وعدم ظهور أي من الأشخاص المستفيدين المنصوص عليهم في المادة 54 أعلاه.

المادة 58

لا يعتبر المحل مهجورا إذا استمر المكتري في الوفاء بالتزاماته إزاء المكري.

المادة 59

يقدم طلب استرجاع المحل المهجور إلى رئيس المحكمة بصفته قاضيا للمستعجلات، مشفوعا بالوثائق التالية:

- العقد أو السند الكتابي المثبت للعلاقة الكرائية؛
- محضر معاينة واقعة إغلاق وهجر المحل المكترى وتحديد أمد الإغلاق.

المادة 60

يتم استدعاء المكتري من خلال عنوانه الوارد في عقد الكراء أو في أية وثيقة رسمية صادرة عن المكتري. وفي حالة تعذر الاستدعاء، يستدعى المكتري في عنوان المحل المكترى.

المادة 61

إذا توصل المكتري بالاستدعاء بصفة شخصية ولم يدل بأي جواب، يثبت رئيس المحكمة ذلك في طلب استرجاع المحل وفقا لما يقتضيه القانون.

المادة 62

إذا تعذر استدعاء المكتري شخصيا لا يبت رئيس المحكمة في الطلب إلا بعد الأمر بإجراء بحث بواسطة الشرطة القضائية تحت إشراف النيابة العامة.

المادة 63

إذا قضى رئيس المحكمة باسترجاع حيازة المحل ينفذ الأمر الصادر عنه على الأصل.

المادة 64

ينص الأمر باسترجاع الحيازة على تطبيق مقتضيات الفصل 447 من قانون المسطرة المدنية على الأشياء المنقولة الموجودة بالمحل وقت استرجاع حيازته.

المادة 65

يقوم المكلف بالتنفيذ بتحرير محضر وصفي للمنقولات الموجودة بالمحل.

تبقى المنقولات المذكورة في عهدة المكتري إلى حين إتمام إجراءات الفصل 447 من قانون المسطرة المدنية بشأنها.

المادة 66

إذا ظهر المكتري أو من يمثله أو يقوم مقامه أثناء تنفيذ الأمر بالاسترجاع، يقوم المكلف بالتنفيذ بتحرير محضر إخباري يرفعه حالا إلى رئيس المحكمة أو إلى القاضي المكلف بالتنفيذ الذي له أن يأمر بوقف التنفيذ في غيبة الأطراف.

لا يجوز متابعة المكتري إلا بناء على شكاية من المكري أو من يمثله أو يقوم مقامه.

يجوز للمحكمة إما تلقائيا أو بناء على طلب من الشخص المشتكي الأمر بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه.

الفرع الثاني: الاسترجاع من طرف المكتري

المادة 67

إذا ظهر المكتري أو ذوي حقوقه المنصوص عليهم في المادة 54 أعلاه بعد تنفيذ الأمر باسترجاع الحيازة، جاز لمن يعنيه الأمر أن يتقدم بطلب أمام رئيس المحكمة بصفته قاضيا للمستعجلات بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه.

لا يقبل الطلب إلا إذا أثبت صاحبه أنه أدى ما كان بذمته من مبالغ كرائية.

لا يقبل طلب استرجاع الحيازة بعد مرور ستة أشهر على التنفيذ المشار إليه في المادة 65 أعلاه.

المادة 68

ينفذ الأمر بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، على الأصل.

المادة 69

إذا استحال تنفيذ الأمر بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، جاز للمكتري ومن يمثله أو يقوم مقامه المطالبة بالتعويض عن الضرر أمام المحكمة المختصة.

المادة 70

لا يواجه المكتري بالحقوق المكتسبة على المحل المسترجع لفائدة الغير سيء النية.

ويحق للمكتري أو من يمثله أو من يقوم مقامه اللجوء إلى المحكمة المختصة للمطالبة بإبطال تلك الحقوق والتعويض عن الضرر المترتب عنها.

الباب العاشر: الاختصاص والمسطرة

المادة 71

تختص المحكمة الابتدائية لموقع المحل المكترى بالنظر في القضايا المتعلقة بكراء المحلات الخاضعة لهذا القانون.

المادة 72

باستثناء مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 27 والفقرة الأخيرة من المادة 55 والأحكام القاضية بالأداء، لا تكون الأحكام الصادرة عن المحكمة تطبيقا لهذا القانون مشمولة بالنفاذ المعجل.

يمكن أن تكون الأحكام القاضية بالأداء والأحكام القاضية بالإفراغ للتماطل مشمولة بالنفاذ المعجل القضائي.

الباب الحادي عشر: مقتضيات مختلفة وانتقالية

المادة 73

تكون جميع الآجال المنصوص عليها في هذا القانون كاملة حسب مفهوم الفصل512 من قانون المسطرة المدنية.

المادة 74

يدخل هذا القانون حيز التطبيق ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية. وتطبق أحكامه على عقود الكراء الجارية وعلى القضايا التي ليست جاهزة للبت فيها ، دون تجديد للأعمال والإجراءات والأحكام التي صدرت قبل دخول هذا القانون حيز التطبيق.

تظل سارية المفعول الأكرية المبرمة التي لا تستجيب للمقتضيات الواردة في المادة الثالثة من هذا القانون ويمكن للأطراف الاتفاق، في أي وقت، على إبرام عقد مطابق لمقتضيات هذا القانون.

المادة 75

تنسخ ابتداء من تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ المقتضيات الخاصة بالأماكن المعدة للسكنى والاستعمال المهني الواردة بالقانون رقم 64.99 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.99.211 بتاريخ 13 من جمادى الأولى 1420 (25 أغسطس 1999) المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية، وتستثنى من النسخ المقتضيات الخاصة بالأماكن المعدة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي.

ينسخ كذلك ابتداء من نفس التاريخ :

- الظهير الشريف الصادر في 26 من صفر 1360 (25 مارس 1941) في زجر من يمتنع عن الكراء؛
- الظهير الشريف المؤرخ في 23 أبريل 1954 في زجر المضاربة غير المشروعة في الأكرية؛
- الظهير الشريف الصادر في 25 من ربيع الأول 1360 (23 أبريل 1941) في الأمر بالتصريح بالأماكن الفارغة؛
- الظهير الشريف الصادر في 25 من رجب 1360 (19 أغسطس 1941) المتعلق بتحديد الأماكن المعدة للسكنى؛
- المرسوم بقانون رقم 2.80.522 الصادر في 28 من ذي القعدة 1400 (8 أكتوبر 1980) يقضي بالتخفيض من مبلغ كراء الأماكن المعدة للسكنى لفائدة بعض فئات المكترين؛
- القانون رقم 6.79 بشأن تنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للأماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.80.315 بتاريخ 17 من صفر 1401 (25 ديسمبر 1980)، حسبما وقع تغييره وتتميمه.

تظل المقتضيات الواردة في القانون رقم 07.03 المتعلق بكيفية مراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.07.134 بتاريخ 19 من ذي القعدة 1428 (30 نوفمبر 2007)[5]، سارية المفعول فقط بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي.

5- القانون رقم 07.03 المتعلق بمراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.07.134 بتاريخ 19 من ذي القعدة 1428 (30 نوفمبر 2007)؛ الجريدة الرسمية عدد 5586 بتاريخ 2 ذو الحجة 1428 (13 ديسمبر 2007)، ص 4061.

الفهرس

قانون رقم 67.12 يتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني 3
الباب الأول: نطاق التطبيق 3
الباب الثاني: عقد الكراء 3
الباب الثالث: التزامات المكري والمكتري 4
الفرع الأول: التزامات المكري 4
الفرع الثاني: التزامات المكتري 6
الباب الرابع: استيفاء الوجيبة الكرائية والتكاليف التابعة لها 8
الباب الخامس: مراجعة الوجيبة الكرائية 10
الباب السادس: تولية الكراء والتخلي عنه 11
الباب السابع: إنهاء عقد الكراء 12
الباب الثامن: فسخ عقد الكراء 15
الباب التاسع: استرجاع حيازة المحلات المهجورة أو المغلقة 16
الفرع الأول: الاسترجاع من طرف المكري 16
الفرع الثاني: الاسترجاع من طرف المكتري 17
الباب العاشر: الاختصاص والمسطرة 18
الباب الحادي عشر: مقتضيات مختلفة وانتقالية 18
الفهرس 20