

مؤلف مناحي قضائية
الجزء الخامس - 5 -

إعداد مصطفى علاوي المستشار
بمحكمة الاستئناف بفاس المغرب
حاصل على الإجازة جامعة القرويين
فاس المغرب

قرار محكمة النقض رقم 65

الصادر بتاريخ 26 يناير 2023 في الملف التجاري رقم 507/3/2/2021

كراء تجاري - إنذار - العبرة بالعنوان الحقيقي للمحل.

إن العبرة في التوصل بالإنذار ليست بالعنوان الإداري للمحل وإنما بالعنوان الحقيقي المعتمَر من طرف المكتري والمحكمة لما ثبت لها أن توصل الطاعن بعنوانه بالإنذار موضوع الطلب الرامي إلى أداء الواجبات الكرائية يعتبر سند المطلوبين في مباشرة دعواهم، وأن توصله به يعد حجة عليه، واعتبرته متماطلا في الأداء ورتبت على ذلك الحكم بإفراغه من المحل المدعى فيه، تكون قد عللت قرارها تعليلا كافيا وسليما.
رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 28/12/2020 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (أ.ف.ز)، الرامي إلى نقض القرار رقم 1973 الصادر بتاريخ 23/9/2020 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف رقم 696/8206/2020.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بتاريخ 4/11/2021 من طرف المطلوبين بواسطة نائبتهم الأستاذة (س.ب)، والرامية إلى التصريح بعدم قبول الطلب شكلا ورفضه موضوعا. وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها بالملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28/9/1974 كما وقع تعديله وتتميمه.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ: 12/01/2023.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 26/01/2023

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السعيد شوكيب والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن الورثة المطلوبين تقدموا بتاريخ 9/4/2019 بمقال إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء، عرضوا فيه أن الطالب يكتري منهم المحل التجاري الكائن بدرب (... الزنقة (... الرقم (... زاوية شارع (... الزنقة (... الدار البيضاء بسومة شهرية قدرها 700.00 درهم، وأنه توقف عن أداء كراء المدة من 1/7/2016 إلى غاية 1/2/2019 رغم توصله بإنذار في الموضوع بتاريخ 11/3/2019، والتمسوا لذلك الحكم عليه بأدائه لهم مبلغ 224000,00 درهم واجبات كراء المدة المذكورة وإفراغه من المحل موضوع الدعوى. وأجاب المدعى عليه بأن المحل موضوع النزاع لا يتعلق به، وأن عنوان المحل المضمن بالإنذار المبلغ إليه غير صحيح لأن المحل الذي يكتريه من موروثهم يقع بدرب (... شارع (... الرقم (... الدار البيضاء ملتصقا برفض الطلب. وبعد تمام الإجراءات قضت المحكمة التجارية بعدم قبول الطلب استأنفه المطلوبون وألغته محكمة الاستئناف التجارية وحكمت من جديد بإفراغ الطالب من المحل المدعى فيه ورفض باقي الطلبات، وهو القرار المطلوب نقضه.

في شأن وسائل النقض مجتمعة

حيث ينعى الطاعن على القرار انعدام التعليل وخرق القانون، بدعوى أنه بصحته علاقة نازع في جميع مراحل القضية في الإنذار المبلغ إليه موضحا أنه غير سليم لأنه تضمن عنوان محل غير موجود أصلا وأدلى بوصولات وإنذارات ووثائق إدارية تفيد ذلك غير أن المحكمة: (أوردت تعليلا اعتبرت فيه الإنذار صحيحا لكون الطالب لم ينازع فيه و أقر بصحته . ولكونه لم يثبت علاقة كرائية منصبة على المحل موضوع الإنذار في معزل عن المحل الكائن بشارع (...) والحامل للرقمين 543 و 545 الدار البيضاء. وهو تعليل قلبت فيه عبء الإثبات عندما ألزمت الطاعن بإثبات انعدام العلاقة الكرائية مع المطلوبين بالعنوان الكائن بالزنقة (... الرقم (...) رغم أنه أدلى بإنذارات وأحكام تثبت أن العنوان الحقيقي والإداري الذي يرتبط بالمحل هو 543 و 545. مضيفا أنها اعتبرته في حالة مطل لتوصله بالإنذار موضوع الدعوى وعدم أدائه الكراء داخل الأجل المحدد فيه. رغم أنه دفع بكون الإنذار الذي توصل به لا يتعلق بالمحل المكروى له وإنما بمحل آخر يقع بدرب (... زنقة (... الرقم (...) زاوية شارع (...)، وهو المحل الذي لا علم له به إلا من خلال الإنذار المبلغ إليه، ومن ثم فإن المحكمة التي اعتبرته في حالة مطل، تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا يوازي انعدامه يستوجب نقضه.

لكن، حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تعلله بالتعليل المنتقد فحسب وإنما علته بتعليل آخر جاء فيه: "إن الثابت من المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي (ح.ب) بتاريخ 16/12/2019 أن المحل موضوع التراجع له واجهة بالزنقة (...) 25 الرقم (...) وواجهة أخرى بزاوية شارع (...) والزنقة (...) وواجهة مطلة على شارع (...) تحمل الرقمين (...) و (...)، وهو ما يثبت أن الأمر يتعلق في حقيقته بمحل واحد له واجهتين إحداهما مطلة على شارع (...) تحمل الرقمين (...) و (...) والأخرى المطلة على الزنقة (...) تحمل الرقم (...) وهو ما أقر به المستأنف عليه في مذكرته الجوابية المدلى بها بجلسة 7/5/2019 أبان نظر ملف الدعوى من طرف محكمة الدرجة الأولى التي التمس من خلالها رفض الدعوى لوقوع الأداء بناء على محضر رفض العيني والإيداع المنجز بمناسبة الملف التنفيذي عدد 227/6304/2019 وفي مذكرته المستدل بها بتاريخ 4/3/2020..."، وهو تعليل غير منتقد أبرزت فيه المحكمة أن الأمر يتعلق بمحل واحد له واجهتين. والمحكمة التي تمسك أمامها الطاعن بأن عنوانه الحقيقي والإداري هو (...) و (...) ولا علاقة له بالمحل موضوع الإنذار وأوردت تعليلا اعتبرت فيه أن العبرة في التوصل بالإنذار ليست بالعنوان الإداري للمحل وإنما بالعنوان الحقيقي المعتمَر من طرف المكثري، وأن توصل الطاعن بالإنذار موضوع الطلب الرامي إلى أداء الواجبات الكرائية بالعنوان الكائن بدرب (...) الزنقة (...) الرقم (...) زاوية شارع (...) والزنقة (...) يعتبر سند المطلوبين في مباشرة دعواهم، وأن توصله به بتاريخ 11/3/2019 يعتبر حجة عليه واعتبرته متماطلا في الأداء ورتبت على ذلك الحكم بإفراغه من المحل المدعى فيه، تكون قد عللت قرارها تعليلا كافيا وسليما وكان ما بالوسائل غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر .

و به صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية

بمحكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيسة الغرفة السيدة خديجة البابين رئيسة

والمستشارين السادة: السعيد شوكيب مقررا، محمد الكراوي، محمد طيبي وزاني ونور الدين السيد

أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد محمد صادق وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.

.....

قانون الالتزامات والعقود
 ظهير 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913)
 صيغة محينة بتاريخ 11 يناير 2021
 الفرع الثالث: مَطْلُ الدائن

الفصل 270

يكون الدائن في حالة مَطْلٍ إذا رفض دون سبب معتبر قانونا استيفاء الأداء المعروض عليه من المدين أو من شخص آخر يعمل باسمه، على الكيفية المحددة في السند المنشئ للالتزام أو التي تقتضيها طبيعته.

سكوت الدائن أو غيابه عندما تكون مشاركته ضرورية لتنفيذ الالتزام يعتبر رفضا منه.

الفصل 271

لا يكون الدائن في حالة مَطْلٍ إذا كان المدين، في الوقت الذي يعرض فيه أداء الالتزام غير قادر في الواقع على أدائه.

الفصل 272

لا يكون الدائن في حالة مَطْلٍ برفضه مؤقتا قبض الشيء:

1 - إذا كان حلول أجل الالتزام غير محدد؛

2 - أو إذا كان للمدين الحق في أن يبيري ذمته قبل الأجل المقرر.

غير أنه إذا كان المدين قد أخطر الدائن، في أجل معقول بنيته في تنفيذ الالتزام، فإن الدائن يكون في حالة مَطْلٍ، ولو رفض مؤقتا قبض الشيء المعروض عليه.

الفصل 273

ابتداء من الوقت الذي يصبح فيه الدائن في حالة مَطْلٍ، تقع عليه مسؤولية هلاك الشيء أو تعيبه، ولا يكون المدين مسؤولا إلا عن تدليسه وخطأه الجسيم.

الفصل 274

ليس على المدين أن يرد إلا الثمار التي جناها فعلا أثناء مَطْل الدائن. وله من ناحية أخرى، الحق في استرداد المصروفات الضرورية التي اضطر إلى إنفاقها لحفظ الشيء وصيانته، وكذلك مصروفات العروض المقدمة منه.

الفرع الرابع: عرض تنفيذ الالتزام وإيداع قيمته

الفصل 275

مَطْل الدائن لا يكفي لإبراء ذمة المدين.

إذا كان محل الالتزام مبلغا من النقود، وجب على المدين أن يقوم بعرضه على الدائن عرضا حقيقيا، فإذا رفض الدائن قبضه، كان له أن يبرئ ذمته بإيداعه في مستودع الأمانات الذي تعينه المحكمة. وإذا كان محل الالتزام قدرا من الأشياء التي تستهلك بالاستعمال أو شيئا معيناً بذاته، وجب على المدين أن يدعو الدائن إلى تسلمه في المكان المعين في العقد أو الذي تقتضيه طبيعة الالتزام، فإذا رفض الدائن تسلمه، كان للمدين أن يبرئ ذمته بإيداعه في مستودع الأمانات الذي تعينه محكمة مكان التنفيذ. وذلك عندما يكون الشيء صالحا للإيداع.

الفصل 276

إذا كان محل الالتزام عملا، لم تبرأ ذمة المدين بعرضه القيام به. ولكن إذا وقع العرض في الوقت المناسب ووفقا للشروط المحددة بمقتضى الاتفاق أو العرف المحلي ووقع إثبات حصول ذلك العرض في نفس الوقت الذي أجري فيه، كان للمدين أن يرجع على الدائن في حدود المبلغ الذي كان له أن يستحقه لو أنه قام بالالتزام الذي عليه. ومع ذلك يجوز للقاضي أن ينقص هذا المبلغ وفقا لظروف الحال.

الفصل 277

لا ضرورة للعرض الحقيقي من جانب المدين:

- 1 - إذا كان الدائن قد سبق أن صرح له بأنه يرفض قبول تنفيذ الالتزام؛
 - 2 - إذا كانت مشاركة الدائن ضرورية لأداء الالتزام وأمسك عنها كحالة الدين الواجب دفعه في موطن المدين، عندما لا يتقدم الدائن لاستيفائه.
- وفي هذه الحالة يمكن أن يقوم مجرد استدعاء موجه إلى الدائن مقام العرض الحقيقي.

الفصل 278

يعفى المدين أيضا من واجب القيام بالعرض الحقيقي وتبرأ ذمته بإيداع ما يجب عليه:

- 1 - إذا كان الدائن غير محقق أو غير معروف؛
- 2 - في جميع الأحوال التي لا يستطيع فيها المدين، لسبب يرجع لشخص الدائن، أداء التزامه أو لا يستطيع أدائه في أمان، كالحالة التي تكون فيها المبالغ المستحقة محلا للحجز أو المعارضة ضد الدائن أو ضد المحال له.

الفصل 279

لكي يكون العرض الحقيقي صحيحا يجب:

- 1 - أن يوجه إلى الدائن المتمتع بأهلية قبض الدين، أو إلى من تكون له ولاية القبض عنه. وفي حالة إفلاس الدائن يجب أن يحصل العرض لمن يمثل كتلة دائنيه؛
- 2 - أن يحصل من شخص متمتع بأهلية أداء الدين، ولو كان أحدا من الغير يعمل باسم المدين ولإبراء ذمته؛
- 3 - أن يحصل عن كل ما يجب أدائه؛
- 4 - أن يكون الأجل قد حل، إذا كان مشروطا لصالح الدائن؛
- 5 - أن يكون الشرط الذي علق عليه الدين قد تحقق؛
- 6 - أن يجري العرض في المكان المتفق عليه لحصول الأداء فإن لم يحدد الاتفاق لحصول الأداء مكانا، وجب إجراء العرض لشخص الدائن أو في مكان إبرام العقد. ويجوز أيضا أن يحصل العرض في جلسة المحكمة.

الفصل 280

العرض الذي لا يعقبه الإيداع الفعلي للشيء لا يبرئ ذمة المدين، والإيداع لا يحل المدين من نتائج مَطْله إلا بالنسبة للمستقبل. أما الآثار التي كانت مترتبة على هذا المَطْل يوم حصول الإيداع فهي تبقى على عاتقه.

الفصل 281

يسوغ للملتزم بشيء منقول، بعد حصول العرض منه، بل وبعد حصول الإيداع أن يحصل على الإذن في بيع الشيء الذي وقع عرضه، لحساب الدائن وفي إيداع ثمنه إن اقتضى الحال، وذلك في الأحوال الآتية:

1 - إذا كان في الانتظار خطر على الشيء؛

2 - إذا كانت مصروفات حفظ الشيء تتجاوز قيمته؛

3 - إذا كان الشيء غير صالح للإيداع.

ويجب أن يقع البيع بالمزاد العلني إلا أنه يسوغ للمحكمة، إذا كان للشيء ثمن في البورصة أو في السوق، أن تأذن في بيعه بسعر اليوم الذي تجري به المعاملات بواسطة سمسار أو موظف رسمي مأذون له بذلك ويجب على المدين أن يخطر الطرف الآخر بنتيجة البيع بدون أدنى تأخير وإلا وجب عليه التعويض، وللمدين حق الرجوع على الطرف الآخر في حدود الفرق بين الناتج من البيع والتمن المتفق عليه بين الطرفين ولا يمنع ذلك من حقه في تعويض أكبر، ومصروفات البيع تقع على عاتق الدائن.

الفصل 282

يجب على المدين أن يخطر الدائن بالإيداع الذي وقع لمصلحته فور حصوله، وإلا وجب عليه التعويض. ولا ضرورة لهذا الإخطار في الحالات التي يكون فيها عديم الفائدة أو غير ممكن، على نحو ما هو مبين في الفصلين 277 و 278 السابقين.

الفصل 283

ابتداء من يوم الإيداع، يتحمل الدائن هلاك الشيء المودع، كما أنه ينتفع بثماره. والفوائد حينما تكون واجبة تقف عن السريان، وتنقضي الرهون الحيازية والرهون بدون حيازة والرهون الرسمية. وتبرأ ذمة المدينين المشتركين في الالتزام وذمة الكفلاء.

الفصل 284

يسوغ للمدين أن يسحب الشيء المودع مادام الدائن لم يقبل الإيداع. وفي هذه الحالة، يعود الدين من جديد مع الامتيازات والرهون الرسمية التي كانت ملحقة به، ولا تبرأ ذمة المدينين المشتركين في الدين ولا الكفلاء.

الفصل 285

ينتهي حق المدين في سحب الشيء الذي وقع إيداعه:

1 - إذا حصل على حكم حاز قوة الأمر المقضي يقرر صحة عرضه وإيداعه؛

2 - إذا صرح بتنازله عن حقه في سحب الشيء الذي أودعه.

الفصل 286

إذا أشهر عُسر المدين، لم يسغ له أن يسحب الشيء الذي حصل إيداعه، ولا يجوز هذا السحب إلا لكتلة الدائنين في الحالات المبينة في الفصول السابقة.

الفصل 287

مصروفات العرض الحقيقي والإيداع، عندما يكونان صحيحين، تقع على عاتق الدائن. وتقع على عاتق المدين، إذا سحب الشيء الذي حصل إيداعه.

.....
.....

كراء العقارات والمحلات المخصصة

للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي

ظهير شريف رقم 1.16.99 صادر في 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2016) بتنفيذ

القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي

الجريدة الرسمية عدد 6490 بتاريخ 7 ذي القعدة 1437 (11 اغسطس 2016)، ص 5857.

.....

....

قرار محكمة النقض

رقم : 6/16

الصادر بتاريخ 10 يناير 2023

في الملف المدني رقم : 8290/1/6/2019

واجبات كراء - عرض عيني للمبلغ المطلوب - أثره.

إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت مجرد عرض وجيبة الكراء بالمبلغ المطلوب لا يشكل قبولا بالزيادة في السومة الكرائية ورتبت الأثر الذي انتهت به في قضائها وعلته بأنه: "فيما يتعلق بالسومة الكرائية فإن العقد الرابط بين الطرفين يحددها في المبلغ المتفق عليه، وأن الزيادة في السومة الكرائية حدد لها المشرع الشروط الشكلية والموضوعية لذلك وأنه لا يمكن اعتبار المستأنف عليها قد قبلت بالزيادة المحددة من طرف المستأنفة بمجرد مبادرتها إلى الإيداع بصندوق المحكمة بالسومة المطلوبة من طرف المستأنفة، ذلك أن الاتفاق على تعديل السومة الكرائية يجب أن يكون واضحا من خلال عقد جديد متفق عليه"، جاء قرارها معللا تعليلا سليما وكافيا وما بالوسيلة غير بالاعتبار.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المرفوع بتاريخ 3 يوليوز 2019 من طرف الطالبة المذكورة حوله بواسطة نائبها الأستاذ (خ.ح)، والرامي إلى نقض القرار رقم 18 الصادر بتاريخ 8/1/2019 في

الملف عدد 313/1303/2018 عن محكمة الاستئناف بالرباط.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 13/9/2022.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 10/1/2023.

وبناء على المناداة على الأطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد سعيد الرداني والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عبد الله أبلق.

1

وبعد مداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف أن المدعية شركة (ز.ج) قدمت إلى المحكمة الابتدائية بالرباط مقالا افتتاحيا وآخر إصلاحيا عرضت فيهما أنها توجب للمدعى عليها (ف.ب) المحل بعنوانها بمشاهدة قدرها 1320 درهم توقفت عن أدائها منذ يناير 2016 رغم توصلها بإنذار بالأداء بتاريخ 14/02/2017، وطلبت الحكم عليها بأدائها لها 18480 درهم واجبات كراء المدة

من يناير 2016 إلى فبراير 2017 وبفسخ العلاقة الكرائية وإفراغها من العين المكراة هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. أجابت المدعى عليها بأن التماطل غير قائم في حقها لكونها سلكت مسطرة العرض والإيداع بعد توصلها بالإنداز وأودعت بصندوق المحكمة مبلغ 11520 درهم بعد أن أفيد بأن المدعية غير موجودة بعنوانها حسب تصريح حارس العمارة، وبأن السومة الكرائية الحقيقية هي 1200 درهم حسب عقد الكراء وليس 1320 درهم. وبعد إجراء بحث صدر الحكم الابتدائي عدد 188 بتاريخ 31/05/2017 قضى برفض الطلب. استأنفته المدعية فأيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطلوب نقضه من قبلها بوسيلة فريدة متخذة من خرق الفصل 28 من ق.ل. ع وسوء تطبيق المقتضيات المنظمة المراجعة السومة الكرائية في القانون 67.12 وفساد ونقصان التعليل و انعدامه وانعدام الأساس القانوني، ذلك أن المحكمة مصدرته تجاهلت ترتيب الآثار القانونية على الإيجاب الصادر منها والمتمثل في توجيهها إلى المطلوبة إنذارا بتاريخ 04/01/2016 تطالبها فيه بالزيادة في السومة الكرائية، وما قامت به المطلوبة بتاريخ 25/04/2016 من تقديم مقال يرمي إلى عرض عيني لمبلغ 5280 درهم لواجبات كراء أربعة أشهر يناير وفبراير ومارس وأبريل من سنة 2016 بالسومة الكرائية الجديدة 1320 درهم المحددة في الإنذار وما أقدمت عليه من مواصلة التنفيذ التقليم المقال يرمي إلى إيداع نفس المبلغ بعد تحرير محضر إخباري أثناء تنفيذ أمر العرض المذكور يعتبر قبولاً منها بالسومة الكرائية الجديدة. وبخصوص عدم ثبوت التماطل بناء على وصولات الإيداع بالسومة القديمة دون مراقبة العرض العيني والإيداع داخل الأجل القانوني المضمن بالإنداز يناقض تعليل المحكمة ولم يأخذ بعين الاعتبار الإيجاب الصادر منها والقبول الصادر من المطلوبة واقترائهما لينشأ بذلك عقد شفوي صحيح عدل بمقتضاه السومة الكرائية، ثم أن القرار لم يرد على أن ما عرضته المطلوبة وأودعته بالسومة القديمة كان ناقصاً ولا يفي عنها التماطل.

لكن، حيث إن طلب عرض وإيداع واجبات كراء المدة من يناير 2016 إلى أبريل من نفس السنة بالسومة الجديدة 1320 درهم المرفوع من الطاعنة إلى السيد رئيس المحكمة الابتدائية بالرباط بتاريخ 24/04/2016 تضمن عبارة تحت سائر التحفظات، وهي عبارة ينصرف معناها إلى الدلالة على حفظ حق الطرف في شأن ما صدر عنه من تصرف وإمكانية مناقشة الظروف التي جعلته يقدم على الإجراء الذي قام به، ويشكل احترازا لتفادي ما قد يترتب عن عدم الأداء من مطل موجب للإفراغ. وأنه يتجلى من وثائق الملف أن الطاعنة التي أشعرت المطلوبة بتملكها للعين المكراة وبأحقيتها في استيفاء الوجيبة الكرائية بثمنها الجديد لم تدل بما يفيد سلوك مسطرة مراجعة السومة الكرائية وفق الضوابط التي ينظمها قانون 07.03 أو ما أوجبه المادة 31 وما بعدها من القانون 67.12 أو عند الاقتضاء الإدلاء بما يفيد إبرام عقد

جديد بينها والمطلوبة بشأن الزيادة المدعى بها أو كون هذه الأخيرة قبلت بها في محرر مقبول قانونا والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت مجرد عرض وجيبة الكراء بالمبلغ المطلوب لا يشكل قبولا بالزيادة في السومة الكرائية ورتبت الأثر الذي انتهت به في قضائها وعلته بأنه: "فيما يتعلق بالسومة الكرائية فإن العقد الرابط بين الطرفين يحددها في مبلغ 1200 درهم وأن الزيادة في السومة الكرائية حدد لها المشرع الشروط الشكلية والموضوعية لذلك، وأنه لا يمكن اعتبار المستأنف عليها قد قبلت بالزيادة المحددة من طرف المستأنفة بمجرد مبادرتها إلى الإيداع بصندوق المحكمة بالسومة المطلوبة من طرف المستأنفة، ذلك أن الاتفاق على تعديل السومة الكرائية يجب أن يكون واضحا من خلال عقد جديد متفق عليه"،
جاء قرارها معللا تعليلا سليما وكافيا وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

قضت محكمة النقض برفض الطلب . طالبة المصاريف.

هذه

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلمية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه، في قاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيس الغرفة السيد المصطفى لزرق، والسادة المستشارين سعيد الرداني مقررا و عبد الحكيم العلام، ومحمد لكحل، وسعيد المعتصم أعضاء، وبحضور المحامي العام السيد عبد الله ابلق و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة وفاء

سليطان.

3

.....

.....

المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني.. .

صيغة محينة بتاريخ 21 فبراير 2019

القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني كما تم تعديله بالقانون رقم 05.19 القاضي بتعديل المادتين 65 و66 من القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.19.15 بتاريخ 2 جمادى الآخرة 1440(8 فبراير 2019)، الجريدة الرسمية عدد 6754 بتاريخ 15 جمادى الآخرة 1440 (21 فبراير 2019)، ص 844.

ظهير الشريف رقم 1.13.111 صادر في 15 من محرم 1435 (19 نوفمبر 2013) بتنفيذ

القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني
الجريدة الرسمية عدد 6208 بتاريخ 24 محرم 1435 (28 نوفمبر 2013)، ص 7328.

.....
.....

قرار محكمة النقض

رقم : 197

الصادر بتاريخ 22 مارس 2023 في الملف التجاري رقم 1244/3/2/2021

كراء تجاري - إنذار بأداء واجبات الكراء - مطل المكثري - أثره.

إن دعوى المصادقة على الإنذار بالإفراغ للتماطل في أداء الكراء نظمها المشرع في قانون رقم 16/49 في الباب العاشر المتعلق بالمسطرة، وحدد في المادة 26 منه أجلا واحدا لإثبات التماطل في أداء واجبات الكراء وللإفراغ، وأن هذه الدعوى لا علاقة لها وغير متوقفة على الأجل الآخر المثبت للتماطل المنصوص عليه في الفرع الثالث من الباب الثالث في المادة 8 والذي أتى به المشرع من أجل إعفاء المكري من أداء أي تعويض للمكثري مقابل الإفراغ شريطة إثبات عدم أداء ثلاثة أشهر من الكراء

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

رفض الطلب

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 03/08/2021 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة

المملكة المغربية نائبه الأستاذ (م. خ) الرامي إلى انقض القرار رقم 1527 الصادر بتاريخ 06/07/2021 عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس في الملف عدد 423/2020

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 08/03/2023

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 22/03/2023

وبناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الكراوي والاستماع إلى

ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقاً للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوبة (ي. ج) تقدمت بتاريخ 25/10/2019 بمقال إلى المحكمة التجارية بوجدة جاء فيه أن الطالب (ع. 1) يكتري منها

1

ثلاث محلات تجارية الكائنة بحي إكوناف الناظور بسومة شهرية قدرها 650 درهم للأول و 500 درهم للثاني و 350 درهم للثالث حسب عقود الكراء المدلى بها، وأنه توقف عن أداء الكراء منذ شهر نونبر 2015 فبقي بدمته ما مجموعه 61.500 درهم، فوجهت إليه إنذاراً بالأداء تحت طائلة الإفراغ بقي بدون جدوى، والتمست الحكم عليه بأدائه لها مبلغ الكراء وقدره 61.500 درهم عن المدة المذكورة وإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه المحلات التجارية الثلاثة تحت طائلة غرامة تهديدية، وبعد انتهاء الإجراءات صدر الحكم القاضي بأدائه للمدعية واجبات الكراء عن المدة المطلوبة وقدرها 61.500 درهم وإفراغه ومن يقوم مقامه أو بإذنه المحلات التجارية السالفة الذكر ورفض باقي الطلبات أيده محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

حيث ينعى الطالب على القرار في وسيلة النقض الوحيدة بفرعها سوء التعليل المعتبر انعدامه وعدم الارتكاز على أساس بدعوى أنه اعتمد في تعليله على أن الأجل الممنوح

بمثابة للمكتري عند توقفه عن أداء الكراء هو 15 يوماً المنصوص عليه في المادة 26 من قانون رقم 16/49 والحال أن المطلوبة لم تمنح للطالب أجلاً من أجل أداء الكراء ولم تثبت في حقه التماطل أو لا قبل المطالبة بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ القانون التي يوحى مضمونها على أن عليه الفقرة الثانية من المادة 8 من نفس من كانت تنصرف إلى التمييز بين الإنذار بالأداء والإنذار بالإفراغ ومنح المكتري أجلاً للأداء و الإفراغ، وأن ضرورة وجود أجلين هو التطبيق السليم للمادتين 8 و 26 المذكورتين كما اعتمد القرار على علة ثانية مفادها: "أن العلاقة الكرائية بين الطرفين لا تنتهي إلا بوضع مفاتيح العين المكيرة رهن إشارة الطرف المكري أو بإدائها بصندوق المحكمة وأن محضر امتناع المطلوبة عن المسلم مفاتيح المجلين التجاريين بتاريخ 04/07/2017 المدلى به، إجراء غير كاف للقول بإنهاء العلاقة الكرائية في غياب إيداع المفاتيح بصندوق المحكمة"، في حين أن عرض المفاتيح على

المكرية عرضا عينيا ورفضها تسلمها هو إثبات لواقعة إفراغ المحليين وتعبيرا عن عدم رغبة الطالب في الاستمرار في العلاقة الكرائية فضلا عن أن قانون رقم 16/49 لم ينص صراحة على ضرورة إيداع مفاتيح المحل بصندوق المحكمة كشرط لإنهاء عقد الكراء، فأتى قرارها تبعا لذلك متسما بفساد التعليل المعتبر بمثابة انعدامه وغير مرتكز على أساس قانوني مما تعين نقضه

لكن، حيث إن دعوى المصادقة على الإنذار بالإفراغ للتماطل في أداء الكراء نظمها المشرع في قانون رقم 16/49 في الباب العاشر المتعلق بالمسطرة، وحدد في المادة 26 منه أجلا واحدا لإثبات التماطل في أداء واجبات الكراء وللإفراغ، وأن هذه الدعوى لا علاقة لها وغير متوقفة على الأجل الآخر المثبت للتماطل المنصوص عليه في الفرع الثالث من الباب الثالث في المادة 8، والذي أتى به المشرع من أجل إعفاء المكري من أداء أي تعويض للمكثري مقابل الإفراغ شريطة إثبات عدم أداء ثلاثة أشهر من الكراء على الأقل، وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما بأن: "المادة 26 من قانون رقم 16/49 أوجبت وخلافا لما تمسك به المستأنف (الطالب) توجيه إنذار واحد يتضمن السبب الذي يعتمده المكري وهو التماطل في نازلة الحال، ولم يتم التنصيص على إنذارين اثنين واحد يتعلق بالأداء والثاني يتعلق بالإفراغ وعليه فإن الأجل الواجب منحه للمكثري في حالة توقفه عن أداء الكراء هو 15 يوما وبانصرامه يحق للمكثري المطالبة بالمصادقة على الإنذار من أجل الإفراغ" تكون قد طبقت مقتضيات المادة 26 المذكورة تطبيقا سليما، كما أن الفصل 275 من قانون الالتزامات والعقود نص على أنه إذا كان محل الالتزام شيئا معيناً بذاته، وجب على المدين أن يدعو الدائن إلى تسلمه في مكان العقد أو في المكان الذي تقتضيه طبيعة الالتزام، فإذا رفض تسلمه كان للمدين أن يبرئ ذمته بإيداعه في مستودع الأمانات الذي تعينه المحكمة، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما علته بأن: "العلاقة الكرائية بين الطرفين لا تنتهي إلا بوضع مفاتيح المحل رهن إشارة المكري أو بإيداعها بصندوق المحكمة، وأن محضر الامتناع عن تسليم مفاتيح المحليين، إجراء غير كاف للقول بانتهاء العلاقة الكرائية في غياب إيداع المفاتيح بصندوق المحكمة... ورتبت عن ذلك استمرار العلاقة الكرائية بين الطرفين وثبوت التماطل في حق الطالب، تكون قد عللت قرارها بما يطابق مقتضيات الفصل 275 المذكور، والذي أتى تبعا لذلك مرتكزا على أساس وكان ما بالوسيلة الفريدة غير مؤسس.

قضت محكمة النقض برفض الطلب

.....

.....

.....

كراء العقارات والمحلات المخصصة
للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي

.....
.....
ظهير شريف رقم 1.16.99 صادر في 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2016) بتنفيذ القانون
رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو
الصناعي أو الحرفي

الحمد لله وحده،

الطابع الشريف – بداخله :

(محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا ، أسماء 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 49.16 المتعلق بكراء
العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، كما وافق
عليه مجلس النواب ومجلس المستشارين.

وحرر بتطوان في 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2016).

وقعه بالعطف:

رئيس الحكومة،

الإمضاء: عبد الإله ابن كيران.

قانون رقم 49.16 يتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي

الباب الأول: شروط التطبيق

الفرع الأول: مجال التطبيق

المادة الأولى

أولاً: تطبق مقتضيات هذا القانون على ما يلي:

• عقود كراء العقارات أو المحلات التي يستغل فيها أصل تجاري في ملكية تاجر أو حرفي أو صانع؛

• عقود كراء العقارات أو المحلات الملحقة بالمحل الذي يستغل فيه الأصل التجاري؛

في حالة تعدد المالكين، فإن ضم استغلال المحل الملحق بالمحل الأصلي يجب أن يكون بموافقة مالكي العقار الملحق والأصلي؛

• عقود كراء الأراضي العارية التي شيدت عليها، إما قبل الكراء أو بعده، بنايات لاستغلال أصل تجاري بشرط الموافقة الكتابية للمالك؛

• عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الملك الخاص للدولة أو الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية، مع مراعاة الاستثناء الوارد في البند الثاني من المادة الثانية بعده.

ثانياً: تسري مقتضيات هذا القانون أيضاً على عقود كراء المحلات الآتي ذكرها:

• العقارات أو المحلات التي تمارس فيها مؤسسات التعليم الخصوصي نشاطها؛

• العقارات أو المحلات التي تمارس فيها التعاونيات نشاطاً تجارياً؛

• العقارات أو المحلات التي تمارس فيها المصحات والمؤسسات المماثلة لها نشاطها؛

• العقارات أو المحلات التي يمارس فيها النشاط الصيدلي والمختبرات الخاصة للتحاليل البيولوجية الطبية وعيادات الفحص بالأشعة.

المادة 2

لا تخضع لمقتضيات هذا القانون:

• عقود كراء العقارات أو المحلات التي تدخل في نطاق الملك العام للدولة أو الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية؛

• عقود كراء العقارات أو المحلات التي تدخل في نطاق الملك الخاص للدولة أو في ملك الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية حينما تكون تلك الأملاك مرصودة لمنفعة عامة؛

• عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الأوقاف ؛

• عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تبرم بناء على مقرر قضائي أو نتيجة له؛

• عقود كراء العقارات أو المحلات الموجودة بالمراكز التجارية؛ ويقصد بالمركز التجاري، في مفهوم هذا القانون، كل مجمع تجاري ذي شعار موحد مشيد على عقار مهياً ومستغل بشكل موحد، ويضم بناية واحدة أو عدة بنايات تشتمل على محلات تجارية ذات نشاط واحد أو أنشطة متعددة، وفي ملكية شخص ذاتي أو عدة أشخاص ذاتيين أو شخص اعتباري أو في عدة أشخاص اعتباريين، و يتم تسييره بصورة موحدة إما مباشرة من طرف مالك المركز التجاري أو عن طريق أي شخص يكلفه هذا الأخير.

ويقصد بالتسيير كل التدابير التي تتخذ لتحسين سمعة وجاذبية المركز التجاري والرفع من عدد زواره كالإشهار أو التنشيط أو التسويق أو ضمان احترام المميزات والخصائص التقنية والهندسية للمركز أو تنظيم ساعات العمل أو الحراسة أو النظافة؛

• عقود كراء العقارات أو المحلات المتواجدة بالفضاءات المخصصة لاستقبال مشاريع المقاولات التي تمارس نشاطها بقطاعي الصناعة وتكنولوجيا المعلومات، وكذا جميع الخدمات ذات الصلة، بما في ذلك ترحيل الخدمات، والتي تنجزها الدولة أو الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية أو المقاولات التي تملك فيها الدولة أو شخص من أشخاص القانون العام مجموع أو أغلبية رأسمالها بهدف دعم وتطوير أنشطة مدرة للدخل ومحدثة لفرص العمل.

• عقود الكراء الطويل الأمد؛

• عقود الائتمان الإيجاري العقاري.

الفرع الثاني: شرط الكتابة

المادة 3

تبرم عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي وجوبا بمحرر كتابي ثابت التاريخ.

عند تسليم المحل يجب تحرير بيان بوصف حالة الأماكن يكون حجة بين الأطراف.

الفرع الثالث: شرط المدة

المادة 4

يستفيد المكتري من تجديد العقد متى أثبت انتفاعه بالمحل بصفة مستمرة لمدة سنتين على الأقل.

يعفى المكتري من شرط المدة إذا كان قد قدم مبلغا ماليا مقابل الحق في الكراء، ويجب توثيق المبلغ المالي المدفوع كتابة في عقد الكراء أو في عقد منفصل.

الباب الثاني: الوجيبة الكرائية

المادة 5

تحدد الوجيبة الكرائية للعقارات أو المحلات المشار إليها في المادة الأولى أعلاه، وكذا كافة التحملات بتراضي الطرفين.

تعتبر هذه التحملات من مشمولات الوجيبة الكرائية في حالة عدم التنصيص على الطرف الملزم بها.

تطبق على مراجعة الوجيبة الكرائية مقتضيات 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).

الباب الثالث: الحق في تجديد عقد الكراء

الفرع الأول: تجديد عقد الكراء

المادة 6

يكون المكتري محقا في تجديد عقد الكراء متى توفرت مقتضيات الباب الأول من هذا القانون، ولا ينتهي العمل بعقود كراء المحلات والعقارات الخاضعة لهذا القانون إلا طبقا لمقتضيات المادة 26 بعده، ويعتبر كل شرط مخالف باطلا.

الفرع الثاني: التعويض عن إنهاء عقد الكراء

المادة 7

يستحق المكثري تعويضا عن إنهاء عقد الكراء، مع مراعاة الاستثناءات الواردة في هذا القانون.

يعادل التعويض ما لحق المكثري من ضرر ناجم عن الإفراغ.

يشمل هذا التعويض قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة إلى ما أنفقه المكثري من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري، كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل.

غير أنه يمكن للمكثري أن يثبت أن الضرر الذي لحق المكثري أخف من القيمة المذكورة.

يعتبر باطلا كل شرط أو اتفاق من شأنه حرمان المكثري من حقه في التعويض عن إنهاء الكراء.

في الحالة المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 4 أعلاه، لا يمكن أن يقل التعويض عن الإفراغ عن المبلغ المدفوع مقابل الحق في الكراء.

الفرع الثالث: الإعفاء من التعويض

المادة 8

لا يلزم المكثري بأداء أي تعويض للمكثري مقابل الإفراغ في الحالات الآتية:

• إذا لم يؤد المكثري الوجيبة الكرائية داخل أجل خمسة عشر يوما من تاريخ توصله بالإندار، وكان مجموع ما بذمته على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء؛

• إذا أحدث المكثري تغييرا بالمحل دون موافقة المكثري بشكل يضر بالبنائية ويؤثر على سلامة البناء أو يرفع من تحملاته، ما عدا إذا عبر المكثري عن نيته في إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه داخل الأجل الممنوح له في الإندار، على أن تتم الأشغال من أجل ذلك، في جميع الأحوال، داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر؛

• إذا قام المكثري بتغيير نشاط أصله التجاري دون موافقة المالك، ما عدا إذا عبر المكثري عن نيته في إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه داخل الأجل الممنوح له، على أن يتم هذا الإرجاع، في جميع الأحوال، داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر؛

- إذا كان المحل آيلا للسقوط، ما لم يثبت المكثري مسؤولية المكثري في عدم القيام بأعمال الصيانة الملزم بها اتفاقا أو قانونا رغم إنذاره بذلك؛
- إذا هلك المحل موضوع الكراء بفعل المكثري أو بسبب قوة قاهرة أو حادث فجائي؛
- إذا عمد المكثري إلى كراء المحل من الباطن خلافا لعقد الكراء؛
- إذا فقد الأصل التجاري عنصر الزبناء والسمعة التجارية بإغلاق المحل لمدة سنتين على الأقل.

الباب الرابع: حالات الحق في الرجوع

الفرع الأول: الهدم وإعادة البناء

المادة 9

يحق للمكثري المطالبة بالإفراغ لرغبته في هدم المحل وإعادة بنائه، شريطة إثبات تملكه إياه لمدة لا تقل عن سنة من تاريخ الإنذار وأدائه للمكثري تعويضا مؤقتا يوازي كراء ثلاث سنوات مع الاحتفاظ له بحق الرجوع إذا اشتملت البناية الجديدة على محلات معدة لممارسة نشاط مماثل تحدده المحكمة من خلال التصميم المصادق عليه من الجهة الإدارية المختصة، على أن يكون، قدر الإمكان، متطابقا مع المحل السابق والنشاط الممارس فيه.

إضافة إلى التعويض المؤقت المشار إليه في الفقرة أعلاه، يمكن للمحكمة، بناء على طلب المكثري، تحميل المكثري جزءا من مصاريف الانتظار طوال مدة البناء لا تقل عن نصفها إذا أثبت المكثري ذلك.

يقصد بمصاريف الانتظار الضرر الحاصل للمكثري دون أن يتجاوز مبلغ الأرباح التي حققها حسب التصريحات الضريبية للسنة المالية المنصرمة، مع الأخذ بعين الاعتبار أجور اليد العاملة والضرائب والرسوم المستحقة خلال مدة حرمانه من المحل.

إذا لم تشتمل البناية الجديدة على المحلات المذكورة، استحق المكثري تعويضا وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه.

تحدد المحكمة تعويضا احتياطيا كاملا وفق المادة 7 أعلاه، بطلب من المكثري، يستحقه في حالة حرمانه من حق الرجوع.

المادة 10

يتعين على المكري الشروع في البناء داخل أجل شهرين من تاريخ الإفراغ، وفي حالة تعذر ذلك يحق للمكثري الحصول على التعويض وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه، ما لم يثبت المكري أن سبب التأخير خارج عن إرادته.

المادة 11

يتعين على المكري أن يشعر المكثري بتاريخ تمكينه من المحل الجديد، والذي يجب ألا يتعدى ثلاث سنوات من تاريخ الإفراغ. ويتعين عليه أن يقوم داخل أجل شهر من تاريخ توصله بشهادة المطابقة المنصوص عليها في المادة 55 من القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) والمسلمة له من طرف الجهة المختصة، بإشعار المكثري بأنه يضع المحل رهن إشارته.

في حالة عدم تسليم المكثري المحل داخل أجل ثلاث سنوات من تاريخ إفراغه، يحق له المطالبة بالتعويض وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه، ما لم تكن أسباب التأخير خارجة عن إرادة المكري.

المادة 12

يلزم المكثري عند تمكينه من المحل بدفع الوجيبة الكرائية القديمة في انتظار تحديد الشروط الجديدة للعقد إما اتفاقاً أو بواسطة المحكمة، مع مراعاة العناصر الجديدة المستحدثة بالمحل دون التقيد بمقتضيات القانون رقم 07.03 المتعلق بمراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي السالف الذكر.

الفرع الثاني: المحلات الآيلة للسقوط

المادة 13

مع مراعاة التشريع المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري، يحق للمكثري المطالبة بالإفراغ إذا كان المحل آيلاً للسقوط.

لا يكون المكثري محقاً في الرجوع أو في الحصول على التعويض وفق الفقرات أدناه إلا إذا تم بناء المحل أو إصلاحه داخل أجل ثلاث سنوات الموالية لتاريخ الإفراغ.

يكون المكثري محقاً في الرجوع إلى المحل إذا أعرب عن رغبته في الرجوع أثناء سريان دعوى الإفراغ، وإذا لم يعرب عن رغبته، فإن المكثري يكون ملزماً، تحت طائلة التعويض

عن فقدان الأصل التجاري، بإخبار المكثري بتاريخ الشروع في البناء ومطالبته بالإعراب عن نيته في استعمال حق الرجوع داخل أجل ثلاثة أشهر من تاريخ التوصل بهذا الإخبار. يسقط حق المكثري في الرجوع أو في المطالبة بالتعويض إذا انصرم الأجل المشار إليه أعلاه دون التعبير عن نيته في استعمال حقه المذكور.

يختص رئيس المحكمة، بصفته قاضيا للأمور المستعجلة، بصرف النظر عن مقتضيات المخالفة، بالبت في دعوى الإفراغ، وبتحديد تعويض احتياطي كامل وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه، بطلب من المكثري، يستحقه في حالة حرمانه من حق الرجوع.

الفرع الثالث: الحق في الأسبقية

المادة 14

إذا تعدد المكثرون، يكون الحق في الأسبقية في المحلات المعاد بناؤها كالاتي:

- إذا كانت البناية الجديدة لا تتوفر على محلات تكفي أو تتسع لجميع المكثرين، فحق الأسبقية يعطى لأقدمهم الذي عبر عن رغبته في خيار الرجوع؛
- إذا كانت البناية الجديدة تتوفر على محلات تتجاوز مساحة البناية القديمة، فحق الأسبقية ينحصر في المحلات ذات المساحة المساوية لمساحة المحلات التي كان يستغلها المكثري، أو تكون صالحة لاحتواء اللوازم والنشاط الذي كان يمارسه في المحلات القديمة؛
- إذا كانت البناية الجديدة لا تشمل محلات صالحة للنشاط الذي كان المكثري يمارسه، فلهذا الأخير المطالبة بحق الأسبقية في المحلات المعاد بناؤها كي يمارس فيها نشاطا آخر ينسجم مع التهيئة الجديدة للبناء.

المادة 15

يستحق المكثري التعويض الكامل وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه:

- إذا لم يتبق في البناية الجديدة محلات أخرى بعد ممارسة حق الأسبقية؛
- إذا أصبحت البناية الجديدة لا تتوفر على محلات معدة لأنشطة تجارية أو صناعية أو حرفية لأسباب غير تلك المتعلقة بمقتضيات قانونية أو تنظيمية ذات الصلة بالبناية .

الفرع الرابع: توسيع المحل أو تعليته

المادة 16

إذا اعتزم المالك توسيع أو تعليية البناية، وكان ذلك لا يتأتى إلا بإفراغ المحل أو المحلات المكررة، فإن الإفراغ المؤقت للمكثري يتم لمدة يحددها المكثري، على أن لا تتعدى سنة واحدة ابتداء من تاريخ الإفراغ.

يستحق المكثري تعويضا عن مدة إفراغه يساوي الضرر الحاصل له، دون أن يتجاوز مبلغ الأرباح التي يحققها، حسب التصريحات الضريبية للسنة المالية المنصرمة، مع الأخذ بعين الاعتبار أجور اليد العاملة والضرائب والرسوم المستحقة خلال مدة حرمانه من المحل. وفي جميع الحالات يجب أن لا يقل التعويض الشهري عن قيمة السومة الكرائية.

يمكن تمديد مدة الإفراغ لأجل لا يتعدى سنة بطلب من المكثري.

لا يحق للمكثري استيفاء الوجيبة الكرائية طيلة مدة الإفراغ.

يجب على المكثري إعادة تسليم المحل داخل الأجل المشار إليه في الفقرة الأولى أعلاه، وإلا حق للمكثري المطالبة بالتعويض الكامل وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه، ما لم تكن أسباب التأخير خارجة عن إرادة المكثري.

المادة 17

يختص رئيس المحكمة في الطلب الرامي الى الإفراغ وتحديد قيمة التعويض المستحق للمكثري طيلة مدة الإفراغ، كما يبيت في طلب تمديد مدة الإفراغ وتحديد التعويض المستحق عن ذلك.

كما يختص بتحديد تعويض احتياطي كامل وفق مقتضيات المادة 7 اعلاه، بطلب من المكثري، يستحقه في حالة حرمانه من حق الرجوع.

الفرع الخامس: مقتضيات مشتركة بين الإفراغ للهدم والإفراغ للتوسعة أو التعليية

المادة 18

يتعين على المالك الراغب في إفراغ المحل للهدم وإعادة بنائه أو إفراغه لتوسعته أو لتعليته، الإدلاء برخصة بناء سارية المفعول مسلمة له من الجهة المختصة وبالتصميم المصادق عليه من طرفها.

يعتد برخصة البناء طيلة سريان المسطرة أمام المحكمة، ما لم يثبت المكثري أن الجهة المختصة قد سحبته أو ألغتها.

الباب الخامس: إفراغ السكن الملحق بالمحل

المادة 19

يجوز للمالك المطالبة بإفراغ الجزء المتعلق بالسكن الملحق بالمحل التجاري أو الصناعي أو الحرفي ليسكن فيه بنفسه أو زوجه أو أحد أصوله أو فروعه المباشرين من الدرجة الأولى أو المستفيدين من الوصية الواجبة، طبقا لمقتضيات المادة 369 وما يليها من القانون رقم 70.03 بمثابة مدونة الأسرة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.04.22 بتاريخ 12 من ذي الحجة 1424 (3 فبراير 2004) كما تم تغييره، أو المكفول المنصوص عليه في القانون رقم 15.01 المتعلق بكفالة الأطفال المهملين الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.172 بتاريخ فاتح ربيع الآخر 1423 (13 يونيو 2002)، شريطة إثبات أن الشخص المطلوب الإفراغ لفائدته لا يتوفر على سكن في ملكه أو يتوفر على سكن في ملكه لكنه غير كاف لحاجياته العادية، وفي هذه الحالة يستحق المكثري تعويضا يوازي كراء ثلاث سنوات حسب آخر سومة كرائية للمحل الملحق.

إذا كان المكثري يؤدي سومة كرائية إجمالية تشمل المحل المستعمل للتجارة ومحل السكنى الملحق به، يتم تحديد السومة الكرائية للمحل الملحق باتفاق الطرفين أو باللجوء إلى المحكمة. يتعين على الشخص المطلوب الإفراغ لفائدته أن يعتمر المحل شخصيا داخل أجل أقصاه ستة أشهر من تاريخ مغادرته من طرف المكثري ولمدة لا تقل عن ثلاث سنوات، ما لم يكن هناك عذر مقبول، وإلا حق للمكثري المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر يوازي كراء ثمانية عشر شهرا حسب قيمة آخر وجيبة كرائية.

المادة 20

لا يجوز للمالك المطالبة بإفراغ الجزء المتعلق بالسكن الملحق بالمحل التجاري أو الصناعي أو الحرفي في الحالات الآتية:

- إذا كان من شأن استرجاع المحل أن يحدث مساسا خطيرا باستغلال الأصل التجاري؛
- إذا تعلق الأمر بملحقات المؤسسات السياحية وأشكال الإيواء السياحي الأخرى، والمصحات والمؤسسات المماثلة لها، ومؤسسات التعليم الخصوصي؛
- إذا كان المكثري يستعمل جزءا من محل الكراء للسكن لا يمكن الفصل بينه وبين الجزء المستعمل كمحل تجاري أو صناعي أو حرفي، فإنه في هذه الحالة لا يمكن إفراغه من الجزء المستعمل للسكن، دون إفراغه من الجزء المستعمل للتجارة، وذلك وفق مقتضيات هذا القانون.

الباب السادس: نزع ملكية العقار المستغل فيه أصل تجاري

المادة 21

إذا وقع نزع ملكية عقار يستغل فيه أصل تجاري لأجل المنفعة العامة، تطبق مقتضيات القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982).

الباب السابع: ممارسة أنشطة مكتملة أو مرتبطة أو مختلفة

المادة 22

يمكن السماح للمكثري بممارسة نشاط أو أنشطة مكتملة أو مرتبطة بالنشاط الأصلي، متى كانت هذه الأنشطة غير منافية لغرض وخصائص وموقع البناية، وليس من شأنها التأثير على سلامتها، وفي هذه الحالة يجب على المكثري أن يوجه طلبه للمكثري يتضمن الإشارة إلى الأنشطة التي يريد ممارستها.

يجب على المكثري إشعار المكثري بموقفه بخصوص هذا الطلب داخل أجل شهرين من تاريخ التوصل، وإلا اعتبر موافقا على الطلب، وفي حالة الرفض يمكن للمكثري اللجوء إلى رئيس المحكمة، بصفته قاضيا للأمر المستعجلة، للإذن له بممارسة النشاط أو الأنشطة الجديدة.

لا يجوز للمكثري ممارسة نشاط بالمحل المكثري، مختلف عما تم الاتفاق عليه في عقد كراء، إلا إذا وافق المكثري كتابة على ذلك.

المادة 23

يحق للمكثري، في الحالات المشار إليها في المادة السابقة، أن يطالب بتحديد الوجيبة الكرائية الجديدة، على أن تسري من تاريخ المطالبة بها قضائيا.

الباب الثامن: الكراء من الباطن

المادة 24

يجوز للمكثري أن يؤجر للغير المحل المكثري كلاً أو بعضاً، ما لم ينص العقد على خلاف ذلك، وتبقى العلاقة قائمة بين المكثري والمكثري الأصلي.

لا يكون لهذا الكراء أي أثر تجاه المكثري إلا من تاريخ إخباره به.

على المكثري الذي أخبر بالكراء من الباطن أن يشعر المكثري الفرعي بكل إجراء يعتزم القيام به تجاه المكثري الأصلي، تحت طائلة عدم مواجهته به.

لا يمكن للمكثري الفرعي التمسك بأي حق تجاه المكثري الأصلي، مع مراعاة الفقرة السابقة. يبقى المكثريان الأصلي والفرعي متضامنين تجاه المكثري في جميع الالتزامات المنصوص عليها في عقد الكراء الأصلي.

يحق للمكثري، إذا كانت قيمة الكراء من الباطن تفوق قيمة الكراء الأصلي، مراجعة السومة الكرائية إما اتفاقاً أو قضاء، وفي الحالة الأخيرة تراعي المحكمة الفرق بين السومتين دون أن تتقيد بمقتضيات القانون رقم 07.03 المتعلق بمراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي السالف الذكر.

الباب التاسع: تفويت الحق في الكراء

المادة 25

يحق للمكثري تفويت حق الكراء مع بقية عناصر الأصل التجاري أو مستقلاً عنها دون ضرورة الحصول على موافقة المكثري، وبالرغم من كل شرط مخالف.

يتعين على كل من المفوت والمفوت له إشعار المكثري بهذا التفويت، تحت طائلة عدم سريان آثاره عليه.

لا يمكن مواجهة المكثري بهذا التفويت إلا اعتباراً من تاريخ تبليغه إليه، ويبقى المكثري الأصلي مسؤولاً تجاه المكثري بخصوص الالتزامات السابقة.

لا يحول هذا التفويت دون ممارسة المكثري لحقه في المطالبة بالإفراغ في حالة تحقق شروط مقتضيات المادة الثامنة من هذا القانون، كما لا يحول دون مواصلة الدعاوى المثارة، طبقاً لهذا القانون، والتي كانت جارية قبل تاريخ التفويت.

يتم التفويت بعقد رسمي أو عرفي ثابت التاريخ يتضمن البيانات الواردة في المادة 81 من القانون رقم 95.15 المتعلق بمدونة التجارة، ويودع ثمن البيع لدى جهة مؤهلة قانوناً للاحتفاظ بالودائع، ويجب أن يخضع العقد للإجراءات المنصوص عليها في المواد من 83 إلى 89 من نفس القانون.

يمكن للمكثري أن يمارس حق الأفضلية، وذلك باسترجاع المحل المكثري مقابل عرضه لمجموع المبالغ المدفوعة من طرف المشتري أو إيداعه لها، عند الاقتضاء، وذلك داخل أجل ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغه، وإلا سقط حقه.

الباب العاشر: المسطرة

الفرع الأول: دعوى المصادقة على الإنذار

المادة 26

يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية، أن يوجه للمكثري إنذاراً، يتضمن وجوباً السبب الذي يعتمده، وأن يمنحه أجلاً للإفراغ اعتباراً من تاريخ التوصل.

يحدد هذا الأجل في:

• خمسة عشر يوماً إذا كان الطلب مبنياً على عدم أداء واجبات الكراء أو على كون المحل آيلاً للسقوط؛

• ثلاثة أشهر إذا كان الطلب مبنياً على الرغبة في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي، أو لهدمه وإعادة بنائه، أو توسعته، أو تعليته، أو على وجود سبب جدي يرجع لإخلال المكثري ببند العقد.

في حالة عدم استجابة المكثري للإنذار الموجه إليه، يحق للمكري اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة للمصادقة على الإنذار ابتداءً من تاريخ انتهاء الأجل المحدد فيه.

إذا تعذر تبليغ الإنذار بالإفراغ لكون المحل مغلقاً باستمرار، جاز للمكري إقامة دعوى المصادقة على الإنذار بعد مرور الأجل المحدد في الإنذار اعتباراً من تاريخ تحرير محضر بذلك.

يسقط حق المكري في طلب المصادقة على الإنذار بمرور ستة أشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكثري في الإنذار.

غير أنه يجوز للمكري رفع دعوى المصادقة بناءً على إنذار جديد يوجه وفق نفس الشروط المنصوص عليها في هذه المادة.

المادة 27

إذا تبين للجهة القضائية المختصة صحة السبب المبني عليه الإنذار، قضت وفق طلب المكري الرامي إلى المصادقة على الإنذار وإفراغ المكثري، وإلا قضت برفض الطلب.

يجوز للمكثري أن يتقدم بطلب التعويض أثناء سريان دعوى المصادقة على الإنذار.

إذا لم يتقدم المكثري بطلب مقابل للتعويض أثناء سريان هذه الدعوى، فإنه يجوز له أن يرفع دعوى التعويض داخل أجل ستة أشهر من تاريخ تبليغه بالحكم النهائي القاضي بالإفراغ.

لا تتم إجراءات تنفيذ الحكم القاضي بالإفراغ إلا بعد إيداع التعويض المحكوم به. غير أنه ينفذ الحكم القاضي بالإفراغ عندما يتعلق الأمر بالحالة المنصوص عليها في الفقرة الثالثة أعلاه.

المادة 28

إذا قضت الجهة القضائية المختصة بإفراغ المكثري مع التعويض، يتعين على المكثري إيداع مبلغ التعويض المحكوم به داخل أجل ثلاثة أشهر من التاريخ الذي يصبح فيه الحكم قابلاً للتنفيذ، وإلا اعتبر ممتازاً لا عن التنفيذ، ويتحمل حينئذ جميع المصاريف القضائية المترتبة عن هذه المسطرة.

المادة 29

إذا أراد المكثري وضع حد لكراء المحل الذي يستغل فيه أصل تجاري مثقل بتقييدات، وجب عليه أن يبلغ طلبه إلى الدائنين المقيدين سابقاً، في الموطن المختار المعين في تقييد كل منهم. يقصد بالدائن المقيد، الدائن الذي يتوفر على امتياز البائع أو رهن على الأصل التجاري.

المادة 30

عندما تقضي المحكمة بالتعويض الكامل وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه، لا يمكن استخلاص المبلغ المحكوم به إلا بعد إدلاء المكثري بشهادة مسلمة من كتابة الضبط تثبت خلو الأصل التجاري من كل تقييد.

إذا كان الأصل التجاري مثقلاً بتقييدات، فإن المكثري يكون ملزماً بالإدلاء بما يفيد إشعار الدائنين المقيدين بوقوع الإفراغ وبوجود تعويض مستحق له.

يجوز للدائنين المقيدين أن يتعرضوا على أداء ثمن التعويض المودع بكتابة الضبط بتصريح يقدم إليها، داخل أجل أقصاه خمسة عشر يوماً من تاريخ التوصل بالإشعار المنصوص عليه في الفقرة السابقة، وذلك وفق المسطرة المنصوص عليها في المادة 84 من مدونة التجارة،

لا يستخلص المكثري التعويض المحكوم به لفائدته إلا بعد انصرام أجل التعرضات المنصوص عليها في الفقرة السابقة.

يتم توزيع مبلغ التعويض المودع لفائدة المكثري وفق الإجراءات المنصوص عليها في الفصل الرابع من الباب الرابع من الكتاب الثاني من مدونة التجارة.

الفرع الثاني: دعوى الحرمان من حق الرجوع

يحق للمكثري، متى ثبت حرمانه من حق الرجوع المحكوم به في الحالات المنصوص عليها في المواد 9 و13 و17، طلب تنفيذ التعويض الاحتياطي وفق المبلغ الذي سبق الحكم به. يبقى من حق المكثري، إذا لم يسبق له أن تقدم بطلب تحديد التعويض المذكور، المطالبة به أمام المحكمة المختصة وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه، دون التقيد بالأجل المنصوص عليه في المادة 27 من هذا القانون.

الفرع الثالث: استرجاع حيازة المحلات المهجورة أو المغلقة

• استرجاع المحل من طرف المكثري:

يمكن للمكثري، في حال توقف المكثري عن أداء الكراء وهجره للمحل المكثري إلى وجهة مجهولة لمدة ستة أشهر، أن يطلب من رئيس المحكمة، بصفته قاضيا للأمر المستعجلة، إصدار أمر بفتح المحل والإذن له باسترجاع حيازته.

يجب أن يكون الطلب المشار إليه أعلاه معززا بعقد الكراء، وبمحضر معاينة واقعة الإغلاق أو الهجر مع تحديد المدة، وبإنداز موجه للمكثري لأداء واجبات الكراء ولو تعذر تبليغه. يأمر رئيس المحكمة فوراً بإجراء بحث للتأكد من واقعة الإغلاق أو الهجر.

يصدر رئيس المحكمة، بناء على الوثائق المدلى بها، أمراً بفتح المحل واسترجاع حيازته، وينفذ هذا الأمر على الأصل.

يقوم المكلف بالتنفيذ بتحرير محضر وصفي للأشياء والمنقولات الموجودة بالمحل.

إذا استمرت غيبة المكثري لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ تنفيذ الأمر الاستعجالي المشار إليه أعلاه، تصبح آثار التنفيذ نهائية، ويترتب عنها فسخ عقد الكراء، وفي هذه الحالة يقوم المكلف بالتنفيذ فوراً ببيع المنقولات الموجودة بالمحل بالمزاد العلني على نفقة المكثري وفق قواعد قانون المسطرة المدنية، ويودع الثمن الصافي بكتابة ضبط المحكمة.

• إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه:

إذا ظهر المكثري أثناء تنفيذ الأمر المشار إليه أعلاه، تتوقف إجراءات التنفيذ تلقائياً.

يمكن للرئيس، في هذه الحالة، أن يحدد للمكثري أجلا لا يتعدى خمسة عشر يوما لتسوية مخلف الكراء، تحت طائلة مواصلة إجراءات التنفيذ في حقه.

إذا ظهر المكثري، بعد تنفيذ الأمر القضائي باسترجاع الحيازة، قبل مرور أجل ستة أشهر من تاريخ تنفيذ الأمر المذكور، أمكن له المطالبة، أمام رئيس المحكمة، بصفته قاضيا للأمر المستعجلة، بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، شريطة إثباته أداء ما بذمته من دين الكراء.

إذا أثبت المكثري أنه كان يؤدي الكراء بانتظام، جاز له أن يطالب المكثري أمام المحكمة بالتعويض عن جميع الأضرار التي لحقت به بسبب المسطرة التي باشرها المكثري ضده، وإذا ظل المحل المكثري فارغا جاز له المطالبة بإرجاعه إليه، ولو بعد انصرام أجل ستة أشهر من تاريخ تنفيذ الأمر القاضي باسترجاع الحيازة.

لفرع الرابع: الشرط الفاسخ

المادة 33

في حالة عدم أداء المكثري لواجبات الكراء لمدة ثلاثة أشهر، يجوز للمكثري، كلما تضمن عقد الكراء شرطا فاسخا، وبعد توجيه إنذار بالأداء يبقى دون جدوى، بعد انصرام أجل 15 يوما من تاريخ التوصل، أن يتقدم بطلب أمام قاضي الأمور المستعجلة، لمعاينة تحقق الشرط الفاسخ وإرجاع العقار أو المحل.

الفرع الخامس: مقتضيات عامة

المادة 34

يجب أن تتم الإنذارات والإشعارات وغيرها من الإجراءات، المنجزة في إطار هذا القانون، بواسطة مفوض قضائي أو طبق الإجراءات المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية.

المادة 35

تختص المحاكم التجارية بالنظر في النزاعات المتعلقة بتطبيق هذا القانون، غير أنه ينعقد الاختصاص للمحاكم الابتدائية طبقا للقانون المتعلق بالتنظيم القضائي للمملكة.

المادة 36

تعتبر الأجال المنصوص عليها في هذا القانون كاملة.

الباب الحادي عشر: مقتضيات ختامية

المادة 37

تطبق مقتضيات قانون الالتزامات والعقود على عقود الكراء التي لا تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في الباب الأول من هذا القانون، ما لم تخضع لقوانين خاصة.

المادة 38

يدخل هذا القانون حيز التنفيذ بعد انصرام أجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية، وتطبق أحكامه على عقود الكراء الجارية وعلى القضايا غير الجاهزة للبت فيها دون تجديد للتصرفات والإجراءات والأحكام التي صدرت قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ. تخضع الأكرية المبرمة خلافا للمقتضيات الواردة في المادة الثالثة أعلاه، لهذا القانون، ويمكن للأطراف الاتفاق، في أي وقت، على إبرام عقد مطابق لمقتضياته.

تنسخ ابتداء من دخول هذا القانون حيز التنفيذ:

- مقتضيات ظهير 2 شوال 1374 (24 ماي 1955) بشأن عقود كراء الأملاك أو الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف، كما وقع تغييره وتتميمه؛
- مقتضيات المادة 112 من القانون رقم 95.15 المتعلق بمدونة التجارة.

فهرس

- قانون رقم 49.16 يتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي 3
- الباب الأول: شروط التطبيق 3
- الفرع الأول: مجال التطبيق 3
- الفرع الثاني: شرط الكتابة 4
- الفرع الثالث: شرط المدة 5
- الباب الثاني: الوجيبة الكرائية 5
- الباب الثالث: الحق في تجديد عقد الكراء 5
- الفرع الأول: تجديد عقد الكراء 5
- الفرع الثاني: التعويض عن إنهاء عقد الكراء 6

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

صيغة محينة بتاريخ 21 فبراير 2019

القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري للمحلات المعدة
للسكنى أو للاستعمال المهني

كما تم تعديله:

• القانون رقم 05.19 القاضي بتعديل المادتين 65 و66 من القانون رقم 67.12 المتعلق
بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني
الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.19.15 بتاريخ 2 جمادى الآخرة 1440(8)

فبراير 2019)، الجريدة الرسمية عدد 6754 بتاريخ 15 جمادى الآخرة 1440 (21 فبراير 2019)، ص 844.

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

الحمد لله وحده،

الطابع الشريف - بداخله:

(محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا، أسماء 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 والمكثري 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 ابن كيران.

قانون رقم 67.12 يتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري 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 ووجبة أكرية المحلات المشار إليها في المادة الأولى أعلاه.

المادة 3

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

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

• الالتزامات الخاصة التي يتحملها كل طرف.

المادة 4

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

يجب إشعار المكثري بانتقال الملكية حسب الكيفيات المشار إليها في الفصول 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية.

الباب الثالث: التزامات المكثري والمكثري

الفرع الأول: التزامات المكثري

المادة 5

يجب على المكثري أن يسلم للمكثري 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 المكثري وإعداد البيان الوصفي المشار إليه في المادة 7 بعده، الاتفاق كتابة على الأشغال التي يمكن للمكثري القيام بها وكيفية خصم مصاريفها من الوجيبة الكرائية، ويمكن أن يكون هذا الاتفاق مؤرخاً وموقعاً بين الطرفين المتعاقدين ومصادقاً على توقيعهما لدى الجهات المختصة.

يحدد هذا الاتفاق بالخصوص قيمة المصاريف وكيفية خصمها من الوجيبة الكرائية ومدة الخصم وكيفية تعويض المكثري في حالة إفراغه قبل نهاية العقد للمحل المكثري 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.

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 الأطراف، يفترض، بمجرد التوقيع على عقد الكراء، أن المكثري قد تسلم المحل في حالة صالحة للاستعمال.

المادة 9

يجب على المكثري أن يضمن للمكثري تسلم المحل المكثري 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 المكثري 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 المكثري التي كان المكثري على علم بها ولم يتم تضمينها في البيان الوصفي المشار إليه في المادة 7 أعلاه.

المادة 10

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

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

لا يجوز للمكثري أن يعارض في إجراء الإصلاحات التي يقوم بها المكثري ما دامت هذه الأخيرة لا يترتب عنها أي تغيير في طبيعة المحل المكثري.

المادة 11

يتعين على المكثري أن يسلم للمكثري وصلاً موقعا من طرفه شخصياً أو من طرف وكيله المعتمد لذلك، يتضمن تفصيلاً للمبالغ المؤداة من طرف المكثري 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، وتضمن الوجيبة والتكاليف الكرائية بكاملها.

الفرع الثاني: التزامات المكثري

المادة 12

يلتزم المكثري بأداء الوجيبة الكرائية في الأجل الذي يحدده العقد، وعند الاقتضاء جميع التكاليف الكرائية التي يتحملها بمقتضى العقد أو 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 المكثري أن يعيد المحل المكثري للمكثري عند إنهاء أو فسخ عقد الكراء طبقاً 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 المكثري أن يحافظ على المحل المكثري وأن يستعمله وفقاً للغرض المخصص له طبقاً لما هو وارد في العقد.

يسأل المكثري عن أي خسارة أو عيب يلحق المحل المكثري يكون ناتجاً 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 المكثري في حالة ثبوت إخباره.

المادة 15

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

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

المادة 16

تتقدم الدعاوى التي يرفعها المكثري ضد المكثري بخصوص مقتضيات المادة 15 أعلاه، بعد ثلاثة أشهر تبتدئ من تاريخ تسلمه للمحل المكثري.

المادة 17

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

غير أنه إذا ترتب عن إجراء هذه الإصلاحات حرمان المكثري 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 المكثري.

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

المادة 18

يتعين على المكثري، تحت طائلة إصلاح الأضرار، أن يشعر المكثري بالطرق المنصوص عليها قانوناً في أسرع الأجل 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 للمكثري كالأبواب والنوافذ والألواح الزجاجية والترابيس والأقفال؛

• الأجزاء الداخلية كالتجهيزات الكهربائية وأشغال التبليط والصباغة والحدادة والستائر والشبابيك؛

• إصلاح أو تغيير صنادير الماء والتجهيزات الصحية بالمحل المكثري.

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 المكثري ولا يلزم بها المكثري إلا إذا كان مكلفا بها بموجب العقد.

المادة 20

يمكن للمكثري أن يلزم المكثري بتقديم ضمانات لتغطية مبالغ الكراء والتكاليف الكرائية غير المؤداة وكذا الأضرار التي قد تلحق بمحل الكراء والتي يمكن أن يتسبب فيها المكثري.

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

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

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

المادة 21

لا يجوز للمكثري الذي يدعي إزعاجا في الانتفاع أو عيبا يعرقل هذا الانتفاع أن يتمتع 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 المقترضات 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:

• الأسماء الشخصية والعائلية للأطراف كما هي مبينة في إحدى الوثائق المشار إليها في المادة 22 أعلاه؛

• عنوان المكري؛

• عنوان المحل المخصص للكراء وعند الاقتضاء موطن أو محل إقامة المكتري؛

• مبلغ وجيبة الكراء والتكاليف التابعة لها المطالب بها؛

• المدة المستحقة؛

• 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 بمستحقته 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 طبقاً 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 أربعمئة 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

خلافًا لمقتضيات الفصل 668 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بقانون الالتزامات والعقود، يمنع على المكثري 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 المكثري الأصلي، أو لمزاولة نشاط مهني مماثل، شريطة أن لا يترتب عن ذلك إدخال تغييرات على المحل المكثري، أو إحداث تحملات إضافية بالنسبة للمكري أو تغيير طبيعة عقد الكراء.

يستدعى المكري من طرف المكثري 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 جزئياً 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 حالتها التولية أو التخلي يفوق وجيبة الكراء الأصلية للجزء الذي وقعت توليته أو التخلي عنه، فالمكري 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 محتلاً للمحل دون حق ولا سند. وللمكري في هذه الحالة أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة إصدار أمر بطرده هو والمكثري 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 المكثري، جاز للمكري أن يطلب فسخ الكراء مع إجبار المكثري 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 طبقاً للشروط المحددة في هذا الباب.

المادة 45

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

• استرداد المحل المكترى لسكنه الشخصي، أو لسكن زوجته، أو أصوله أو فروعه المباشرين من الدرجة الأولى أو المستفيدين -إن وجدوا - من الوصية الواجبة المؤسسة بمقتضى المادة 369 وما يليها من مدونة الأسرة، 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.

يبتدىء أجل الشهرين من تاريخ التوصل بالإشعار.

المادة 47

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

المادة 48

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

المادة 49

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

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

• أن يكون المكري أو زوجه أو أصوله أو فروع المباشرون من الدرجة الأولى أو المستفيدون من الوصية الواجبة، حسب الحالات، أو المكفول طبقا لمقتضيات القانون رقم 15.01 المتعلق بكفالة الأطفال المهملين، لا يشغلون سكنا في ملكيتهم أو كافيًا لحاجياتهم العادية.

لا يشترط توفر هذين الشرطين إذا عرض المكري على المكثري 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 المكثري من المحل المكثري.

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 تثنى العقار. و يحظى المكثري 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 المكثري 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 للمكثري 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 للمكثري إضافة إلى صوائر الانتقال المثبتة تعويضا قيمته وجيبة كراء سنة حسب آخر مبلغ الوجيبة المؤدى من طرف المكثري.

المادة 52

إذا تبين أن الإفراغ من المحل إما تلقائياً تبعاً للإشعار بالإفراغ أو تنفيذاً للحكم القاضي بالتصحيح، قد تم بناء على سبب غير صحيح أو سبب لم ينفذ من طرف المكري، يكون للمكثري 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 المكثري:

- 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 فعلياً 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 وفقاً 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 المكثري.

الباب الثامن: فسخ عقد الكراء

المادة 55

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

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

المادة 56

يمكن للمكثري أن يطلب من المحكمة فسخ عقد الكراء وإفراغ المكثري 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 المكترى المحل المكترى لأغراض غير تلك المتفق عليها في العقد أو المخالفة للأخلاق الحميدة أو النظام العام أو القانون.
- يكون الحكم بالإفراغ مشمو لا بالنفاذ المعجل في حالة عدم تنفيذ المكترى 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 المكترى المحل المكترى من جميع منقولاته وأغراضه كليا أو جزئيا؛
 - غياب المكترى عن المحل وعدم تفقده من طرفه، شخصا أو من طرف من يمثله أو من يقوم مقامه؛
 - وفاة المكترى أو فقدانه للأهلية القانونية وعدم ظهور أي من الأشخاص المستفيدين المنصوص عليهم في المادة 54 أعلاه.

المادة 58

لا يعتبر المحل مهجورا إذا استمر المكترى 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 المكترى من خلال عنوانه الوارد في عقد الكراء أو في أية وثيقة رسمية صادرة عن المكترى. وفي حالة تعذر الاستدعاء، يستدعى المكترى في عنوان المحل المكترى.

المادة 61

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

المادة 62

إذا تعذر استدعاء المكترى شخصيا لا يبيت 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 المكترى إلى حين إتمام إجراءات الفصل 447 من قانون المسطرة المدنية بشأنها.

المادة 66

إذا ظهر المكترى 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 المكترى إلا بناء على شكاية من المكترى أو من يمثله أو يقوم مقامه.

يجوز للمحكمة إما تلقائياً أو بناء على طلب من الشخص المشتكى 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 قاضياً 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 تطبيقاً لهذا القانون مشمولة بالنفذ المعجل.

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

الباب الحادي عشر: مقتضيات مختلفة وانتقالية

المادة 73

تكون جميع الآجال المنصوص عليها في هذا القانون كاملة حسب مفهوم الفصل 512 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 والمكترين 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)، سارية المفعول فقط بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي.
- 226021942

الفهرس

- قانون رقم 67.12 يتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكترين للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني 4
- الباب الأول: نطاق التطبيق 4
- الباب الثاني: عقد الكراء 4
- الباب الثالث: التزامات المكري والمكترين 5
- الفرع الأول: التزامات المكري 5
- الفرع الثاني: التزامات المكترين 7
- الباب الرابع: استيفاء الوجيبة الكرائية والتكاليف التابعة لها 9

- الباب الخامس: مراجعة الوجيبة الكرائية 11
- الباب السادس: تولية الكراء والتخلي عنه 12
- الباب السابع: إنهاء عقد الكراء 13
- الباب الثامن: فسخ عقد الكراء 16
- الباب التاسع: استرجاع حيازة المحلات المهجورة أو المغلقة 17
- الفرع الأول: الاسترجاع من طرف المكري 17
- الفرع الثاني: الاسترجاع من طرف المكثري 18
- الباب العاشر: الاختصاص والمسطرة 19
- الباب الحادي عشر: مقتضيات مختلفة وانتقالية 19
- الفهرس 22
-