

المملكة المغربية

البرلمان

مجلس المستشارين



تقرير

لجنة العدل والتشريع وحقوق الانسان

حول

مشروع قانون رقم 13.08 يتعلق بتنظيم العلاقات
التعاقدية بين المكري والمكثري للمحلات المعدة للسكنى
أو للاستعمال المهني

مقرر اللجنة:

محمد لشكر

رئيس اللجنة:

عمر أذخيل

الولاية التشريعية : 2006-2015

السنة التشريعية: 2010-2011

دورة ابريل 2011

الأمانة العامة

قسم اللجان

طبع بمصلحة الطباعة والتوزيع

الفهرس

- ❖ مقدمة.....ص4
- ❖ العرض التقديمي للسيد وزير الإسكان والتعمير والتنمية
المجالية.....ص9
- ❖ المناقشة العامة.....ص20
- ❖ مناقشة الموادص26
- ❖ نص المشروع كما أحيل إلى اللجنة.....ص75
- ❖ نص التعديلات المقدمة حول المشروع من:
 - ✓ فريق الأصالة والمعاصرة.....ص84
 - ✓ الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية.....ص88
 - ✓ فريق التجمع الدستوري الموحد.....ص101
 - ✓ فريق التحالف الاشتراكي.....ص118
- ❖ جدول مقارنة بين مواد المشروع ومقترحات التعديلات الواردة عليها
ورود الوزارة بخصوصها.....ص129
- ❖ نتيجة التصويت على مقترحات التعديلات وعلى المشروع برمته
.....ص162
- ❖ نص المشروع كما عدلته اللجنة ووافقت عليه.....ص172

مقدمة

السيد الرئيس المحترم،

السيدات والسادة الوزراء المحترمون،

السيدات والسادة المستشارون المحترمون،

يشرفني أن أعرض أمام المجلس الموقر نص التقرير الذي أعدته لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان بمناسبة دراستها لمشروع قانون رقم 13.08 يتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني.

أحيل المشروع إلى اللجنة بتاريخ 15 يناير 2010، وعقدت بشأنه ستة اجتماعات كان أولها بتاريخ 12 ابريل 2010 بحضور السيد أحمد توفيق احجيرة الوزير المكلف وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية، والسيد عبد السلام المصباحي كاتب الدولة المكلف بالتنمية الترابية، وأخرها في 11 يوليوز 2011 موعد البت بالإجماع في المشروع برمته.

في البداية تقدم السيد الوزير بعرض تقديمي للمشروع تناول من خلاله عدة محاور أساسية، تتعلق أساسا بسياقه العام والإجراءات المعتمدة للنهوض بقطاع السكن الكرائي.

وأوضح انه تم تحضير المشروع بناء على خلاصات ناتجة عن دراسة قامت بها الوزارة المعنية في يونيو 2006 حول "إنعاش السكن المعد للكراء"، انطلاقا من تشخيص شامل للواقع، والتي تناولت عدة مواضيع أبرزها، مساهمة القطاع الكرائي في الاقتصاد الوطني، وأهميته الاجتماعية، فضلا عن تحليل وضعية العرض والطلب، والوضعية الراهنة لقطاع السكن المعد للكراء، وأهم المشاكل والصعوبات التي يعرفها.

ومن أهم الأرقام الإحصائية التي توصلت إليها الدراسة، مساهمة القطاع في الناتج الداخلي الخام بنسبة 1.5 في المائة خلال 2005، وتوفير حوالي 1.6 في المائة من فرص الشغل بالوسط الحضري، إضافة إلى تحصيل مداخيل جبائية تقدر بحوالي 2 في المائة من مداخيل الدولة.

وبناء على ما سبق، أشار السيد الوزير الى أن الأهداف المتوخاة من هذا المشروع قانون تتجلى في مراجعة ونسخ المقتضيات التشريعية المشوبة بالعيوب و النقائص، وتجميع النصوص الجاري بها العمل وتحيينها، فضلا عن دعم مبدأ الاستقرار القانوني الذي يعتري هذه النصوص، وتيسير العمل على المحاكم ومستعملي القانون، بسن مقتضيات مبسطة وواضحة وخالية من كل تعقيد.

ومن أهم المستجدات التي جاء هذا المشروع، ضرورة كتابة العقد، وتحديد ثمن ومدة الكراء، وإعداد البيان الوصفي لحالة المحل، ورفع مبلغ الضمانة من شهر واحد إلى شهرين من وجيبة الكراء، مع تنظيم طريقة استرجاعه...، وغيرها من المستجدات التي تجدونها مفصلة في العرض التقديمي.

ومن جانبهم تناول السادة المستشارون موضوع الكراء من عدة جوانب، حاولت ملامسة القضايا التي يطرحها على أرض الواقع، وباستحضار الاجتهادات القضاء الصادرة في هذا الميدان، انطلاقا من القوانين المختلفة السارية المفعول في العلاقة مع سياسة الدولة في مجال السكن.

لقد ركزت التدخلات على الطابع الاقتصادي والاجتماعي المركب للموضوع الذي لا يمكن إيجاد الحلول المناسبة للإشكالات التي يطرحها بالمقاربات التقليدية سواء على مستوى التشريع أو الإجراءات الاقتصادية المتخذة، أمام عزوف المنعشين العقاريين عن السكن المعد للكراء وتصفية الرصيد العقاري العمومي وتعدد تدخلات الدولة بمنح العديد من التحفيزات الجبائية وخلق الصناديق المختصة، وبالتالي فإن هذا التشريع ليس له طابع تقني ميكانيكي بقدر ما يستند إلى مقاربات سوسيواقتصادية، بدليل أن التشريعات المتوالية في مجال الكراء كانت تقف وراءها أزمات من الصنف المشار إليه كانت تستدعي إيجاد الحلول لكل ما قد يخل بالتماسك والاستقرار الاجتماعيين، ببعض الآليات دون المساس بالأركان الأساسية للعقد، ولو اقتضى الأمر ضبط سلطان الإرادة في بعض الحالات.

وبناء على ما سبق، يمثل هذا المشروع أهمية خاصة في التقريب بين المكرين والمكترين والتوفيق بين مركزيهما القانوني في اتجاه تقوية هذه العلاقة، والعمل على تجاوز الحمولات النفسية المتسمة بالتنافر، من خلال توضيح الحقوق والواجبات وتبسيط المساطر للتخفيف على الإدارة والمحاكم.

ولم تفت السادة المستشارين مناسبة مناقشة المواد لإثارة الإشكاليات التي تطرحها النصوص المتعلقة بالكرء انطلاقاً من واقع العلاقة الكرائية وكيفية تعامل القضاء معها، ليتم التأكيد على انه كلما كانت الأحكام واضحة كلما كانت بعيدة عن التفسير والتأويل وتضارب الاجتهادات وتوصل الحقوق إلى أصحابها.

كما تم إبداء الرغبة في تحقيق التوازن بين طرفي العلاقة الكرائية والعمل على إيصال الوجيبة لصاحبها، مع عدم تهديد استقرار المكترين، بواسطة آليات للحسم وللتطوير والتتبع والحماية، لتحسين الحق في السكن الذي يعتبر حقا من حقوق الإنسان.

ولمزيد من التفاصيل حول المناقشة وردود الحكومة عليها تجدونها في مختلف فقرات هذا التقرير.

السيد الرئيس المحترم،

السيدات والسادة الوزراء المحترمون،

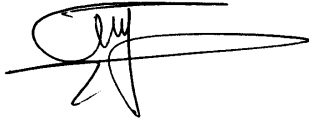
السيدات والسادة المستشارون المحترمون،

طبقاً لمقتضيات النظام الداخلي، تقدم كل من فرق الأصالة والمعاصرة، الاستقلالي للوحدة والتعادلية، التجمع الدستوري الموحد، والتحالف الاشتراكي بمقترحات تعديلات حول المشروع، بلغت في مجموعها 71 تعديلاً همت اقتراح تعديل 41 مادة من المشروع المتألف من 52 مادة، تمت مدارستها مع الحكومة في اجتماع مطول للجنة يوم الاثنين 11 يوليوز 2011 دام زهاء أربعة ساعات، عرض خلالها السادة مقدمو التعديلات مقترحاتهم

والتعليقات المرتبطة بها، والتي كانت موضوع رد من طرف السيد كاتب الدولة في التعمير والاسكان والتنمية المجالية المكلف بالتنمية الترابية، بحيث تم قبول 49 تعديلا في إطار صيغ توافقية للجنة من بينها 4 بمبادرة من الحكومة، ما ترتب عنه تعديل 35 مادة بالإضافة إلى عنوان الباب الرابع، بينما تم سحب البعض الآخر من هذه التعديلات من طرف مقدميها بعد المناقشة والتوضيحات المقدمة من طرف السيد الوزير، لتتم في الأخير الموافقة بإجماع الحاضرين على مواد المشروع كما عدلت، وعلى المشروع برمته في صيغته الجديدة.

مقرر اللجنة

محمد لشكر



العرض التقديمي للسيد وزير

الإسكان والتعمير والتنمية المجالية



المملكة المغربية

وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية

مشروع قانون رقم 13.08 يتعلق بتنظيم العلاقات

التعاقدية بين المكري والمكثري للمحلات المعدة للسكنى

أوللاستعمال المهني

(كما وافق عليه مجلس النواب في 27 محرم 1431 الموافق 13 يناير

(2010

أبريل 2010

محاور العرض

□ السياق العام لإعداد مشروع القانون

□ الإجراءات المعتمدة للنهوض بقطاع السكن الكرائي

□ أهم الخلاصات الناتجة عن الدراسة

✓ أهمية القطاع الكرائي في الاقتصاد الوطني

✓ تحليل وضعية العرض والطلب

✓ الوضعية الراهنة للقطاع

✓ عوامل تدني وضعية القطاع

□ تقديم مشروع القانون المنظم للعلاقة التعاقدية بين المكري

والمكثري كما وافق عليه مجلس النواب في 27 محرم 1431 موافق 13

يناير 2010

✓ الأهداف المتوخاة من مشروع القانون

✓ مستجدات مشروع القانون

السياق العام لإعداد مشروع القانون

□ تحيين الترسنة القانونية التي تنظم قطاع الإسكان والتعمير والتنمية
المجالية، وذلك بسبب تقادم بعض النصوص واعتراء البعض الآخر منها مجموعة
من الثغرات والنواقص؛

□ الركود الذي يعرفه قطاع السكن المعد للكراء؛

□ إبرام اتفاقية للتقويم الهيكلي لقطاع السكن مع البنك الدولي خلال سنة

؛2003

□ منح قرض للحكومة بموجب هذه الاتفاقية لدعم إنجاز مجموعة من

الإصلاحات في ميدان السكن والتعمير

□ بعض ميادين الإصلاح المستهدفة:

✓ سياسة القضاء على السكن غير اللائق : برنامج مدن بدون صفيح؛

✓ إعادة هيكلة المؤسسات العمومية في الإسكان؛

✓ إصلاح منظومة التعمير؛

✓ تطوير وإنعاش قطاع السكن المعد للكراء؛

✓ خلق صناديق لضمان القروض المخصصة لذوي الدخل الضعيف.

الإجراءات المعتمدة للنهوض بقطاع السكن الكرائي

□ القيام بدراسة شمولية حول قطاع السكن المعد للكراء، من قبل مكتب دراسات وطني، تهدف إلى إجراء تشخيص شامل ودقيق لجميع الإكراهات التي تواجه تطور هذا القطاع على المستوى القانوني والمالي والجبايي والتنظيمي، مع صياغة إجراءات كفيلة بإنعاش هذا القطاع؛

□ إعداد مشروع هذا القانون على ضوء نتائج الدراسة المذكورة وبناء على:

- ✓ استطلاعات رأي واستجابات مع عدد من رؤساء المحاكم؛
- ✓ تشاور مع مختلف الإدارات والمؤسسات العمومية والخاصة؛
- ✓ الاطلاع على تجارب بعض الدول.

أهم الخلاصات الناتجة عن الدراسة:

وضعية القطاع الكرائي في الاقتصاد الوطني:

- مساهمة القطاع في الناتج الداخلي الخام بنسبة 1.5% خلال سنة 2005؛
- توفير حوالي 1.6% من فرص الشغل بالوسط الحضري؛
- تحصيل مداخيل جبائية تقدر بحوالي 2% من مداخيل الدولة.

الأهمية الاجتماعية للقطاع الكرائي:

- اعتبار السكن الكرائي منتوجا لا محيد عنه موازاة مع قطاع الولوج إلى

الملكية؛

- الاستجابة للحركية المهنية ولحاجيات الأسر حديثة التكوين؛

- التقليل من ارتفاع الضغط على طلب الولوج إلى الملكية والمساهمة

في ضبط السوق العقارية؛

- اعتبار السكن المعد للكراء آلية للوقاية من انتشار السكن غير اللائق.

تحليل وضعية العرض و الطلب:

العرض

- بلوغ حظيرة السكن المعد للكراء خلال سنة 2004 ما يقارب 930 ألف وحدة، مقابل 3.2 مليون وحدة مستعملة كسكن رئيسي أي بمعدل 29.2%؛
- بلوغ حظيرة السكن الشاغر 800 ألف وحدة منها 163.262 وحدة شاغرة معدة للكراء أي ما يقارب ثلث الوحدات الشاغرة؛
- هيمنة "المساكن العصرية" بنسبة 63% متبوعة بالشقق داخل العمارات ب 19% ثم الدور التقليدية ب 13% وأخيرا السكن الهش ب 7%؛
- تتركز نسبة مهمة (74%) من الحظيرة الكرائية بالجهات التي تحتضن التجمعات السكنية الكبرى؛
- ضعف تدخل الفاعلين المؤسساتيين: 91% من الحظيرة الكرائية تم إنتاجها من طرف أشخاص ذاتيين.

الطلب

- تتركز الطلب على الخصوص بالمدن الكبرى؛
- اقتصار الطلب بالخصوص على المساكن الاقتصادية: حوالي 70%.

الوضعية الراهنة لقطاع السكن المعد للكراء

- هجر المنعشين العقاريين للاستثمار في القطاع الكرائي؛
- تردد المالكين عن تخصيص منازلهم للكراء؛
- فقدان الثقة بين المكري والمكثري وتعدد النزاعات الناشئة بينهما؛
- تراكم القضايا المعروضة أمام المحاكم؛
- طول وتعقد مسطرة الفصل في المنازعات القضائية المتعلقة بعقود الكراء؛
- ضعف مردودية القطاع بالمقارنة مع الاستثمار في قطاع السكن المعد للتملك وفي التوظيفات المالية البديلة (سندات الخزينة - صندوق التوفير الوطني، بورصة القيم...)
- عدم ملاءمة الإطار القانوني المنظم للكراء والمتمثل في تعدد القوانين وتناثرها، للواقع الحالي؛
- غياب إطار تحفيزي مالي وجبائي لإنعاش السكن الكرائي؛
- انعدام تنظيم محكم لمهنة الوساطة العقارية؛
- غياب منعشين عقاريين متخصصين في السكن المعد للكراء.

تقديم عام لمشروع قانون رقم 13.08 ينظم العلاقات التعاقدية

بين المكري والمكثري

للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني

(كما وافق عليه مجلس النواب في 27 محرم 1431 الموافق 13 يناير 2010)

الأهداف المتوخاة من مشروع القانون:

- مراجعة ونسخ المقتضيات التشريعية المشوبة بالعيوب والنقائص؛
- تجميع النصوص الجاري بها العمل وتحيينها؛
- دعم مبدأ الاستقرار القانوني في العلاقات الكرائية؛
- ملء الفراغ القانوني الذي يعتري هذه النصوص؛
- تيسير العمل على المحاكم ومستعملي القانون بسن مقتضيات مبسطة وواضحة وخالية من كل تعقيد.

مستجدات مشروع القانون:

□ التنصيص على ضرورة كتابة عقد الكراء باعتماد وثيقة تحدد بشكل واضح

حقوق كل طرف وواجباته؛

□ التأكيد على مبدأ حرية تحديد ثمن الكراء؛

□ تحديد المدة المرغوب فيها لشغل المحل وتضمينها في العقد المكتوب، في حالة

اتفاق الطرفين على ذلك؛

□ وجوب إعداد بيان وصفي محررا ومؤرخا وموقعا من طرف المكري والمكثري

ومصادقا على توقيعهما لدى الجهات المختصة بحالة المحل المعد للكراء وقت إبرام العقد

وعند انتهائه؛

□ استمرارية عقد الكراء بين المالك الجديد والمكثري في حالة انتقال ملكية المحل

المعد للكراء؛

□ وجوب توفر المحل على المواصفات الضرورية للسكن اللائق؛

□ تحمل المكثري، في حالة انتهاء عقد الكراء، لتعويض وليس لوجيبة كرائية لأنه

يعد في حالة احتلال بدون سند؛

□ عدم أحقية المكثري في إدخال تغييرات على المحل أثناء سريان العقد دون موافقة

كتابية من المكري؛

□ إزام المكترى بإرجاع المحل إلى حالته الأصلية، بصفة استعجالية وعلى نفقته، عند إدخاله تغييرات على المحل دون موافقة المكري خصوصا إذا كانت هذه التغييرات تشكل خطرا على المحل؛

□ تخويل المكترى، في حالة حرمانه من الانتفاع الناجم عن أشغال الصيانة لمدة تزيد عن ثلاثة أيام، الحق في طلب فسخ العقد أو اللجوء إلى القضاء للمطالبة بخصم جزء من مبلغ الوجيبة الكرائية بما يتناسب والمدة التي حرم خلالها من المحل المكترى؛

□ تحمل المكترى لأشغال الصيانة المألوفة والإصلاحات البسيطة؛

□ رفع مبلغ الضمانة من شهر واحد إلى شهرين من وجيبة الكراء مع تنظيم طريقة استرجاعه؛

□ التنصيص على مراعاة الوجيبة الكرائية طبقا لمقتضيات القانون رقم 07.03 المتعلق بمراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكن أو للاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي؛

□ وجوب تضمين الموافقة الكتابية للمكري في حالة التولية والتخلي عن الكراء؛

□ اعتبار عقدي التولية والتخلي مفسوخين بقوة القانون، على غرار عقد الكراء الأصلي، بمجرد صدور الأمر القضائي بطرد المحتل؛

□ تخصيص التولية والتخلي عن كراء المحلات المعدة للاستعمال المهني بمقتضيات خاصة، تراعي خصوصيات هذا النوع من المحلات.

المناقشة العامة

المناقشة العامة

أشاد اغلب السادة المستشارون بأهمية هذا المشروع قانون الذي يعد بمثابة حلقة جديدة لجيل من الإصلاحات الحقوقية باعتبار السكن كحق من حقوق الإنسان، إلا أن ذلك لم يمنع من إبداء الآراء والملاحظات واقتراح بعض الحلول لإغناء هذا المشروع حتى يتمكن من بناء قواعد متينة لإرساء أسس العدالة بين طرفي عقد الكراء.

وقد تم التساؤل عن طبيعة الدور المنوط بالحكومة فيما يخص إيجاد الحلول القمينة بحماية وتنظيم العلاقة التعاقدية بين المكري والمكثري، في اتجاه استشراف أمثل لبناء أفق يحقق استتباب العدالة والاستقرار الاجتماعي، أخذا بعين الاعتبار الوضع الاقتصادي للأسر المغربية ذات الدخل المحدودة أو المتوسطة، وبالتالي ضرورة تضمين هذا المشروع ما يكفل الموازنة الموضوعية بين الطرفين.

ولاحظ البعض أن فلسفة هذا المشروع وغايته هي تشجيع القطاع الخاص للاستثمار في مجال الكراء، أمام تراجع دور الدولة وعدم انخراطها في الإنعاش العمومي، وكذا عزوف المنعشين العقاريين عن الاستثمار في هذا المجال، ما تولد عنه ارتفاع في سعر السومات الكرائية وعجز المقبلين على الكراء بفعل تدهور قدراتهم المالية.

واعتبرت مجموعة من التدخلات أن لعب الدولة لدور تدخلية للحسم في موضوع الكراء أصبح ضرورة ملحة، وذلك عن طريق بناء دور سكنية بسومة كرائية مناسبة تفضي إلى التملك، أمام غياب الرغبة لدى المنعشين العقاريين للانخراط في هذا الورش، بسبب ما تدره عليهم عملية بيع الشقق في إطار الملكية المشتركة من أرباح طائلة.

وأشير إلى أن العلاقة التعاقدية بين المكري والمكثري تقتضي اعتماد آلية جديدة لتدقيقها، عن طريق سلوك إجراءات حمائية للتتبع والتدخل الميداني تحصينا للحق في السكن بين الطرفين، دون الاقتصار على سلوك المسطرة القضائية.

هذا، واعتبر احد المتدخلين أن هذا المشروع قانون بمثابة تكرار للتصور الذي أتى ضمن مقتضيات قانون الالتزامات والعقود ل 1913، وفي نفس سياق ظهير 1928 المنظم للعلاقة التعاقدية في المادة الكرائية الذي يلزم بعدم إفراغ المكثري دون سلوك مسطرة محددة، مع منح القضاء صلاحيات واسعة تهدف بالأساس إلى اتخاذ تدابير احترازية وقائية للحيلولة دون تعرض المكثري للتشرد والضياع.

و إلى حدود سنة 1956 سنت تشريعات تنظم المادة الكرائية، الغرض منها حماية المحلات المعدة للسكنى، عن طريق زجر المخالفين جنائيا سواء تعلق الأمر بالرفع من قيمة الوجيبة الكرائية أو الإخلال بأحد الالتزامات الأساسية لعقد الكراء، حفاظا على تماسك النسيج الاجتماعي وتفادي تدهور الوضعية الاقتصادية أو المس بالقدرة الشرائية لفئة المكثرين.

فيما جاء ظهير 1980 -حسب تعبير أحد المتدخلين- إبان فترة رخاء اقتصادي واجتماعي نتج عنها حذف ظهير 1928 السالف الذكر وإبقاء العمل بالظواهر الأخرى. ويستفاد من ذلك أن القانون المنظم للمادة الكرائية يجب أن تعدل مقتضياته بتغيير الظرفية الاقتصادية والاجتماعية، في إطار السياق العام للزمان والمكان.

وقد أجمعت جل المداخلات على ضرورة تجاوز العلاقة التعاقدية بين المكثري والمكثري لبلوغ درجة متقدمة ترمي إلى خلق جو من التفاهم والتعاون والثقة المتبادلة بينهما، وهي العلاقة التي ينبغي أن النظر إليها بمقاربة اقتصادية واجتماعية، ولن يتأتى ذلك إلا باعتماد هذا المشروع قانون لآليات جديدة وإعادة النظر في القانون المنظم للملكية المشتركة.

ولوحظ أن ظهور أنماط جديدة من العقود كالرهن، تشكل إحدى العوامل الأساسية التي تهدد العلاقة بين المكثري والمكثري بسبب حجم مبالغه الرائجة، وما يترتب من مشاكل ناتجة عن رغبة المكثري في استرجاع المبلغ المقدم للمكثري بعد انصرام الأجل المتفق عليه.

كما تم الاستفسار عن موقع السكن الوظيفي داخل هذا المشروع قانون والذي تستفيد منه شريحة واسعة من موظفي الدولة، ومدى إرادة الدولة للحسم في هذا النوع من السكن بتنظيمه وفقا لمعايير وشروط محددة، تفاديا لوقوع أي نزاع يؤدي إلى إفراغ المستفيدين منه، وبالتالي اقتراح تفويته لهذه الفئة مقابل أداء مستحقات كرائية تناسب والراتب الشهري الذي تتقاضاه.

وفي نفس السياق، تم التساؤل عن الدور السكنية التابعة لوزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية التي ينظمها ظهير 1913 وما إذا كانت مشمولة بأحكام هذا المشروع وتسري عليها مقتضياته.

كما لوحظ بأن قانون الالتزامات والعقود ضم عدة مقتضيات تهم موضوع الكراء داخل عدة فروع منه، إلا أن تلك المقتضيات لم تتم إلا الإشارة إليها بوضوح داخل المادة (52) المتعلقة بالنسخ .

ومن جهة أخرى، انصبت باقي المداخلات على اقتراح ما يلي:

* اعتماد مسطرة التحكيم والوساطة في حالة نشوب نزاع بين المكري والمكثري، وإشاعتها كثقافة جديدة لكون قرارات التحكيم لها قوة تنفيذية ملزمة للطرفين، تخفيفا للعبء الناتج عن تراكم الملفات أمام المحاكم؛

* إقحام ضامن أو كفيل أثناء إبرام عقد الكراء، مع الإشارة إلى ذلك بوضوح داخل العقد للحيلولة دون إخلال المكثري بتنفيذ التزاماته؛

* اندماج وانصواء فئة المكثريين تحت لواء مكاتب مسيرة أو شركات خاصة وسيطة بين المكري والمكثري، سواء فيما يتعلق بإبرام العقود أو استيفاء الوجيبة الكرائية، كحل يسهم في ضبط وتنظيم العلاقات التعاقدية بشكل أفضل بين الطرفين.

بعد الانتهاء من المناقشة العامة لمشروع قانون رقم 13.08 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني، أعرب السيد كاتب الدولة لدى وزير الإسكان والتعمير والتنمية المجالية المكلف بالتنمية المجالية عن عميق اعتزازه بمساهمات السادة المستشارين من خلال النقاش الذي سيسهم في إغناء مقتضيات هذا المشروع، وسيعبد الطريق أمام المناقشة التفصيلية لمواده بشكل أدق.

وأكد السيد الوزير أن نص هذا المشروع يعد جزءاً لا يتجزأ من البرنامج العام الذي أعدته الحكومة، والقائم على الإصلاح البنوي والشمولي دون استثناء، ولا يمكن فصله عن ملفات السكن الاجتماعي أو الاقتصادي، وقد عكفت الحكومة على تشجيع وتحفيز القطاع الخاص للانخراط في ورش تشييد الدور السكنية المخصصة للكراء مقابل اقتصار دورها على التوجيه والتقويم، ثم التدخل المباشر لدى القطاع الخاص في حالة عجزه عن إتمام هذا الورش.

وكرد على عدد من الملاحظات والتساؤلات أوضح السيد الوزير ما يلي:

* التأكيد على أن الغاية الأساسية لهذا النص تروم إشاعة روح الثقة بين طرفي عقد الكراء، وخلق جو من التوازن المرجو داخل العلاقة التعاقدية، ضماناً للحقوق والالتزامات المتبادلة.

* نظراً لخصوصية هذا المشروع قانون، فإنه لا يشمل الدور السكنية الوظيفية أو التابعة لوزارة الأوقاف التي ينظمها قانون خاص، أما قانون الالتزامات والعقود فهو يعد قانوناً عاماً.

* أما عن الملاحظة المثارة بشأن المادة (52) فقد تم التأكيد على أن المادتين 20 و32 أشارتا إلى الفصول المستثناة داخل قانون الالتزامات والعقود من بعض أحكام هذا المشروع؛

* وفيما يتعلق بالاقترح المدلى به بشأن الوساطة أو التحكيم، فقد أفاد بأن الوزارة بصدد إعداد مشروع قانون ينظم الوساطة كآلية جديدة لحل النزاعات المترتبة عن العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري.

هذا، وأعرب السيد الوزير المكلف بالإسكان والتعمير والتنمية المجالية بدوره، عن أمله في أن يعكف السادة المستشارون أثناء إعداد مقترحات تعديلية لمواد هذا المشروع على الأخذ بعين الاعتبار، حماية العلاقة التعاقدية المبنية على الثقة والعدل والتفاهم بين المكري والمكثري، بشكل عادل ومتوازن.

كما تعهد السيد الوزير بقبول الحكومة لكل تعديل غايته تكريس مبدأ العدالة في إطار العلاقة التعاقدية ما بين المكري والمكثري داخل هذا المشروع دون قيد أو شرط.

مناقشة المواد

مناقشة المواد:

الباب الأول: نطاق التطبيق (المادة 1)

تقديم الحكومة:

تهدف هذه المادة إلى بيان نطاق تطبيق القانون، والتي تهم أكرية المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني مؤثثة أم غير مؤثثة، وكذا مرافقها من أقبية ومرائب وأسطح وساحات وحدائق والتي لا تخضع لتشريع خاص.

ملخص المناقشة:

تمت الإشارة إلى أن المادة بتنصيبها على خضوع المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني لهذا القانون سواء تعلقت بمحلات مؤثثة أو غيرها، يستدعي الإشارة إلى وجود نص خاص صادر في سنة 1941 ينظم كراء المساكن المؤثثة، الذي اعتبر هذا النوع من الكراء من الأعمال التجارية، الأمر الذي يدعو إلى التساؤل عن مدى تطبيقه على هذا الصنف من الأكرية، كما أن القانون الخاص بتصنيف المؤسسات السياحية سكت هو الآخر عن تنظيم المسألة، رغم تضمنه للعديد من المقتضيات الزجرية المرتبطة بالإخلال بواجب التصريح وعدم الالتزام بإعداد البطاقات.

ولوحظ أن غاية المشرع هو تأسيس الكراء السكني المستقر وفصله عن الكراء العابر الذي يتم لفترة زمنية محددة، لذلك تمت المطالبة بوضع حد زمني أدنى الذي يخضع لتطبيق النص، والذي يمكن تحديده في أجل "شهر" أو "ستة أشهر" أو أية مدة أخرى مناسبة.

جواب السيد الوزير

ذكر بأن القانون الخاص بالمحلات المؤثثة هو تشريع خاص ينظم مسألة معينة، وهو بموجب الفقرة الأخيرة من المادة يظل ساري المفعول، بحيث أنها تنص صراحة على أن

القانون يطبق على الأكرية التي لا تخضع لتشريع خاص، وهذا القانون الخاص يهيمه الجانب التجاري في الموضوع بخلاف مشروع القانون الذي يتعلق بكراء المحلات من أجل السكن.

وأوضح من جهة ثانية، بأنه من الممكن وضع مدة محددة تفصل الجانب التجاري في الكراء المؤقت عن الكراء السكني المتسم بالديمومة.

الباب الثاني: عقد الكراء (المواد من 2 إلى 4)

تقديم الحكومة:

المادة 2:

- تحديد شروط ووجيبة أكرية المحلات المشار إليها في المادة الأولى، بتراضي الأطراف.

المادة 3:

- التنصيص على وجوب إبرام العقد كتابة مع تضمينه البيانات المتعلقة خصوصا بهوية الأطراف والمحل ومبلغ الوجيبة الكرائية والمدة المؤداة عنها وكذا تاريخ إبرام العقد ومدته في حالة الاتفاق عليها ومبلغ التكاليف الكرائية التي يتحملها المكثري وكذا الالتزامات الخاصة التي يتحملها كل طرف.

المادة 4:

- استمرارية مفعول عقد الكراء لصالح المكثري بنفس المدة ونفس الشروط في حالة انتقال ملكية المحل المعد للكراء.

ملخص المناقشة:

تم التركيز على الشروط الواجبة لإبرام عقد الكراء التي تطرقت لها المادة الثالثة، والتساؤل عن الآثار المترتبة عن إغفال هذه البيانات أو الإشارة لها بشكل ناقص لا يتوافق مع مقتضيات المادة المشار إليها.

ويمكن إجمال أهم الملاحظات المثارة كما يلي:

- لوحظ أن استلزام شكلية كتابة عقد الكراء لم يأخذ بما يكفي من الاعتبار خصوصيات المجتمع المغربي، الذي لا زالت تطغى عليه المعاملات الشفوية خاصة فيما يتعلق بالحقوق الشخصية التي يعتبر الكراء من أبرز العقود المندرجة في إطارها، وقد تم الاستفسار عن الحالة التي لا يتم فيها احترام هذا الشرط الشكلي، ومدى تأثير ذلك على العقد ببطلانه أو أن يشوبه ذلك بالعيب؛

- عدم تفصيل الفقرة الثالثة من المادة 3 لجميع المعلومات الخاصة بالشخص المعنوي، وأثير الانتباه إلى أن إدراج "المقر الاجتماعي" في نفس الفقرة قد يفهم منه أن القاضي المختص هو قاضي المقر الاجتماعي وليس قاضي المكان كما هو متعارف عليه في القواعد العامة، وهو ما من شأنه الاصطدام بمبدأ القرب من المتقاضين، لكون الشركات الكبرى غالبا ما تتخذ من المدن الكبرى مركزا لأنشطتها، وهو ما قد يعتبر تحملا إضافيا آخر يلقي على عاتق المكترين؛

- اعتبر أن التنصيص على الغرض المخصص له المحل المكتري قد يتناقض مع بعض الحالات التي لا يتطرق فيها طرفي العلاقة الكرائية لمسألة التخصيص استنادا إلى القاعدة العامة بأن ذلك يرجع لطبيعة المحل، أو في بعض الوضعيات التي يتم فيها استعمال المحلات السكنية لأغراض تجارية دون اعتراض المكتري، وبالتالي التساؤل عن الخانة التي سيوضع فيها هذا النوع من الكراء، هل في المجالين التجاري أم المدني، وهو ما يدعو حسب نفس الرأي إلى إعطاء الإرادة نوع من الحرية في التعامل في هذا الباب.

كما أثارت العبارة الواردة في آخر الفقرة -من كون المكتري لوحده هو المستفيد من المحل والغرض المخصص له والتجهيزات المعدة لذلك-، بعض التساؤلات حول حق المكتري حسب القوانين الجاري بها العمل في الكراء من الباطن، أو استعمال العين المكتراة مع غيره وعلى وجه الخصوص أصوله وفروعه وحتى بعض أقاربه، وهو ما قد يؤدي إلى توسيع هامش النزاعات بالنظر إلى ما تواتر عليه الناس في المجتمع في هذا الصدد، وهو ما يفرض أن يكون العقد مفتوحا أو على الأقل استلزام الحصول على إذن خاص؛

- تم التساؤل عن القيمة القانونية للعقد عند عدم وجود البيانات الخاصة بالتاريخ أو المدة أو الوجيبة الكرائية، وعن التاريخ والمدة الذين يتم أخذهما بعين الاعتبار، فهل

ينسحب ذلك على تاريخ التسجيل، أم إنقاص مدة معينة للأخذ بها، أو أول توصيل يتم الإيداء به...

فبالنسبة للمدة، هل يؤخذ بأن الكراء مبرم لمدة أداء شهرية أو سنوية، وفي حالة المدة المحددة هل يتجدد العقد تلقائياً؟ وكيف يتم التعامل مع الفسخ عند طرؤ الظروف التي تستدعيه، مثل انتقال محل عمل المكثري بصورة مفاجئة إلى منطقة أخرى، فهل يتطلب الانتظار إلى غاية إتمام المدة المحددة. وما هو الحكم في حالة العقد المرسل؟

ولاحظ صاحب هذه التساؤلات بأنه يمكن إيجاد الأجوبة المناسبة لها بالإحالة على القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود، خاصة بالنسبة لحالة عدم الاتفاق على السومة الكرائية التي يحددها القاضي ب"المثل"، وأنه ينبغي إيجاد الحلول للعديد من المشاكل المرتبطة بالموضوع التي لا تجد لها ما يكفي في القوانين، خاصة عن طريق المراسيم التطبيقية لاسيما بالنسبة الجهة الملقى على عاتقها أداء تكاليف الكراء وتوابعه مثل ضريبة السكن وتحملات العين المكراة مثل مصاريف السنديك...

- تم الاستدلال بالضمانة المخولة للمكثري في حالة انتقال ملكية المحلات المكراة بإلزام المشتري بعدم ممارسة الإفراغ إلا بعد مرور ثلاثة سنوات، وهي النقطة التي لم ينص أو تحل عليها المادة 4 من المشروع رغم تأكيدها الاستمرار القانوني لعقد الكراء.

وبصفة عامة، تم إبداء التخوف من أن تؤدي الشكليات المطلوبة في عقد الكراء إلى تعقيد المعاملات في هذا المجال وإثارة المزيد من النزاعات أمام المحاكم وإطالتها، لذلك اقترح ترك المسألة للحرية التعاقدية ووضع عقد نموذجي للكراء يتضمن مجموعة من العناصر الأساسية للعقد لمساعدة الأفراد، لاسيما أن الشروط المنصوص عليها في المادة 3 غير متعلقة بالنظام العام.

وأشار أحد المتدخلين إلى بعض الممارسات المسجلة في أرض الواقع، المتجلية بالأساس في رفض الملاك إكراء محلاتهم المعدة للسكنى لبعض الفئات القادرة على أداء السومة الكرائية والالتزام بها في مواعيدها، مع التساؤل عن مدى إمكانية إعطاء المتضررين الحق في اللجوء إلى القضاء من أجل الحكم لفائدتهم.

جواب السيد الوزير:

أوضح السيد كاتب الدولة في الإسكان والتنمية المجالية أن غاية مشروع القانون هي تجاوز النقائص والعيوب التي تشوب القوانين الجاري بها العمل، والعمل على ضبط العلاقات بين المكري والمكثري بما يضمن الحقوق والواجبات ويرد الثقة تبعا لذلك لأطراف العلاقة الكرائية، وهو ما من شأنه التقليل من الفوضى التي تخلفها نزاعات الكراء في المحاكم والعلاقات بين المواطنين.

وأكد كذلك أن الجديد الذي جاء به المشروع في ضبط العقد يتمثل بالأساس في إلزامية الكتابة التي ستمكن من بيان الحقوق والواجبات، مع استمرار العقود العرفية ريثما يتم الانتقال إلى العقود الكتابية، علما بأن العقد يخضع لسلطان إرادة وحرية الطرفين، والشكليات المقررة هي لضبط العلاقة وضمان عناصرها في إطار عقد مضبوط، وعند غيابها (الاسم أو العنوان مثلا) يكون العقد ناقصا، وكذلك فإن الوكيل الذي ينوب عن احد الطرفين فالمطلوب منه كذلك جميع المعلومات المتعلقة به.

وأشار إلى أن تطلب المقر الاجتماعي للشركة الغرض منه إثبات عنوانها في العقد وليس منح الاختصاص للمحكمة التي يتواجد بها، لكونه يرجع إلى محكمة المحل موضوع عقد الكراء، كما أن المشروع جاء بضرورة تحديد الغرض المخصص له المحل المكثري للسكنى، علما بأن الاتفاق على استعمال هذا الأخير للتجارة أو الصناعة يستدعي تطبيق قانون آخر هو القانون الخاص بكراء المحلات المعدة للتجارة أو الصناعة أو الاستعمال الحرفي وليس القانون الحالي الخاص بالسكنى والاستعمال المهني.

وبالنسبة للإمكانية الخاصة بالكراء من الباطن، فإن النص تعرض للموضوع في إطار التولية والتخلي المنظم في المواد الواردة بعده.

ويتجدد العقد المحدد المدة عند انتهاء مدته، مع الإمكانية المفتوحة للجوء لمسطرة الفسخ في كل وقت مع احترام المسطرة القانونية، ويخضع العقد المرسل لحرية إرادة الطرفين التي يمكنها الاتفاق كما تشاء.

وفي حالة انتقال الملكية أو الوفاة، فتستمر العلاقات وفق الشروط المحددة في العقد.

الباب الثالث: حقوق والتزامات المكري والمكثري

الفرع الأول: حقوق والتزامات المكري (المواد من 5 إلى 12)

تقديم الحكومة:

المادة 5:

- التزام المكري بتسليم المكثري المحل ومختلف التجهيزات المنصوص عليها في العقد.
- وجوب توفر المحل على المواصفات الضرورية للسكن اللائق (الأجزاء المكونة له، شروط التهوية، دورة المياه والكهرباء...)

المادة 6:

- إمكانية اتفاق الأطراف كتابة على قيام المكثري بالأشغال اللازمة وكيفية خصم مصاريفها من الوجيبة الكرائية في حالة خلو المحل من المواصفات الضرورية.
- تضمين الاتفاق المذكور، على وجه الخصوص قيمة المصاريف وكيفية خصمها من الوجيبة الكرائية ومدة الخصم طريقة تعويض المكثري في حالة إفراغه للمحل قبل نهاية العقد مقابل إثبات المصاريف التي تم إنفاقها.

المادة 7:

- ضرورة إعداد بيان وصفي لحالة المحل وقت تسلّم المحل ووقت استرجاعه مع إرفاقه بالعقد.

المادة 8:

- وجوب تحرير وتاريخ وتوقيع البيان الوصفي من قبل الطرفين المتعاقدين والمصادقة على توقيعهما لدى الجهات المختصة وشموله لوصف دقيق للمحل؛
- افتراض تسلّم المكثري للمحل المكري في حالة جيدة، إذا لم يتم إعداد البيان الوصفي أثناء إبرام العقد؛

- إثبات الأضرار عند نهاية عقد الكراء من قبل المكري في حالة رفضه إعداد البيان المذكور.

المادة 9:

- إلزام المكري بتأمين ظروف الانتفاع الهادىء للمكترى من المحل المعد للكراء وضمنان مختلف العيوب والإزعاجات القانونية أو المادية التي تعرقل ذلك، باستثناء تلك المنصوص عليها في البيان الوصفي أو المتفق عليها صراحة قبل سريان عقد الكراء.

- عدم ضمان المكري لأي إزعاج صادر عن فعل الجيران أو الغير؛

- عدم تحمل المكري لعيوب ونقائص المحل المكترى التي كان المكترى على علم بها ولم يتم تضمينها في البيان الوصفي المتفق عليه.

المادة 10:

- عدم أحقية المكترى الذي يدعي إزعاجا في الانتفاع أو عيبا يعرقل هذا الانتفاع أن يمتنع عن أداء الوجيبة الكرائية، مع ضمان حقه في اللجوء إلى القضاء للمطالبة بتخفيض الوجيبة الكرائية بما يتناسب وحجم الضرر اللاحق به.

المادة 11:

- إلزام المكري بالقيام بالإصلاحات الضرورية لصيانة المحل والحفاظ عليه.

- إمكانية قيام المكترى، بعد استصدار أمر من المحكمة بالإصلاحات الضرورية وخصم قيمتها من الوجيبة الكرائية، في حالة امتناع المكري عن إنجازها خلال أجل شهر من إشعاره.

- عدم أحقية المكري في منع المكترى من إجراء الإصلاحات غير المؤثرة في طبيعة المحل المكترى.

المادة 12:

- ضرورة تسليم المكري للمكترى وصلا يتضمن تفصيلا لوجيبة الكراء ومختلف التكاليف المترتبة عنه.

ملخص المناقشة:

يتعرض عنوان هذا الفرع للحقوق والالتزامات، في حين أن الأمر يتعلق بعقد تبادلي بين المكري والمكثري، لأن ما يعتبر التزاما على المكري هو في الواقع حق للمكثري، والعكس صحيح أي أن ما يعتبر التزاما على المكثري هو حق للمكري، وبالتالي فالفرع لا يتحدث إلا عن الالتزامات التي تتسم بكونها ذات طبيعة عادية تتعلق بتسليم الشيء المكثري والتزامات بضمان الانتفاع والطمأنينة في السكن.

ولوحظ أن المادتين 5 و6 تتضمنان بعض المقتضيات التي لا تحصر آلية الإثبات، التي تعتبر ضرورية في الربط مع توفر شروط التعمير مثل ضوابط السلامة، المتانة، القابلية والملاءمة للسكن، وشروط البيئة المتجلية بالأساس في التوفر على رخصة البناء وشهادة السكن، ولذلك فإن القانون الجديد برغبته وضع نظام واضح ومرن تحدث عن الأجزاء المكونة للمحل المعد للسكن من مطبخ وشروط التهوية ودور المياه والربط بشبكات الماء والكهرباء، يدعو إلى التساؤل عن الحالة التي يكون فيها المحل السكني غير المكتمل البناء الذي لا يمكن أن يحصل على شهادة السكنى وربطه بالشبكات تبعا لذلك، ما قد يؤدي إلى السقوط في بعض الوضعيات التي يرمي المشرع إلى تجنبها، بحيث يكون البناء غير الكامل أو العشوائي موضوع تعاقد في ظل هذا القانون، من خلال تنصيبه في الفقرة الأولى من المادة 6 على أن خلو المحل من المواصفات المطلوبة، يمكن معه للأطراف الاتفاق الكتابي على الأشغال التي يمكن للمكثري القيام بها وكيفية خصم مصاريفها من الوجيبة الكرائية، وقد كان الممكن التصدي لذلك إما بالإشارة صراحة إلى أن المحل غير الكامل لا يمكن كراؤه، أو ربط الأمر بضوابط التعمير بخصوص السكن الملائم.

كما يطرح البيان الوصفي بعض التساؤلات في الحالة التي يكون فيه المكثري في مكان آخر غير المكان الذي يتواجد به المحل المكثري وليست لديه نظرة دقيقة عن مكوناته، والقاعدة العامة تقضي بالتنصيص في العقد أن المكثري زار المحل وقبله على الحالة التي كان عليه دون تحفظ، أي أنه عندما لا يتم بيان الحالة فإن الأضرار التي تصيب المحل قبل نهاية العقد تنسب إلى أخطاء المكثري، وبالتالي سقوط الحق في الاحتجاج على المكري.

وفي نفس السياق، تمت الإشارة إلى أن وجوب المصادقة على توقيع طرفي العلاقة الكرائية لدى الجهات المختصة بخصوص البيان الوصفي لحالة المحل المعد للكراء، يطرح

بعض الملاحظات المتعلقة بمأسسة هذا الصنف من المواضيع التي عمل قانون الالتزامات والعقود في بداية القرن على تحاشيها من خلال تأطير للعقد العرفي وإدخاله للسلطة المحلية للاشهاد على العقد، بالنظر لانتشار الأمية آنذاك، ما دعا إلى اعتماد المصادقة على التوقيع من طرف ضابط الحالة المدنية بجانب الختم بالبصمة، دون أن يعني ذلك تحول هذا العقد.

وتم التأكيد بالمناسبة أن بلادنا عرفت تطورات كبيرة أدت إلى تطوير العقود العرفية في اتجاه ما أصبح يعرف بالتوقيع الإلكتروني، وبالتالي فمن غير الملائم المأسسة للمصادقة على هذا التوقيع مادام أنها لا تعطيه أية قيمة، لا سيما وأن العقد العرفي دخل هو الآخر العالم الرقمي، مآدى بشكل أو بآخر إلى التقليل من حجم العقود الرسمية في بعض الدول وانتشار العقود العرفية المنضبطة لبعض الشكليات، خاصة المتعلقة منها بالمعاملات الدورية التي تمارس بتوقيعات مستمرة (مثل التوقيع على تواصل الكراء) والمضبوطة بالقانون والمبادئ العامة، علما بأن هذه المصادقة لم تعد تقتصر على السلطات المحلية، وإنما يتم التفكير في تفويت هذه الخدمة لمكاتب البريد والأسواق الممتازة وغيرها.

وأثار المصطلح الوارد في المادة التاسعة الخاص "بالإزعاجات القانونية" بعض الملاحظات، من كونه عبارة يتم استعمالها لأول مرة في نص تشريعي، باعتبار أن القانون لا يمكن أن يزعج وإنما هذه الإزعاجات مصدرها الواقع التي تؤدي إلى التأثير على الحق في الطمأنينة للمكثري كذا على الانتفاع وضمن الاستمرار، علما بأن الإزعاج حسب نفس الرأي هو من فعل الحيوان وليس الإنسان الذي يحدث القلاقل والاضطرابات.

ولوحظ أن المقتضى الوارد في المادة 10 الخاصة بإمكانية طلب المكثري الواقع تحت ضرر الإزعاج طلب التخفيض من الوجيبة الكرائية، سبق إقراره بموجب القواعد العامة للكراء في قانون الالتزامات والعقود، غير أنه تم التنبيه إلى كون المادة المذكورة عبرت كما يمكن أن يدعيه المكثري "بالإزعاج" في الانتفاع و "العيب المعرقل للانتفاع"، بحيث أن المصطلح الأخير يحقق الولاية على الإزعاج ويشمله بمختلف مكوناته.

كما تمت الإشارة إلى أن الجزء المقرر في طلب تنقيص الثمن يدعو كذلك إلى التساؤل عن سبب الاقتصار على هذا الطلب دون إمكانية فتح الباب أمام طلب الفسخ، أو إقرار

الحق في الخيار بينهما حسب الحالات، ولوحظ أن طلب التخفيض في الوجيبة قد يؤدي إلى الإنقاص منها بصورة كبيرة في الحالة التي يلزم فيها الإزعاج الانتفاع بشكل مستمر.

وتم التطرق إلى الإشكال المسطري الذي تثيره المادة 11 في حالة رفض المكري القيام بالإصلاحات التي تقع على عاتقه، بحيث أن هذه الأخيرة لم تبين طبيعة الإصلاحات المقصودة ولم تميز الملقاة منها على المكثري والمالك، كالفصل بين الإصلاحات ذات الطابع الاستهلاكي (مثل الصباغة، وإقفال المحل...) والإصلاحات الأساسية المتعلقة بجوهر الملك المكثري.

ولم تضبط نفس المادة بدقة الجهة التي يستصدر منها المكثري الأمر بالقيام بالإصلاحات، بتنصيبها على أن الأمر يعود للمحكمة، في حين أن الأمر يتعلق برئيسها في إطار سلطته الولائية التي يمارسها خارج السلطة القضائية، بينما المحكمة تصدر أحكاما وقرارات، كما أن المنازعات في الإصلاحات هي من قضايا الجوهر التي تدخل في اختصاص المحكمة والتي لا يمكن للرئيس البت فيها إلا بنص قانوني خاص، ومن الممكن أن يدقق الأمر في المادة نظرا لكون دوره في هذه الحالة يقتصر على قضاء تحكيمي ولا يتعلق بالبت.

جواب السيد الوزير:

أشار السيد كاتب الدولة أن المشرع لا يلغي البتة قانون التعمير الذي يطبق في مجاله، ويستهدف الكراء وقد جاء بوصف لما ينبغي أن يكون عليه المحل المعد للسكنى من حيث الأجزاء المكونة له وشروط التهوية والمطبخ ودورة المياه والكهرباء والماء، تبسيطا على المكثري ليجد محلا للكراء، كما يدخل في إطار مجهود توفير مجال للسكنى وتشجيع المالكين على كراء محالهم، وليس المقصود به تشجيع السكن غير اللائق أو العشوائي، لاسيما وأن الكراء يهم البادية كما المدينة، وباعتبار كون بعض المراكز القروية لا يكون فيها قانون التعمير مطبقا بشكل كبير.

وبالنسبة لعنوان الفرع المنظم للحقوق والالتزامات، عبر السيد كاتب الدولة عن مشاطرته لرأي المتدخلين في المناقشة من أن العقد هو الذي يحدد هذه الالتزامات والحقوق، وأن أي التزام يقابله حق، مشيرا بالمناسبة إلى أن قراءة مواد هذا الفرع تظهر تسبيق الالتزامات من خلال وجود عدة فقرات تبتدأ بكلمة "يجب" دون أن يمنع ذلك من وجود مقاطع أخرى تؤكد على الحقوق المخولة للمكثري، وبخصوص مدلول الإزعاج القانوني

والمادي، أوضح بأنه ينسحب على المسائل القانونية المتصلة بالمنازعات التي يكون موضوعها المحل المكثري، مثل الدعاوى التي تؤثر على الانتفاع الهادئ من السكنى، وتنصب على كل الإزعاجات المادية المرخص بها مثل التواجد بجانب مقهى أو محطة للبنزين أو وقوف السيارات...، علما بأنه توجد إزعاجات مادية غير قانونية وهي لا يقصدها النص مثل بعض الأمور غير المرخصة كعدم احترام الجيران باستعمال الموسيقى في الليل...

ومن جهة أخرى، أوضح بأن الإصلاحات التي يقوم بها المكثري منصوص عليها في الفرع الثاني من المشروع الخاص بحقوق والتزامات المكثري، كما أن المقصود "بالمحكمة" في المادة 11 هو "رئيس المحكمة" كما ورد في التدخلات.

والبيان الوصفي هو شكلية واجبة إذا ما اتفق عليها، وذلك لتبسيط العلاقة بين الطرفين، حتى لا يقع التعسف من أحدهما على الآخر مثل ادعاء تهم حائط ما، وبالتالي تنبني العلاقة على الوصف الدقيق للمحل منذ البداية، وعند عدم الاتفاق على ذلك فمعناه قبول المكثري والتسليم بالمحل، وعند انتهاء مدة العقد لا يحق للمكثري المطالبة بالتعويض عن ضرر لم يتم تحديده في الوصف، لأن الوثيقة التي يتم الاحتكام إليها هي العقد، ومادام أن الوصف غير قائم فإن أساس الضرر غير موصوف.

الفرع الثاني: حقوق والتزامات المكثري (المواد من 13 إلى 21)

المادة 13:

تقديم الحكومة:

- التزام المكثري بأداء الوجيبة في الأجل الذي يحدده العقد وعند الاقتضاء مختلف التكاليف الكرائية التي يتحملها بمقتضى العقد أو بموجب القوانين الجاري بها العمل.

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

ملخص المناقشة:

لوحظ أن المادة لم توضح أكثر العلاقة بين الطرفين المكري والمكثري وعلاقتهما مع الأغيار خاصة "السنديك"، لذلك اعتبر البعض بأنه يجب التفكير في إخراج قانون بتنظيم وضعية هذا الأخير، يعمل على تقرير إجبارية اللجوء إليه في العمارات لاسيما عبر آلية الشركات المدنية، وتخصيص عقوبات لحالة رفض المكثري أداء واجبات السنديك، تفاديا للإشكالات التي يعرفها واقع تدبير العمارات بالنسبة لنفقات المصاعد، النظافة...

وبالنظر إلى هدف القانون يتمثل في تشجيع على عرض العمارات أو الشقق للكراء، للتخفيف من تخوف أصحاب المحلات المعدة للسكنى في هذا الصدد، فضلا عن تعزيز الثقة بين طرفي العلاقة الكرائية التي تعرف نوعا من التوتر، فان التدقيق والتمعن أكثر في هذا النص سيجنب -حسب المتدخلين- حدوث عدة إشكالات ونزاعات.

وفي هذا الصدد، تم تقديم بعض الأمثلة عن دخول أشياء جديدة غير مفروضة بهذا القانون على المحددات الأساسية للعقد، كخضوع المحلات الخاصة بالمهنيين لالتزامات معينة مفروضة من طرف السلطات البلدية تؤدي إلى حدوث نزاعات بين صاحب المحل والمكثري، لذلك اعتبر أن التعامل مع الموضوع بما يكفي من التفصيل في اتجاه حفظ مصلحة الطرفين، سيجنب عنه لا محالة تفادي الوصول إلى القضاء والوقوع تحت وطأة تعقد المسطرة.

ولتلافي اللبس وغموض النص وتخوفا من تأويله، تمت الإشارة إلى ضرورة تحديد "التكاليف الكرائية" وكذا "القوانين الجاري بها العمل"، وما إذا كانت "التكاليف الكرائية التابعة للوجيبة" تبقى أصلية كما تم الاتفاق عليها بين الطرفين في العقد أم أنها تتغير بالزيادة والنقصان، وفي هذا الصدد اقترح بعض المتدخلين التنصيص في العقد على الجهة المتحملة لأداء الضريبة على النظافة، تفاديا للإشكالات التي يعرفها الموضوع على صعيد الممارسة العملية، بين من يعتبرها ملتصقة بالعين المكثرة ومن يرى أنها هي مقابل الاستفادة من خدمة معينة يؤديها من يتمتع بها.

كما استفسر عن المقصود ب"الخدمات اللازمة لاستعمال مختلف أجزاء محل الكراء" الواردة في الفقرة الثانية.

وتمت الإشارة إلى بعض الحالات يتم إنهاء مدة العقد بين الطرفين، ويقوم المكثري بمغادرة السكن تاركا في ذمته عدة تكاليف واجبة الأداء مثل فواتير الماء والكهرباء وأشياء أخرى، وهي الأمور التي لم يعمل النص على توضيحها وكذا الإجراءات الواجبة الإلتباع في هذه الحالة.

جواب السيد الوزير:

أشار إلى أن الهدف من وضع هذا المشروع هو إعادة الثقة بين طرفي العلاقة الكرائية المكري والمكثري، وعلى هذا الأساس جاءت الدراسة التي أشرفت عليها وزارة الإسكان في سنة 2006، التي وضعت يدها على عدد من المشاكل التي تحدث بين الطرفين، واقتربت لها مجموعة من الحلول، وقد عملت الوزارة على القيام بعدة مشاورات بين رجال القضاء والمحامين والمنعشين العقاريين والملاك، إضافة إلى أخذها عدة تجارب دولية في هذا الميدان للاستفادة منها، مع اعتبار الأعراف التي تتماشى مع الواقع المغربي.

وأعرب السيد الوزير عن ترحيبه بكل التعديلات التي يأتي بها السادة المستشارون بغاية الوصول إلى الاتفاق على قانون نموذجي يعمل على إقامة التوازن في العلاقة الكرائية بين الطرفين المكري والمكثري، مشيرا إلى أن الباب الثالث من المشروع قد تطرق لحقوق والتزامات الطرفين المكري والمكثري، فبدأ بأداء الوجيبة الكرائية التي يجب أن تؤدي في الأجل المنصوص عليه والمكتوب داخل العقد، وإن اقتضى الحال تكاليف كرائية لا ينبغي أن تفرض على المكثري إلا إذا ارتبطت بخدمات أجزاء تابعة للمحل مثل المأرب أو السطح... أو بعض المقتضيات الجاري بها العمل مثل قانون السنديك، وتم توضيح الأمر في المادة لتفادي المشاكل المطروحة من طرف الطرفين.

المادة 14:

تقديم الحكومة:

- وجوب إرجاع المكثري للمكري المحل بمجرد انتهاء عقد الكراء طبقا لمقتضيات البابين السابع والثامن، تحت طائلة تحمله تبعات شغله لذلك المحل.

ملخص المناقشة:

*ركز بعض المتدخلين على ضرورة استحضار الشق الاجتماعي للنص، لا سيما وأن هذا المعطى هو الذي دفع صاحب الجلالة المغفور له الحسن الثاني لاتخاذ قرار حذف الثلث من السومة الكرائية لمكافحة الأزمة التي كانت تتخبط فيها السوق العقارية آنذاك. وما دام أن هذا المشكل اقتصادي واجتماعي مركب، فإن تدخل المشرع هو لإيجاد الحلول المناسبة لهذه الإشكالات، والمفروض أن يشرع بتوازن للجميع، أخذا بعين الاعتبار الواقع بظروفه المتشابكة الذي يعرف سيادة لبعض الممارسات من قبيل التهرب من الضريبة، وعدم الالتزام باداء الوجيبة الكرائية، غلاء السومات الكرائية... من خلال توفير ظروف الحماية للمكتري وظروف الاطمئنان للمكري،

وقد لاحظ المتدخلون أن المادة في حاجة إلى المزيد من التوضيح، من خلال الإدلاء بمجموعة من الملاحظات كما يلي:

* لوحظ أن المادة لم تتعرض لحالة انتهاء العقد بفسخ العقد بتراضي الطرفين.

* اعتبر البعض أن صيغة هذه المادة فيها حيف بانحيازها لطرف دون الآخر، ولوحظ أن المكتري الذي ينظر له في الغالب كطرف ضعيف في العلاقة قد يصبح هو الأقوى عند قيامه ببعض السلوكات المرتبة لحرمان صاحب المحل من استغلاله، كإغلاق العين المكتراة وتركها مهملة والتوجه إلى مكان مجهول لا يمكن العثور عليه، لوضع المكتري أمام الأمر الواقع خاصة مع عدم إمكانية فتحه إلا بسلك مساطر خاصة ومعقدة لا تؤدي إلى بلوغ الهدف المراد إلا بعد أمد طويل، ومن ثمة تمت المطالبة باعتبار الراض للخروج من المحل المكتري عند انتهاء العقد "محتلا"، وبالتالي تمكين المتضرر من اللجوء مباشرة للقضاء الاستعجالي بدل القضاء العادي الغير المشمول بالنفاذ المعجل كما يفهم ذلك من المادة.

* بالنسبة للتعويض في حالة عدم إعادة المحل المكراة لصاحبه بعد انتهاء عقد الكراء، رأى البعض أنه لا يفي بالغرض المطلوب، لكونه غير محدد من المشرع بالنص وترك الباب للسلطة التقديرية للمحكمة ما سيؤدي إلى تعدد الاجتهادات وتضاربها، واقترح في هذا الصدد ألا يقل هذا التعويض عن قيمة الكراء مع إضافة التكاليف الكرائية (ضريبة النظافة والسنديك) بجانب الضرر اللاحق بصاحب المحل، واقترح البعض الآخر أن يكون مضاعفا عن السومة الكرائية، أو على الأقل معقولا يواكب الأثمان المعمول لها في المنطقة

الموجود فيها المحل، درءاً للحالات التي يكون فيها المبلغ هزيلًا، فيفضل المعني التماطل في الخروج من العين المكراة و أداء هذا المبلغ الذي لا يصل إلى المعدل العادي في السوق. وهو ما من شأنه أن يساهم في تسهيل المأمورية على الأطراف و على القضاء. ويضمن الإسراع في إفراغ المحل وتسليمه لصاحبه.

*تم التساؤل حول اختلاط المضمون بين المادة 14 والباين السابع والثامن من هذا النص، ما يدعو إلى التساؤل عن كيفية الجمع بين تقرير إمكانية تحديد مدة عقد الكراء لاسترجاع العين المكراة في هذه المادة من جهة، والتنصيص من جهة ثانية على المواصلة الضمنية للعقد المنتهية مدته عند عدم إتباع الإجراءات الشكلية في الباب السابع، وعدم فسخه تجاه بعض الأشخاص القريبين من المكثري طبقا للباب الثامن، مع الاستدلال في هذا الصدد بما جرى عليه الاجتهاد القضائي باستمرارية العقد ما دام أنه يتم أداء الوجيبة الكرائية، لذلك فلا يمكن بموجب المشروع تقرير الإفراغ بناء على انتهاء أمد العقد المدة، لما لذلك من خطورة على الاستقرار الاجتماعي للمواطنين ومس بمكتسباتهم التي عمل القانون الجديد لحماية المستهلك على تكريسها، وأن اتخاذ مثل هذا القرار ينبغي أن يتم بناء على إحصائيات عملية لعدد القضايا في الموضوع واتجاه القضاء بخصوصها.

* لوحظ أن الباب السابع والثامن من المشروع حاول حل نوع من الإشكاليات بالنسبة لحفظ حق ذوي الحقوق، ولكن النص لم يتطرق لحالة وفاة المكري أو تغيبه القسري ومدى إمكانية الاحتفاظ بمناسبة ذلك بالعقد القديم وشروطه، أم يتم تجديده بشروط جديدة لا سيما عندما يصبح المحل مورد رزق الورثة، وينصرف هذا بصفة خاصة للمحلات المعدة للاستعمال المهني التي تعرف الارتفاع التصاعدي للأثمان مع انجاز التجهيزات العمومية ومع تزايد حركية الأشخاص في المنطقة.

* واعتبر البعض أن هناك صعوبات لوصول المكري إلى استخلاص الوجيبة ناهيك عن الإفراغ، ولذلك تم اقتراح إحداث وكالات مستقلة في صورة مكاتب متخصصة مؤمنة من طرف شركات التأمين تتولى القيام بدور الوسيط، بحيث تضمن لصاحب الملك حصوله على مستحقاته وتعفيه من التيه وراء التعقيدات المساطر وإشكاليات التبليغ وصعوبات التنفيذ واستعمال القوة العمومية.

جواب السيد الوزير:

أشار السيد الوزير إلى أن الوزارة قامت بدراسة سنة 2006، تم التوقف عندها على جميع عناصر الخلل في قطاع الكراء، وتتضمن مجموعة من الأرقام، كشفت عدد الدور المغلقة بحوالي 800 ألف، وتخصيص فقط 163 ألف كدور موجهة للكراء.

وذكر بالفلسفة الكامنة وراء وضع هذا القانون وهو إصلاح الخلل في العلاقة بين الطرفين المكري والمكثري على أساس أنهما متضررين من واقع الكراء لأسباب عديدة منها الإطار القانوني الضريبي.

وأوضح السيد الوزير أن الوزارة هي اليوم بصدد إصلاح الجانب القانوني وتشجيع الاستثمار بهذا القطاع بتوفير العرض الذي ينبغي ألا يقل عن 30%، في مقابلة ثقافة الملكية السائدة في بلادنا والبالغة حوالي 71 %، وهو خطأ ينبغي تفاديه، لأنه لا يمكن متابعة الحركة الاقتصادية والاجتماعية إلا بالكراء، وأشار إلى أن الغاية هي حماية الحقوق مع تأكيد الواجبات، وخاصة الطرف الضعيف عن طريق تشجيع الاستثمار، لكون توفير المنتج من شأنه تخفيض الأثمنة بالنظر إلى أن غياب ذلك يؤدي إلى تقوية وضع المكري، لأن السوق ضيق والمكثري ليس له هامش.

وأشار إلى أن المادة 14 تتحدث عن مشكل أن المكري يرد محله بناء على عقد مكتوب يبين الحقوق والواجبات، وهذه الحالة تهم انتهاء العقد وليس إنهاؤه المنظمة بموجب المادة 38 بعده، وهناك فرق بينهما. كما أن الباب الثامن عالج مسألة الفسخ.

فالمطلوب هو حماية الاستقرار الاجتماعي، ما يفرض على من يريد المحل إتباع المسطرة المقررة بالباب السابع عن طريق الإشعار، أما الباب الثامن فهو يتحدث عن الوفاة، فالغاية هي الحفاظ على استمرارية العلاقة الكرائية بشكل ضمني في حالة عدم الإشعار.

وفي حالة انتهاء المدة، ولم يتم استرداد المحل يمكن اعتباره محتلا. ولا يؤدي في هذه الحالة الوجيبة الكرائية وإنما التعويض، وتعطى السلطة التقديرية للقاضي، مع إضافة التكاليف الأخرى كالماء والكهرباء، أخذا بعين الاعتبار القانون الخاص بمراجعة السومة الكرائية بنسبتي 8 % و 10% .

وأوضح السيد الوزير أن العقد هو الذي يحدد التاريخ، بمجرد انتهاء المدة، تلك الفترة يكون فيها التعويض وهذه الرؤية تتضح في البابين السابع والثامن.

وكما أشار البعض فـجهاز الوسيط غير موجود في القانون، فيمكن الاجتهاد من أجل ضمنه في النص، لكون الدول المتقدمة تغلبت على الكراء من خلال وساطة هذه الشركات.

المادة 15

تقديم الحكومة:

- تقييد المكثري بالحفاظ على المحل المكثري واستعماله وفقا للغرض المنصوص عليه في العقد.

- مساءلة المكثري عن أية خسارة أو عيب قد يلحق بالمحل المكثري بسبب فعله أو خطئه أو من جراء التعسف في استعمال المحل، ما عدا في حالة الخسارة أو العيوب الناجمة عن :

✓ الاستعمال العادي والمألوف؛

✓ حادث فجائي أو قوة قاهرة؛

✓ حالة القدم أو عيب في البناء بسبب عدم إجراء الإصلاحات الواقعة على عاتق المكثري.

ملخص المناقشة:

* تمت الملاحظة أنه في حالة عدم الإشارة في القانون إلى بعض الأمور فلا بد من الرجوع بخصوصها إلى قانون الالتزامات والعقود للمزيد من التفسيرات حول بعض الغموض أو عدم ذكرها بالمرّة، مثل الحادث الفجائي، القوة القاهرة، القدم... وتم التساؤل عن المدة التي يتحمل فيها المكثري حالة القدم، هل انطلاقا من الإشعار بالرسالة أو حين التوجه إلى القضاء.

جواب السيد الوزير:

أوضح على أنه ما لم يتم التنصيص في القانون الخاص فيمكن الرجوع إليه في القانون العام، كما أشار إلى أن الحادث الفجائي مربوط بكونه غير ناتج عن خطأ المكثري، وينبغي حماية المكثري والتنصيص على وجوب إخبار المكثري بكل ضرر أو عيب قد يتم بناء على المادة (19)، فهذه المادة توضح هذه الأمور أكثر.

المادة 16:

تقديم الحكومة:

. ضرورة توفر المكثري على موافقة كتابية من المكثري في حالة إدخال تغييرات على المحلات و التجهيزات المكثرة؛

. بإمكان المكثري الزام المكثري بإرجاع المحل إلى حالته الأصلية أو الاحتفاظ بالتغييرات المنجزة عند إفراغه للمحل في حالة عدم وجود تلك الموافقة.

ملخص المناقشة:

لوحظ أن المادة في معالمتها للتغييرات المدخلة على المحل من طرف المكثري لم تشر إلى إمكانية مطالبة المكثري بالتعويض، وقد تثير إشكالات عملية بسبب الإفراغ وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، لكون المساطر غالباً ما تكون طويلة ومعقدة لاسيما مع انتداب المحكمة للخبرة والطعن فيها، وأن المكثري لا يستغل العين المكثرة في الفترة الفاصلة بين الخروج من المحل وتنفيذ القرار بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، فهل يكون يعوض المكثري عن هذه الفترة؛

وبالنسبة للحالة الواردة في الفقرة الثانية بخصوص إدخال تغييرات على المحل المكثرة من طرف المكثري تتسبب في خلل بالمعمار، اقترح إسناد الاختصاص للقضاء الاستعجالي بالنص القانوني، لأن الاستعجال لا يحتمل التأخير، ويقدره كل حسب سلطته التقديرية.

جواب السيد الوزير:

أوضح السيد الوزير أن مضمون هذه المادة هو موضوع التغييرات التي يرغب المكثري إدخالها على المحل المكثرة، وهي أمور ينص عليها المشرع، والحكومة تعتبر أنه لا يمكن إدخالها إلا بموافقة المكثري، والشرط هو إعادة الأمور إلى ما كانت عليه، ولا يمكن إرجاع الأمور إلى نصابها إلا بعد إفراغ العين المكثرة من طرف المكثري، دون أن يكون للمكثري أن يطالب بالتعويض لأن التغييرات تمت بدون موافقة المكثري صيانة لحقوقه.

كما أشار إلى أن موضوع القضاء الاستعجالي يمكن التفكير فيه مستقبلاً، وأكد أن هناك فرق بين إدخال تغييرات على المحل وصيانتها، والمادة (18) تعالج هذا الإشكال.

وأوضح السيد الوزير أن العقد يكون مقروناً بوثيقة فيها وصف للعين المكثرة، وهو وصف دقيق يلزم المكثري بعدم إدخال عليه، وإلا سيكون مسؤولاً عن تصرفاته.

وعند الموافقة على التغيير لأبد أن تراعى قوانين التعمير، فلا يمكن لأي شخص إدخال تغييرات تشوه المخطط أو العمران... الخ، كما أن منح رخصة للتغييرات تتطلب موافقة المالك.

وأضاف السيد الوزير أن التغييرات المنصوص عليها في هذه المادة هي بسيطة، ترتبط بحق الانتفاع شريطة أن لا تؤدي إلى إلحاق أضرار بالعين المكثرة، وفي حالة وقوع أضرار من اللازم منح تعويض للمالك، ورحب السيد الوزير بكل تعديل للسادة البرلمانين على هذه المادة.

المادة 17:

تقديم الحكومة:

تقدم دعاوى المكثري المرفوعة ضد المكثري، المتعلقة بإرجاع حالة المحلات المكثرة إلى ما كانت عليه سابقاً، بعد مضي ستة أشهر ابتداء من تاريخ تسلم المحل المكثري.

ملخص المناقشة:

أشار بعض المتدخلين إلى أن مدة التقادم المقررة في المادة غير كافية لرفع المكري الدعوى ضد المكثري، واقترح مدة سنة بدل ستة (6) أشهر، لتكون كافية من أجل الإطلاع على الأضرار الدقيقة الخفية لحصرها بتفصيل، ولفتح المجال أمام الخبرة لتقييم ذلك. وعلى العكس طالب أحد المستشارين بتقصير أجل التقادم، بانتداب خبير للتوجه إلى عين المكان لمطابقة الواقع، وبالتالي اعتبر أن مدة شهرين كافية لتقادم هذه الدعوى بخلاف التقادم العام الوارد في قانون الالتزامات والعقود، بالنظر إلى المدد القصيرة في هذا القانون.

جواب السيد الوزير:

أشار إلى أن التقادم في قانون الالتزامات والعقود هو سنة لسقوط الدعوى، وتم تقليصه في المشروع إلى 6 أشهر كحد أقصى لرفع الدعوى، أخذا بعين الاعتبار المواطنين غير المتواجدين في المغرب الذي لا يتوفرون على وكيل، وهذا يتعلق بالتقادم وليس رفع الدعوى.

المادة 18:

تقديم الحكومة:

. إلزام المكثري بالسماح للمكري بإنجاز الأشغال الضرورية وكذا الإصلاحات المستعجلة التي لا يمكن إرجاؤها إلى نهاية العلاقة الكرائية؛
. تخويل القانون للمكثري، في حالة حرمانه من الانتفاع من المحل المكثري لمدة تزيد عن ثلاثة أيام، الحق في طلب فسخ عقد الكراء أو اللجوء إلى القضاء للمطالبة بخصم جزء من مبلغ الوجيبة الكرائية بقدر هذه المدة.

ملخص المناقشة:

تمت الإشارة إلى المادة تنص على أن حرمان المكثري من استغلال المحل يترتب حالة فسخ العقد أو الالتجاء إلى القضاء لخصم المبلغ المتناسب مع المدة عند قيام المكري بالإصلاح الاستعجالي، ولم تتعرض لحالة رفض المكري القيام بذلك، فهل يحق للمكثري الرجوع للقضاء الاستعجالي.

جواب السيد الوزير:

أوضح أن من يلجأ إلى القضاء هو المكثري الذي يجب عليه أن يطلب المكري بالإصلاح.

المادة 19:

تقديم الحكومة:

- إلزام المكثري بتحمل مصاريف إصلاح الأضرار اللاحقة بالمحل، إذا لم يشعر المكري في أسرع الآجال بكل الوقائع التي تستلزم تدخله.

ملخص المناقشة:

المادة واضحة تتعلق بضرورة إخبار المكثري للمكري بكل الوقائع التي تستلزم تدخله.

المادة 20:

تقديم الحكومة:

- تحديد الإصلاحات الكرائية وقائمتها؛
- تحمل المكثري لأشغال الصيانة المألوفة والإصلاحات البسيطة، وذلك خلافا لأحكام الفصل 639 من قانون الالتزامات والعقود.

ملخص المناقشة:

اعتبر أحد المتدخلين أنه لا يمكن تحميل المكري أشياء غير إرادية عند حدوث بعض الأضرار البسيطة على العين المكترة، وبما أن المكثري هو المستفيد فهو من عليه إصلاح هذه الأضرار.

جواب السيد الوزير:

أشار السيد الوزير إلى أنه للمزيد من التوضيح فيما يخص حدوث ضرر خارج إرادة المكثري مثل القوة القاهرة، الحادث الفجائي... فالمادة 15 تفسر ذلك، ورحب بكل التعديلات للسادة المستشارين في هذا الصدد.

المادة 21:

تقديم الحكومة:

- أحقية المكري في مطالبة المكثري بتقديم ضمانة لتغطية مبالغ الكراء غير المؤداة والأضرار التي قد تلحق بمحل الكراء ؛
- تحديد مبلغ هذه الضمانة في واجب شهرين من مبلغ الوجيبة الكرائية كحد أقصى مع تنظيم كيفية استرجاعها ؛
- إلزام المكري برد الضمانة في أجل أقصاه شهران من تاريخ ارجاع المحل المكثري كما يكون محقا في خصم مستحقته شريطة إثباتها بشكل قانوني.

ملخص المناقشة:

تمت الإشارة إلى أن هذه المادة معمول بها في العرف.

الباب الرابع: استيفاء الوجيبة الكرائية (المواد من 22 إلى 30)

تقديم الحكومة:

المادة 22:

- تطبيق مقتضيات هذا الباب على الطلبات الرامية إلى استيفاء وجيبة الأكرية وسريتها على الثابتة إما بموجب:
 - * عقد رسمي؛
 - * عقد عرفي يحمل توقيع الطرفين مصادق عليه؛
 - * حكم نهائي.

فيما يتعلق بهذا الباب المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية أثرت بشأنه عدة تساؤلات وأبدت حوله ملاحظات يمكن إجمالها كما يلي:

ملخص المناقشة:

تم التساؤل حول مدى توفر وزارة الإسكان على إحصائيات بخصوص المحلات السكنية والمعدة للاستعمال المهني التي لم تخضع لعقود مكتوبة.

كما طُلب بإقرار آلية محددة قصد ضم وإقحام العقود الشفوية ضمن أحكام هذه المادة، حفاظاً على حقوق طرفي العقد معاً، مع الحرص على تدبير رشيد للمرحلة الانتقالية التي يغلب عليها طابع العقود الشفوية وذلك قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ، لسد الباب وقطع الطريق أمام المكربين الذين لا يعمدون لتوثيق عقود الكراء تهرباً من الأداء الضرائب.

جواب السيد الوزير:

في معرض رده على ما أثير من مداخلات، أقر السيد كاتب الدولة بعدم توفر الوزارة على إحصائيات دقيقة بعدد المحلات المكترة خارج دائرة العقود المكتوبة، إلا أنه أكد الإدارة القوية لدى الحكومة والمبنية أساساً على التوجه الجاد نحو تنظيم هذا النوع من العلاقات التعاقدية سواء كانت عرفية أم شفوية، وعصرنتها في قالب موثق ومكتوب، مضيفاً أن الوزارة عازمة على الاشتغال حول هذا الموضوع من خلال تكليف خبرات وكفاءات ذات اطلاع واسع بالشؤون القانونية بتدبير هذا الملف والقطع مع العقود الشفوية بشكل نهائي.

ولمزيد من التوضيح، أشار السيد كاتب الدولة إلى أن أحكام المادة 22 لا ينبغي فصلها عن مضمون الفقرة الثانية من المادة 51 أدناه، والتي تنص صراحة على أن الأكرية المبرمة التي لا تستجيب للشروط الواردة في المادة الثالثة من هذا القانون تظل سارية المفعول مع إتاحة الإمكانية للطرفية بإبرام عقد مطابق لمقتضيات هذه المادة في أي وقت.

تقديم الحكومة:

- حق المكري، في حالة عدم أداء وجيبة الكراء والتكاليف الكرائية المستحقة، في طلب إذن رئيس المحكمة الابتدائية المختصة، بتوجيه إنذار بالأداء إلى المكثري مشفوع بإحدى الحجج المثبتة للعلاقة الكرائية.

ملخص المناقشة:

اقترح الاقتصار على توجيه إنذار من طرف المكري عن طريق البريد المضمون أو العون القضائي، دون اللجوء إلى رئيس المحكمة تفاديا لتأخير البت في الملفات والمنازعات ذات الصلة، وذلك بسبب تعقيد الإجراءات والمساطر المتبعة أمام المحاكم، وقد صيغ هذا الاقتراح بشأن الفقرة الأولى لهذه المادة وفقا لما يلي: "يمكن للمكري في حالة عدم أداء وجيبة الكراء والتكاليف الكرائية المستحقة أن يقوم بتوجيه إنذار بالأداء إلى المكثري شريطة أن يكون عقد الكراء مكتوبا".

وفيما يتعلق بالفقرة الثانية، أكد الجميع على ارتباطها الوثيق بالمادة 22 أعلاه، مما يستوجب ضرورة سريانها على كل أنواع العقود بما فيها الشفوية، وذلك فيما يخص الحجج المعتمدة في إثبات العلاقة الكرائية بين المكري والمكثري.

جواب السيد الوزير:

أفاد السيد كاتب الدولة بأن إعداد هذا المشروع تم في إطار تشاركي وتشاوري بالدرس والتحليل مع وزارة العدل، بالنسبة للمشاكل والصعوبات المسطرية التي تعترض تصريف الملفات ذات الارتباط بالمنازعات في المادة الكرائية، وأضاف أن الهدف الأساسي لمشروع هذا القانون يكمن في تجاوز تلك الصعوبات والإكراهات، وفي مقدمتها تسريع مسطرة توجيه الإنذار المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية المستحقة على المكثري في إطار عقود رسمية ومكتوبة، أما بالنسبة للعقود الشفوية، فقد أفصح السيد كاتب الدولة أن البت فيها يقتضي سلوك مسطرة خاصة.

تقديم الحكومة:

- لصحة الإنذار، لا بد من تضمينه البيانات التالية:
- أسماء الطرفين كما هي مبنية في المستندات المشار إليها في المادة 22 أعلاه،
 - عنوان المكري،
 - عنوان المحل المكترى وعند الاقتضاء موطن أو محل إقامة المكترى،
 - مبلغ وجيبة الكراء والتكاليف الكرائية المطالب بها،
 - المدة المستحقة،
 - مجموع ما بذمة المكترى،
 - حق المكري في اللجوء إلى مسطرة المصادقة على الإنذار في حالة عدم الأداء داخل الأجل المحدد.

ملخص المناقشة:

لوحظ بأن اعتماد المقتضى السابع المتعلق بمسطرة التصديق على الإنذار من طرف المكري يمكن أن يغني عن اللجوء إلى التقاضي، من منطلق أن مسطرة التصديق تدخل في خانة حالات الاستعجال وذلك للإسهام في تخفيف العبء على المكري وعلى القضاء، في حين اعتبر رأي آخر أن هذا المقتضى يعد أمرا بديهيا، سواء تم الإبقاء عليه ضمن محتوى هذه المادة أو تم الاستغناء عنه.

جواب السيد الوزير:

رحب السيد كاتب الدولة بأي اقتراح يصب في اتجاه الفصل بين المسطرة المتعلقة بتوجيه الإنذار، وبين مسطرة التصديق على الإنذار التي يتم اللجوء إليها في حالة عدم الأداء داخل الأجل المحدد قانونا.

تقديم الحكومة:

. تحديد أجل لا يقل عن خمسة عشر يوما في الإنذار الموجه إلى المكري لتسديد ما عليه من المبالغ غير المؤداة، إما مباشرة بين يدي المكري مقابل وصل، أو وضعها بحسابه البنكي أو بإيداعها بصندوق المحكمة ؛
. سريان الأجل ابتداء من تاريخ تبليغ الإنذار.

ملخص المناقشة:

لوحظ أن الأجل المحدد للإنذار في 15 يوما كحد أدنى لتسديد مبالغ الوجيبة الكرائية يعد أجلا منطوقيا ومقبولا، إلا أن التنصيص على طريقة التسديد الغير المباشر دون تدقيق يمكن أن يترتب عنه ضياع مستحقات المكري المالية، مما يقتضي التفكير في سلوك صيغة أكثر ضبطا، من قبيل إيداع تلك المستحقات في صندوق المحكمة في حساب خاص بفئة الملاك العقاريين، أسوة بالطريقة المعمول بها في قانون المحاماة.

جواب السيد الوزير:

أفاد السيد كاتب الدولة أن الغاية من اعتماد الحساب البنكي لإيداع المستحقات المالية لفائدة المكري تكمن في السعي نحو عصرنه العلاقات، وحفاظا كذلك على حقوق المغاربة المقيمين في الخارج، وذلك بإتاحة إمكانية مراقبة حساباتهم البنكية بشكل مرن.

تقديم الحكومة:

- للمكري، في حالة عدم الأداء الكلي أو الجزئي لوجيبات الكراء المحددة في الإنذار، الحق في أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية المختصة التصديق على الإنذار والأمر بالأداء.

ملخص المناقشة:

(بدون مناقشة).

المادة 27:

تقديم الحكومة:

. إصدار رئيس المحكمة أو من ينوب عنه أمرا بالتصديق على الإنذار والأمر بالأداء
يضمن في نفس الطلب في أجل 48 ساعة من تاريخ تسجيل الطلب اعتمادا على محضر
التبليغ والوثائق والبيانات المذكورة في المادة 22 وما يليها؛
. تنفيذ هذا الأمر على الأصل وعدم قبوله لأي طعن عادي أو غير عادي.

ملخص المناقشة:

(بدون مناقشة).

المادة 28:

تقديم الحكومة:

عدم قبول رفض طلب التصديق لأي طعن عادي أو غير عادي وانعدام أية حجية له.

ملخص المناقشة:

(بدون مناقشة).

المادة 29:

تقديم الحكومة:

- للمكري، الحق في حالة رفض طلب التصديق، المطالبة باستيفاء وجيبة الكراء
والتكاليف طبقا للقواعد العامة؛

- للمكتري، في حالة قبول الطلب، الحق في رفع النزاع أمام المحكمة الابتدائية المختصة طبقاً لنفس القواعد؛
- يمكن للمحكمة، بصفة استثنائية أن تأمر بوقف التنفيذ بحكم معلل بناء على طلب خاص مستقل في هذا الشأن.

ملخص المناقشة:

(بدون مناقشة).

المادة 30:

تقديم الحكومة:

حق المكتري في المطالبة بتعويض عن الضرر يتراوح بين مقابل وجيبة كراء شهرين وستة أشهر من وجيبة الكراء وبصرف النظر عن المتابعات الجنائية المحتملة ضد المكري، في حالة ثبوت توصل المكري بمستحققاته ومواصلته بسوء نية مسطرة التصديق على الإنذار.

ملخص المناقشة:

(بدون مناقشة).

الباب الخامس: مراجعة الوجيبة الكرائية (المادة 31)

المادة 31:

تقديم الحكومة:

إخضاع مراجعة الوجيبة الكرائية للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني لمقتضيات القانون رقم 07-03 المتعلق بمراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي.

ملخص المناقشة:

لوحظ أن تنظيم مراجعة الوجيبة الكرائية جاء ملائماً لمقتضيات القانون رقم 07.03 المتعلق بمراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي، الذي يمثل مبادرة تشريعية هامة هدفت إلى تحيين الترسانة القانونية ذات الصلة بتنظيم القطاع السكني، بغاية تجاوز تقادم بعض النصوص المعتراة بالعديد من النواقص والثغرات، فضلا عن ملء الفراغ في هذا الصدد وتلافي المزيد من المنازعات حول الزيادة والنقصان في السومة الكرائية.

وتم التساؤل حول مدى إمكانية تأثر الوجيبة الكرائية بتقلبات السوق العقارية بسبب ارتفاع تكاليف البناء، بينما طالب أحد السادة المستشارين بضرورة استناد مقتضيات مشروع هذا القانون على إحصائيات علمية دقيقة تأخذ في الاعتبار عدد الملفات المعروضة أمام القضاء.

جواب السيد الوزير:

أوضح السيد كاتب الدولة أن المادة السادسة من القانون رقم 07.03 الآنف الذكر الذي تم تنفيذه في أواخر سنة 2007 تتضمن إجابة واضحة لكل التساؤلات والملاحظات المطروحة، مشيرا إلى أن الدراسة المعدة من طرف الوزارة بواسطة مكتب دراسات وطني كان الهدف منها القيام بدراسة شمولية لقطاع السكن المعد للكرء، من خلال إجراء تشخيص دقيق للإكراهات التي تواجه تطور هذا القطاع سواء من الناحية القانونية أو المالية أو الجبائية أو التنظيمية بغية سن إجراءات كفيلة بإنعاش القطاع، كما أن تلك الدراسة اعتمدت مجموعة من استطلاعات الرأي والاستجابات مع عدد رؤساء المحاكم، بالإضافة إلى التشاور مع مختلف الإدارات والمؤسسات العمومية والخاصة.

الباب السادس: تولية الكراء والتخلي عنه (المواد من 32 إلى 36)

المادة 32:

تقديم الحكومة:

- منع المكثري من تولية المحل المعد للسكنى أو التخلي عنه للغير كيفما كان نوع التولية أو التخلي بدون موافقة كتابية للمكثري ما لم يتم التنصيص على خلاف ذلك في عقد الكراء؛

- وجوب تضمين تلك الموافقة الكتابية لمبلغ الوجيبة الكرائية الجديدة عند الاقتضاء والتكاليف الكرائية؛

- اعتبار حالة التولية أو التخلي قائمة في حالة شغل الغير للمحلات المكثرة لمدة تزيد على ثلاثة أشهر متتالية أو غير متتالية.

ملخص المناقشة:

أشير إلى أن هذه المادة المنظمة للتولية أو التخلي عن الكراء غايتها فسخ الفصل 668 من قانون الالتزامات والعقود، مع التساؤل عما إذا كان المقصود من ذلك الكراء من الباطن سواء أكان جزئياً أم كلياً، وعن ماهية العقوبات المقررة في حق المكثري الذي يقدم على تولية المحل أو تخلى عنه لفائدة الغير دون موافقة المكثري، وما إذا كان لهذا الأخير الحق في اللجوء إلى مسطرة الإفراغ.

واقترح أحد السادة المستشارين أن تتم عملية التولية والتخلي مقابل تعويض لفائدة المكثري، من منطلق أن هذه العملية تكتسب قوتها وقيامها باستغراقها لأجل ثلاثة أشهر.

جواب السيد الوزير:

أكد السيد كاتب الدولة أن الفصل 668 من قانون الالتزامات والعقود يخول للمكثري الحق في التولية أو التخلي جزئياً أو كلياً، إلا أن المادة 32 من مشروع هذا القانون قيدت هذا الحق بشرط الموافقة الكتابية من لدن المكثري علماً بأن الأصل في ذلك هو المنع.

أما فيما يتعلق بالاقترح الرامي إلى التنصيص على تقديم تعويض للمكري، أفاد السيد كاتب الدولة أن ذلك سيخلف صعوبات في الإثبات، مما قد يترتب عنه انعكاسا سلبيا على روح ومحتوى هذه المادة، لاسيما وأن نية المشرع ترمي إلى الحفاظ على المحلات المكتراة وحمايتها من الإتلاف أو تغيير معالمها.

المادة 33:

تقديم الحكومة:

. عدم أحقية المكري الاعتراض على التولية أو التخلي، فيما يتعلق بالمحلات المعدة للاستعمال المهني، في حالة تعهد المتولى له أو المتخلى له استعمال المحلات المكتراة لممارسة نفس النشاط المهني الذي كان يزاوله المكترى الأصلي أو نشاط مهني مماثل، شريطة ألا يترتب على إدخال تغييرات على المحل المكترى أو إحداث تحملات إضافية بالنسبة للمكري أو تغيير طبيعة عقد الكراء؛

. استدعاء المكري من طرف المكترى للمشاركة في العقد وفقا للكيفيات المنصوص عليها في الفصوص 37 و38 و39 من قانون المسطرة المدنية، وإشعاره بنيته في تولية الكراء أو التخلي عنه للغير.

ملخص المناقشة:

اعتبرت المادة ذات أهمية قصوى، لكونها تعكس رغبة المشرع في حماية المهن المنظمة، لضمان استمراريتهما في ممارسة أنشطتهما، وهو ما يتجلى في اقتضاء عدم اعتراض المكري على إبرام عقد التولية أو التخلي إذا لم تترتب عن ذلك إدخال أية تغييرات على المحل المكترى، شريطة مزاوله نفس النشاط المهني أو نشاط مماثل له.

و لوحظ أن استدعاء المكري من طرف المكترى للمشاركة في إبرام عقد التولية أو التخلي لصالح المكترى الجديد الهدف منه ضبط هذه العملية للحيلولة دون نشوب أي نزاع محتمل ناتج عن غياب المكري، إلا أن ربط هذه المسطرة بالكيفيات المنصوص عليها في الفصول 37-38 و39 من قانون المسطرة المدنية من شأنه تقييد سلوك مساطر أخرى في هذا الباب، واقترح في هذا الصدد الإبقاء على الصياغة مفتوحة أمام جميع المساطر، وذلك

كما يلي: "يستدعى المكري من طرف المكثري ليشارك في العقد وفق الكيفيات المنصوص عليها في القانون".

ومن جهة أخرى، تم التساؤل عن مدى صحة إتمام عقد التولية في حالة غياب المكري أو رفضه الحضور، وكذا مدى حقه في المطالبة بإبطال عقد التولية بعله عدم علمه بالموضوع واعتباره المتخلى له بالأجنبي والمحتمل غير القانوني للمحل، والمطالبة بالإفراغ تبعاً لذلك.

كما عبر أحد المتدخلين عن تخوفه من استغلال المكري لهذه المقتضيات الجديدة لمقايضة المكثري أو المتولى له بأداء مبالغ مالية إضافية إلى جانب القيمة الأصلية للوجيبة الكرائية، بينما اعتبر رأي آخر أن هذه المقتضيات الجديدة تتضمن ضمانات قوية تهدف لحفظ حقوق كل الأطراف حسني النية، وتسهم في قطع الطريق أمام كل أوجه التحايل الممكنة.

جواب السيد الوزير:

أفاد السيد كاتب الدولة بأن مساطر وكيفيات التبليغ المنصوص عليها في الفصول 37، 38 و39 من قانون المسطرة المدنية تعد كافية وفيها توسعة، ولا داعي بالتالي إلى الاستناد أو اللجوء إلى سلوك مساطر عامة أخرى.

وأضاف أن هذه المادة تكرر قاعدة أمره بعدم أحقية المكري في الاعتراض أو عرقلة عملية التولية أو التخلي عن الكراء لفائدة الغير بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال المهني، مع اشتراطها التزام المتولى أو المتخلى له باستعمال المحل لمزاولة نفس النشاط المهني الذي كان يمارسه بها المكثري الأصلي أو لمزاولة نشاط مهني مماثل، لأن الغاية من ذلك هي بناء جو من الثقة بين جميع الأطراف المتعاقدة.

وارتباطاً بما سبق، أكد السيد كاتب الدولة أن حضور المكري للمشاركة في إبرام عقد التولية أو التخلي يعد شرطاً ضرورياً بعد توصله باستدعاء من طرف المكثري الأصلي، إذ يعتبر الاستدعاء وسيلة من وسائل الإثبات في حالة الرفض أو الاعتراض عن الحضور، مما يتيح للمكثري أحقية في إبرام عقد التولية أو التخلي عندئذ ولو في غياب المكري.

وأفاد بأنه تم حذف فقرة في هذه المادة خلال مناقشة مشروع هذا القانون بمجلس النواب والتي كانت تخول للمكثري إمكانية اللجوء إلى المحكمة قصد إبرام عقد التولية أو التخلي في حالة رفض الحضور داخل أجل (30) يوماً ابتداء من تاريخ الاستدعاء.

المادة 34:

تقديم الحكومة:

- عدم إمكانية تولية الكراء أو التخلي عنه إلا بالنسبة للمحل المعد للاستعمال المهني برمته ما لم يوافق المكثري كتابة على تجزئة الكراء؛
- في حالة عدم موافقة المكثري تقع باطلة بقوة القانون كل تولية جزئية للكراء وكل تخلي جزئي عنه.

ملخص المناقشة:

لوحظ أن القاعدة الأساسية داخل هذه المادة تكمن في عدم إمكانية تجزئة التولية أو التخلي إلا بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال المهني، مع اشتراطها موافقة المكثري كتابة.

جواب السيد الوزير:

أوضح السيد كاتب الدولة أن الهدف من أحكام هذه المادة يتجلى في الحيلولة دون تجزئة التولية أو التخلي في كراء المحلات المعدة للاستعمال المهني لفائدة الغير تجنباً لإلحاق الضرر بحقوق المكثري.

المادة 35:

تقديم الحكومة:

إعطاء المكثري الحق في المطالبة بالزيادة في الوجيبة الكرائية بقدر الزيادة الجديدة في مبلغ الوجيبة الكرائية في حالتي التولية أو التخلي.

ملخص المناقشة:

(بدون مناقشة).

المادة 36:

تقديم الحكومة:

- يحق المكري في حالة التولية أو التخلي بصفة غير قانونية، استصدار أمر قضائي استعجالي بطرد المكثري والمتولى أو المتخلى له الذي يعتبر محتملا للمحل بدون حق ولا سند؛
- اعتبار عقدي التولية والتخلي مفسوخين بقوة القانون، على غرار عقد الكراء الأصلي، بمجرد صدور الأمر القضائي بطرد المحتل للمحل ؛
- متى ترتب 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 والتخلي .

ملخص المناقشة:

أثناء مناقشة هذه المادة، أشير إلى ارتباطها الوثيق بالمادة 32 أعلاه التي تمنع المكثري من تولية المحل المعد للسكنى أو التخلي عنه للغير بدون موافقة كتابية للمكري، لكنها تتناقض مع أحكام المادة 33 التي لم تعط للمكري الحق في الاعتراض على هذه التولية أو التخلي بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال المهني في حالة تعهد المتولى له أو المتخلى له استعمال المحلات المكتراة لممارسة نفس النشاط المهني الذي كان يزاوله المكثري الأصلي أو نشاط مهني مماثل. وهو ما يثير التساؤل حول نية المشروع، بتقريره من جهة أخرى أحقية المكري في استرجاع المحل المكثري في حالة التولية أو التخلي بصفة غير قانونية، تحت ذريعة الاحتلال من طرف الغير، وترتيب فسخ عقد التولية أو التخلي عن ذلك وسريانه أيضا على العقد الأصلي عند صدور الأمر القضائي.

وعبر السادة المستشارون عن تخوفهم من أن يشكل تغيب المكري بحسن أو بسوء نية عن الحضور أو رفضه المشاركة في إبرام العقد، ذريعة للمطالبة بفسخ هذا عقد التولية أو

التخلي وكذا العقد الأصلي تحت طائلة الاحتلال الغير القانوني للمحل المكتري، بسلوك المسطرة المتبعة في هذه المادة.

وارتباطا بنفس السياق، لوحظ أن تطبيق أحكام هذه المادة سترتب آثارا سلبية على حقوق المكتري، وطولب في المقابل بضرورة اعتماد صياغة جديدة فيها ضمانات قوية للحفاظ لهذه الحقوق.

جواب السيد الوزير:

أكد السيد كاتب الدولة أن هذه المادة لها ارتباط بأحكام المادتين 32 و33 معا، فإذا كانت المادة 32 تنص على التولية أو التخلي بالنسبة إلى المحلات المعدة للسكنى التي اشترط فيها المشرع الموافقة الكتابية للمكري تحت طائلة الفسخ في حالة مخالفة مضمون العقد، فإن المادة 33 أتاحت للمكثري الأحقية في التولية أو التخلي بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال المهني شريطة مزاولة المتولى أو المتخلى له لنفس النشاط المهني أو نشاط مهني مماثل، وعدم تغيير معالم المحل أو إدخال تغييرات عليه أو إحداث تحولات إضافية للمكثري، أو تغيير طبيعة عقد الكراء، فيما المادة 36 واضحة، حيث رتبت جزاءات في حق المكتري والمتولى أو المتخلى له معا إذا تم ذلك بكيفية مخالفة للمقتضيات القانونية، بحيث يصنف في خانة احتلال المحل دون حق أو سند، ويعد فسخ العقد من الباطن وفسخ العقد الأصلي معا بمجرد صدور أمر قضائي استعجالي إحدى أهم الجزاءات، متبوعا بإجبار المكتري على إرجاع حالة المحل على ما كانت عليه إذا ترتب عن التولية أو التخلي إلحاق أضرار بليغة بالمحل المكتري.

الباب السابع: إنهاء عقد الكراء (المواد من 36 مكرر إلى 46)

المادة 36 مكرر:

تقديم الحكومة:

- إبرام عقد الكراء لمدة تحدد باتفاق بين الطرفين المتعاقدين؛

- مواصلة سريان عقد الكراء المنتهية مدته ضمناً في حالة عدم توجيه إشعار للمكثري بإفراغ المحل وفق الشروط المتعلقة بالشكل والأجل المنصوص عليها في هذا الباب؛
- إقرار نفس المدة المحددة في العقد الأصلي، في حالة المواصلة الضمنية لسريان العقد.

ملخص المناقشة:

بدون مناقشة.

المادة 37:

تقديم الحكومة:

- بالرغم من كل شرط أو مقتضى قانوني مخالف، يلزم توجيه إشعار بالإفراغ وتصحيحه عند الاقتضاء من أجل إنهاء عقود كراء المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني، وذلك طبقاً للشروط المحددة في هذا الباب.

ملخص المناقشة:

استأثرت هذه المادة بحيز مهم من النقاش، حيث لوحظ أن مقتضياتها لا يمكن مناقشتها بمعزل عن المقتضيات الواردة بالمادة 38 أدناه التي تهتم المحلات المعدة للسكنى فقط في فقرتها الأولى، وتهتم المحلات بنوعها السكنية والمهنية داخل الفقرة الثانية.
كما تمت المطالبة بمزيد من التوضيح فيما يتعلق بعبارة "رغم كل شرط أو مقتضى قانون مخالف" الواردة في مستهل المادة 37.

جواب السيد الوزير:

أوضح السيد كاتب الدولة أن أحكام المادة 37 تشمل المحلات المعدة للسكنى وللإستعمال المهني معاً، وتهتم المسطرة المتعلقة بالتجديد الضمني لعقد الكراء الأصلي في حالة عدم توصل المكثري بإشعار بالإفراغ، مضيفاً أن أحكام المادة 38 متممة للمادة 37 ومكملة لها.

تقديم الحكومة:

ضرورة وجود أحد الأسباب التالية لتبرير الإشعار بالإفراغ الموجه من المكري إلى المكثري:

- استرداد المحل المكثري لسكنه الشخصي أو لسكن زوجه أو أصوله أو فروعه المباشرين من الدرجة الأولى أو المستفيدين - إن وجدوا- من الوصية الواجبة أو المكفول ؛
- وجود سبب آخر جدي ومشروع كاسترجاع المحل المكثري بغرض الهدم أو إعادة البناء أو إدخال إصلاحات ضرورية عليه تستوجب الإفراغ.

ملخص المناقشة:

ارتباطا بمناقشة الفقرة الأولى من هذه المادة لوحظ أن أحكامها تشمل المحلات المعدة للسكنى، في حين أن الفقرة الثانية تسري على المحلات المعدة للسكنى وللإستعمال المهني معا، حيث أثير بشأنها نقاش مستفيض تمحور حول الغاية من إدراج "السبب الجدي المستوجب للإفراغ" المتسم بصيغته العامة، والذي يمكن أن يكون عرضة للتأويل بسبب الغموض والالتباس الذي يكتنف مدى صحة هذا السبب الموجب للإفراغ من عدمه، وقد يزيد في طرح المزيد من الخلافات والنزاعات، ما يقتضي الضبط والتدقيق في المعنى، واقترح في هذا الصدد إدخال عبارة "...باستثناء المحلات المعدة للإستعمال المهني" في ختام الفقرة الثانية.

وقد كان للبعض رأي آخر، إذ دعا إلى ضرورة تحديد طبيعة المحل المكثري المزمع استرداده من طرف المكري بالفقرة الأولى وذلك بتضمين عبارة: "...المعد للسكنى..." لتصبح كالآتي: "استرداد المحل المكثري المعد للسكنى لسكنه الشخصي أو...".

كما لوحظ أن عبارة "كاسترجاع" بالفقرة الثانية لا تفيد الحصر مما يولد انطبعا بإمكانية الأخذ بأسباب أخرى موجبة للإفراغ مما يرتب عدة تأويلات أو اجتهادات يمكن أن تؤثر بالسلب على الغاية من هذا المقتضى وتفرغه من محتواه.

جواب السيد الوزير:

أوضح السيد كاتب الدولة أن الفقرة الأولى تهم المحلات المعدة للسكنى بالدرجة الأولى، معرباً عن إمكانية التعامل مع المقترح الرامي إلى تدقيق الفقرة الأولى بالإيجاب بهدف المزيد من التدقيق والتمحيص بإضافة عبارة "المعد للسكنى". ورحب كذلك بأي اقتراح يستحضر حقوق كلا الطرفين مع مراعاة الترابط والانسجام القائم بين مقتضيات المواد: 37 و38 و43 من مشروع هذا القانون.

أما عن السبب الجدي والمشروع، فهو يشمل المحلات بنوعها. وإقحام هذه العبارة بالفقرة الثانية أتى على سبيل المثال لا الحصر، بهدف فسح المجال أمام القضاء لمزيد من الاجتهاد بخصوص الملفات أو القضايا المتنازع بشأنها في المادة الكرائية، وأساساً تلك المتعلقة بمطالبة المكري استرجاع المحل المكثري لأسباب جديدة أخرى سواء أكانت مشروعة أو غير مشروعة، كاستغلال الدور السكنية لممارسة أنشطة مشبوهة.

كما أن استيعاب معنى أحكام الفقرة الثانية يرتبط بمضمون المادة 43 الموالية بالنسبة للدور الآيلة للسقوط والتي لا تتوفر على حد أدنى من الشروط الأمنية والصحية وتهدد سلامة قاطنيها مما يستلزم ضرورة الهدم وإعادة البناء أو إدخال إصلاحات ضرورية عليها، وأكد السيد كاتب الدولة تخويل المكثري الحق بالأسبقية للرجوع إلى المحل بعد إصلاحه أو إعادة بناءه أو إدخال إصلاحات ضرورية عليه، مع ربط المشرع لهذا الحق بأجل محدد في شهرين مواليين لتاريخ الإشعار الصادر عن المكري وفقاً للكيفيات المنصوص عليها في المواد 37 و38 و39 من قانون المسطرة المدنية.

المادة 39:

تقديم الحكومة:

- وجوب تضمين الإشعار بالإفراغ تحت طائلة البطلان، للبيانات التالية:

- الأسباب التي يستد عليها المكري؛
- شموله مجموع المحل المكثري بكافة مرافقه؛

➤ الإشارة إلى أجل ثلاثة أشهر على الأقل؛

- وجوب تبليغ الإشعار بالإفراغ وفق الكيفيات المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية، مع سريان الأجل ابتداء من تاريخ التوصل.

ملخص المناقشة:

لوحظ أن تضمين الإشعار بالإفراغ للأجل المحدد في ثلاثة أشهر كحد أدنى يتنافى مع الواقع، حيث أن العديد من المنازعات ذات الارتباط بالمادة الكرائية تستغرق ملفاتها المعروضة على القضاء عدة سنوات، دون توصل المكري إلى تسوية قضائية بالإفراغ. وقد اقترح أحد المستشارين تقليص هذا الأجل إلى شهرين أو شهر واحد فقط، وذلك في حالة الامتناع عن الأداء في الأجل المحدد أو كان الهدف من الإشعار هو الإفراغ لاسترجاع المحل لأحد الأسباب المذكورة آنفا في المادة 38 أعلاه، وأنذاك يمكن سلوك مسطرة التقاضي وفقا للكيفيات المعمول بها بالمقتضيات القانونية الجاري بها العمل.

جواب السيد الوزير:

أقر السيد كاتب الدولة بأن طول المساطر القضائية وتعقيدها، علاوة على تراكم الملفات المعروضة أمام القضاء، تحول دون تصريفها داخل الأجل القانوني المحددة ضمن أحكام هذه المادة، مؤكدا على أن تجاوز هذه الإكراهات له ارتباط وثيق بورش إصلاح القضاء الذي من بين محاوره الأساسية تسريع وثيرة التقاضي بالكيفية المرجوة والتي يطمح إلى تفعيلها كل مكونات المجتمع المغربي.

أما عن الدعوة الرامية إلى تقليص الأجل القانوني، فأوضح السيد كاتب الدولة أن الغاية من إقرار هذا الأجل وتحديدته في ثلاثة أشهر تكمن في الأخذ بمبدأ حسن النية إلى أن يثبت العكس.

تقديم الحكومة:

- حق المكري في طلب تصحيح الإشعار والحكم بالإفراغ في حالة امتناع المكثري عن الإفراغ صراحة أو ضمنا بعد انقضاء الأجل المحدد في الإشعار.

ملخص المناقشة:

أشير إلى أن هذه المادة لها ارتباط بالامتناع الصريح أو الضمني عن الإفراغ من طرف المكثري، مما يقتضي تضمين هذه المادة ضرورة استصدار أحكام قضائية مشمولة بالنفذ المعجل، وذلك ضمانا وحماية لحقوق الطرفين معا سيما وأن العديد من الأحكام القضائية تبقى بدون جدوى بسبب صعوبات التنفيذ، أو بسبب عدم التنفيذ تجنباً لوقوع انفلاتات أمنية محتملة.

في حين ارتأى البعض أن تعكف الحكومة ببذل قصارى جهودها لحل إشكالية إجمام المكثرين على الإفراغ داخل الأجل المحدد في الإشعار عن طريق فتح أوراش لبناء دور سكنية بهدف الكراء المؤدي إلى التملك بأسعار تفضيلية، كحل أمثل لتفادي استفحال الأزمات الاجتماعية الناتجة عن تشريد عائلات وأسر عند صدور أحكام قضائية بالنفذ المعجل للإفراغ.

جواب السيد الوزير:

أفصح السيد كاتب الدولة عن تخوفه من أن يتسبب النفاذ المعجل في إحداث خلل في العلاقات التعاقدية، وتفاقمها معرباً عن أمله في أن يسهم هذا المقتضى في إشاعة العدل والإنصاف وزرع الثقة بين المكري والمكثري التي تعد إحدى الركائز الأساسية لفلسفة وأهداف مشروع هذا القانون، مرحباً بأي اقتراح تعديلي يصب في هذا الاتجاه.

أما عن الاقتراح الداعي إلى تدخل الدولة لضبط مجال الكراء وتوازنه، أفاد بأن ذلك يتنافى أو يتناقض مع التوجه الليبرالي الذي تنهجه بلادنا والذي يبنى أساساً على حرية التملك وتشجيع الاستثمار في القطاع الخاص في إطار من التنافس المشروع، وأن مشروع هذا القانون تتجلى غايته أساساً في إرساء دعائم الثقة لدى المكريين للاستثمار في المادة الكرائية.

المادة 41:

تقديم الحكومة:

- استناد المحكمة، في تصحيح الإشعار بالإفراغ، على الأسباب الواردة في المادتين 36 مكرر و38 أعلاه.

ملخص المناقشة:

في إطار تدقيق الصياغة وتجويدها، انصب اقتراح أحد السادة المستشارين حول إدخال عبارة "وفق الأسباب" بدل "للأسباب" ضمن أحكام المادة 41 لتصبح كما يلي: "لا يمكن للمحكمة أن تصحح الإشعار بالإفراغ إلا وفق الأسباب الواردة في المادتين 36 مكرر و38 أعلاه".

المادة 42:

تقديم الحكومة:

.وجوب توفر شرطين لقبول طلب تصحيح الإشعار بالإفراغ لسبب الاحتياج:

➤ وجود المحل المطلوب إفراغه في ملكية المكري لمدة ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ الإشعار بالإفراغ على أن للوارث والموصى له والمكفول حق الاستفادة من احتساب المدة التي كان يملك خلالها المالك السابق؛

➤ عدم توفر المكري أو زوجه أو الأشخاص المشار إليهم أعلاه على مسكن في ملكيتهم أو كافيًا لحاجياتهم العادية.

. عدم الحاجة لتوفر هذين الشرطين في حالة توفير المكري للمكثري سكنًا مماثلاً للمحل المطلوب إفراغه بنفس المواصفات ونفس الوجيبة الكرائية.

ملخص المناقشة:

(بدون مناقشة).

تقديم الحكومة:

- تحديد شروط تصحيح الإشعار بالإفراغ في حالة هدم المحل أو إدخال تغييرات عليه

في:

* عدم توفر المحل على الشروط الصحية أو الأمنية لسكانه؛

* رغبة المكري في إقامة بناء جديد محل البناء المهدم.

- منح الأسبقية للمكثري في الرجوع إلى المحل بعد إصلاحه أو إعادة بنائه بشرط

استعمال هذا الحق داخل أجل شهرين من تاريخ الإشعار الصادر عن المكري؛

- ضرورة إخبار المكري للمكثري شهرين قبل الانتهاء من الإصلاح أو إعادة البناء؛

- بإمكان المكثري أن يطلب من المحكمة تحديد أجل للمكري يتعين خلاله تنفيذ سبب

الإفراغ؛

- الأخذ بعين الاعتبار في تحديد الوجيبة الكرائية الجديدة والتكاليف الكرائية،

الصوائر التي تم صرفها على المحل ورأس المال المستثمر.

ملخص المناقشة:

على إثر مناقشة هذه المادة، تم الاستفسار حول الغاية من إدراج عبارة "لسكانه"

بالفقرة الثانية، وهل المراد من ذلك استثناء الممارسين لأنشطة مهنية من أحكامها.

جواب السيد الوزير:

أوضح السيد كاتب الدولة أن مقتضيات هذه المادة في فقرتها الأولى تعنى بالمحلات

المعدة للسكنى وللاستعمال المني معاً، مضيفاً أن عبارة "لسكانه" يمكن حذفها في إطار

مقترحات التعديلات المزمع إعدادها من طرف السادة المستشارين، إسهماً في تدقيق أحكام

هذه المادة وتبسيطها.

المادة 44:

تقديم الحكومة:

منح تعويض للمكتري المتضرر بسبب الإفراغ، ما لم يكن هذا الإفراغ ناتجا عن خطئه، قيمته وجيبة كراء ستة أشهر من الكراء حسب آخر مبلغ الوجيبة، إضافة إلى صوائر الانتقال المثبتة.

ملخص المناقشة:

(بدون مناقشة).

المادة 45:

تقديم الحكومة:

تحويل المكتري، في حالة الإفراغ من المحل إما تلقائيا تبعا للإشعار بالإفراغ أو تنفيذا للحكم القاضي بالتصحيح بناء على سبب غير صحيح أو سبب لم ينفذ من طرف المكتري، الحق في مطالبة المكتري بتعويض يساوي قيمة الضرر الذي لحقه نتيجة لذلك.

ملخص المناقشة:

(بدون مناقشة).

المادة 46:

تقديم الحكومة:

استمرار مفعول عقد الكراء في حالة وفاة المكتري :

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

- تمتع هؤلاء الأشخاص بحق تولية الكراء أو التخلي عنه وفقا للشروط المنصوص عليها في الباب السادس.

ملخص المناقشة:

خلال مناقشة هذه المادة التي تنص على استمرارية سريان مفعول عقد الكراء في حالة وفاة المكري لفائدة الأشخاص المشار إليهم في الفقرة الأولى، لوحظ أن أحكام هذه المادة لم تحسم في الحالة التي يتوفى فيها المكري بالنسبة للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني.

كما تم التساؤل عن وضعية الأشخاص المشار إليهم في الفقرة الأولى، والذين ليس لهم إمام بالأنشطة المهنية التي كان يزاولها المكري المتوفى، وهل يستفيدون من استمرارية عقد الكراء؟

وعن حق التولية أو التخلي لفائدة الأشخاص المشار إليهم بالفقرة الأولى أعلاه تم الاستفسار حول ما إذا كان سيسفر عنه خضوع المستفيدين من هذا الحق لنفس الشروط المنصوص عليها بالفقرة الأولى من المادة 33 من مشروع هذا القانون ذات الصلة بالمحلات المعدة للاستعمال المهني.

جواب السيد الوزير:

أكد السيد كاتب الدولة أن الأشخاص المشار إليهم في الفقرة الأولى من المادة 46 هم فقط من له الحق في الاستفادة من استمرارية سريان عقد الكراء في حالة وفاة المكري، وكل من يخرج عن هذه الدائرة يعد وبقوة القانون محتلا بدون حق ولا سند، مما يخول للمكري الحق في اللجوء إلى طلب إصدار أمر قضائي مستعجل لطرده من المحل موضوع النزاع كما هو واضح في الفقرة الثانية من المادة 47 أدناه، سواء أكان هذا المحل معدا للسكنى أو للاستعمال المهني.

الباب الثامن: فسخ عقد الكراء (المادتين 47 و 48)

المادة 47:

تقديم الحكومة:

. يفسخ عقد الكراء بوفاة المكري مع مراعاة أحكام المادة 46 أعلاه؛
. اعتبار كل شخص يتواجد بالمحلات المكتراة من غير الأشخاص المشار إليهم في المادة
46 محتلا بدون حق ولا سند، مع حق المكري في المطالبة قضائيا بطرده.

ملخص المناقشة:

(بدون مناقشة).

المادة 48:

تقديم الحكومة:

حق المكري في مطالبة المحكمة بفسخ عقد الكراء وإفراغ المكري ومن يقوم مقامه
دون توجيه أي إشعار بالإفراغ، وذلك في الحالات التالية :
- استعمال المكري للمحل في غير ما أعد له بحسب طبيعته أو بمقتضى الاتفاق؛
- إهمال المحل المكري على نحو يسبب له ضررا كبيرا؛
- عدم تسديد وجيبة الكراء في أجلها؛
- وفاة المكري وعدم وجود الأشخاص المذكورين في المادة 46 أعلاه.

ملخص المناقشة:

(بدون مناقشة).

الباب التاسع: الاختصاص والمسطرة (المادتين 49 و 50)

المادة 49:

تقديم الحكومة:

انعقاد الاختصاص للمحكمة الابتدائية لموقع المحل المكترى للنظر في قضايا كراء المحلات الخاضعة لهذا القانون.

ملخص المناقشة:

(بدون مناقشة).

المادة 50:

تقديم الحكومة:

. عدم شمول الأحكام الصادرة عن المحكمة تطبيقا لهذا القانون بالنفاذ المعجل باستثناء مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 27 وكذا الأحكام القاضية بالأداء؛
. عدم قبول الطعن بالتعرض في هذه الأحكام مع إمكانية الطعن فيها في المقابل بكل طرق الطعن الأخرى العادية أو غير العادية طبقا للقواعد العامة.

ملخص المناقشة:

(بدون مناقشة).

الباب العاشر: مقتضيات انتقالية مختلفة (المادتين 51 و 52)

المادة 51:

تقديم الحكومة:

- دخول هذا القانون حيز التنفيذ ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية؛

- تطبيق 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؛

- بقاء الأكرية المبرمة شفويا قبل دخول هذا القانون حيز التطبيق سارية المفعول مع إمكانية اتفاق الأطراف على إبرام عقد مكتوب.

المادة 52:

تقديم الحكومة:

ابتداء من دخول هذا القانون حيز التنفيذ تنسخ:

➤ المقتضيات الخاصة بالأماكن المعدة للسكنى والاستعمال المني 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. باستثناء المقتضيات الخاصة بالأماكن المعدة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي؛

➤ مجموعة من النصوص القانونية ذات صلة بالموضوع.

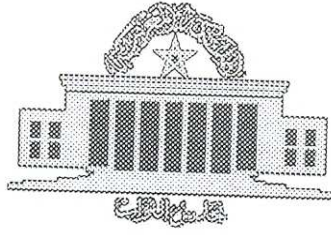
ملخص المناقشة: المادتين 51 و 52:

تكريسا لما جرى به العمل على مستوى النصوص القانونية المحالة على المؤسسة التشريعية وما يقتضيه ترتيب مضامينها وتوزيعه على الأبواب والأقسام والمواد، اقترح بأن

يعاد ترتيب المادة 51 في فقرتها الأولى المرتبطة بالخصوص بأجل دخول هذا القانون حيز التنفيذ، بأن تصبح مادة أخيرة في حين ترتب المادة 52 قبلها وذلك لارتباطها بنسخ مقتضيات القانونية المخالفة.

نص المشروع

كما أحيل إلى اللجنة



المملكة المغربية
البرلمان
مجلس النواب

مشروع قانون رقم 13.08
يتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري
للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني.

(كما وافق عليه مجلس النواب
في 27 محرم 1431 الموافق 13 يناير 2010)

نسخة مطابقة لأصل النص
كما وافق عليه مجلس النواب

مصطفى المنصوري

رئيس مجلس النواب

مشروع قانون رقم 13.08
يتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكترى
للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني

الفرع الأول

حقوق والتزامات المكري

المادة 5

يجب على المكري أن يسلم للمكترى المحل 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 الاتفاق **كتابة** على الأشغال التي يمكن للمكترى القيام بها، وكيفية خصم مصاريفها من الوجيبة الكرائية.

يحدد هذا الاتفاق بالخصوص قيمة المصاريف وكيفية خصمها من الوجيبة الكرائية و مدة الخصم وكيفية تعويض المكترى في حالة إفرافه قبل نهاية العقد للمحل المكري 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 يكون البيان الوصفي محررا ومؤرخا وموقعا من طرف المكري والمكترى **ومصادقا على توقيعهما لدى الجهات المختصة**، وأن يتم وصف المحل بكيفية مفصلة ودقيقة، كما يجب منع 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 المكترى قد تسلم المحل في حالة جيدة للاستعمال.

وإذا رفض المكري إعداد البيان المذكور، يجب عليه أن يثبت بأن الأضرار التي يحدث بها عند نهاية عقد الكراء تنسب إلى أخطاء المكترى.

المادة 9

يجب على المكري أن يوفر للمكترى ظروف الانتفاع الهادئ من المحل **المكترى**، وأن يضمن له العيوب **والإزهاجات القانونية أو المادية** التي تعرقل ذلك **الانتفاع**، ما عدا تلك المحددة في البيان الوصفي أو التي تكون

الباب الأول

نطاق التطبيق

المادة 1

تطبق مقتضيات هذا القانون على أكرية المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني **مؤثثة أم غير مؤثثة، وكذا مرافقها من أقبية ومرائب وأسطح، وساحات وحدائق** والتي لا تخضع لتشريع خاص.

الباب الثاني

عقد الكراء

المادة 2

تحدد **بتراضي الأطراف، شروط** وجيبة أكرية المحلات المشار إليها في المادة الأولى أعلاه.

المادة 3

يبرم عقد الكراء بموجب محرر كتابي يتضمن على الخصوص :

• الإسم الشخصي والعائلي للمكري **والمكترى، والمهنة، والموطن** و **وثيقة إثبات الهوية** و جميع المعلومات المتعلقة **بالوكيل** عند الاقتضاء؛

• الإسم الكامل و **المقر الاجتماعي** و عند **الإقتضاء** جميع المعلومات المتعلقة **بالممثل القانوني** إذا كان **المكري أو المكترى** شخصا معنويا؛

• تحديد **المحلات** المكررة والغرض المخصص لها وكذا التجهيزات المعدة للاستعمال الخاص من طرف المكترى وحده ؛

• تاريخ إبرام العقد؛

• **مدة العقد في حالة اتفاق الأطراف على ذلك؛**

• بيان مبلغ الوجيبة الكرائية و **المدة المؤداة عنها؛**

• مبلغ **التكاليف الكرائية** التي يتحملها **المكترى؛**

• **الالتزامات الخاصة** التي يتحملها كل طرف.

المادة 4

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

الباب الثالث

حقوق والتزامات المكري والمكترى

نسخة مطابقة لأصل النصاب
كما وافق عليه مجلس النواب

المادة 15

على المكتري أن يحافظ على المحل **المكتري** وأن يستعمله وفقاً للغرض المخصص له طبقاً لما هو وارد في العقد.

يسأل المكتري عن أي خسارة أو عيب يلحق المحل **المكتري** يكون ناتجاً عن فعله أو خطئه أو من جراء التعسف في استعمال المحل.

غير أنه لا يسأل عن الخسارة أو العيوب الناجمة عن :

- الاستعمال المألوف والعادي ؛

- حادث فجائي أو قوة قاهرة ؛

- حالة القدم، أو عيب في البناء أو بسبب عدم إجراء الإصلاحات التي يتحملها المكري.

المادة 16

لا يحق للمكتري إدخال تغييرات على المحل والتجهيزات **المكترية** دون الحصول على موافقة كتابية من المكري. وعند عدم وجود 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 يبقى المكري، عندما تشكل التغييرات المنجزة خطراً على المحل أو على اشتغال التجهيزات المتواجدة به، أن يلزم المكتري بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بصفة استعجالية وعلى نفقته.

المادة 17

تتقدم الدعاوى التي يرفعها المكري ضد المكتري بخصوص مقتضيات المادة 16 أعلاه بعد ستة أشهر تبتدئ من تاريخ تسلمه للمحل **المكترى**.

المادة 18

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 بخمسة** جزء من مبلغ الوجيبة الكرائية بما يتناسب و المدة التي حرم خلالها من المحل **المكترى**.

المادة 19

يتعين على المكتري، تحت طائلة إصلاح الأضرار، أن يشعر المكري في أسرع الأجال بكل الوقائع التي تستلزم تدخله.

المادة 20

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

وتشمل الإصلاحات الكرائية على الخصوص:

موضوع الاتفاق الصريح المنصوص عليه في المادة 6 أعلاه.

غير أن المكري لا يضمن سوى الإزعاجات القانونية أو المادية الناشئة عن فعله أو فعل مستخدميه. ولا يسأل عن الإزعاجات التي يتسبب فيها الجيران أو 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

لا يمكن للمكتري الذي يدعي إزعاجاً في الانتفاع أو **عيباً 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.

المادة 11

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 بالقيام بالإصلاحات التي تقع على عاتقه ولم ينجزها في أجل شهر، **جاز** للمكتري أن **يستصدر أمراً من المحكمة** لإجرائها بنفسه وخمسة قيمتها من وجيبة الكراء.

لا يمكن للمكري أن يعارض في إجراء الإصلاحات التي يقوم بها المكتري ما دامت هذه الأخيرة لا يترتب عنها أي تغيير في طبيعة المحل **المكترى**.

المادة 12

يتعين على المكري أن يسلم للمكتري وصلاً يتضمن تفصيلاً للمبالغ المؤداة من طرف هذا الأخير مع التمييز بين وجيبة الكراء والتكاليف المترتبة عنه.

الفرع الثاني

حقوق والتزامات المكتري

المادة 13

يلتزم المكتري بأداء الوجيبة في الأجل الذي يحدده العقد وعند الاقتضاء 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 14

يجب على المكتري أن يعيد المحل **المكترى للمكري** بمجرد انتهاء عقد الكراء طبقاً لمقتضيات البابين **السابع** و **الثامن**. وإذا احتفظ به بعد هذا التاريخ، يكون عليه أداء تعويض عن شغله للمحل. كما يتحمل مسؤولية إصلاح كل ضرر يطرأ على المحل.

1 - الأسماء الشخصية والعائلية للأطراف كما هي مبينة في الوثائق المشار إليها في المادة 22 أعلاه :

2 - عنوان المكري :

3 - عنوان المحل المخصص للكراء وعند الاقتضاء موطن أو محل إقامة المكثري :

4 - مبلغ وجيبة الكراء **والتكاليف الكرائية المطالب بها** :

5 - المدة المستحقة :

6 - مجموع ما بذمة المكثري :

7 - حق المكري في اللجوء إلى مسطرة التصديق على الإنذار في حال عدم الأداء داخل الأجل المحدد.

المادة 25

يحدد الإنذار للمكثري أجلا لا يقل عن خمسة عشر يوما لتسديد ما عليه من المبالغ غير المؤداة إما مباشرة بين يدي المكري مقابل وصل، **أو وضعها بحسابه البنكي** أو بإيداعها بصندوق المحكمة.

يسري هذا الأجل ابتداء من تاريخ تبليغ الإنذار.

المادة 26

يمكن للمكري في حالة عدم الأداء الكلي أو الجزئي **المبالغ** المحددة في الإنذار، أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية التصديق على الإنذار والأمر بالأداء.

المادة 27

يصدر الرئيس أو من ينوب عنه، أمرا بالتصديق على الإنذار والأمر 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، ولا يقبل أي طعن عادي أو غير عادي.

المادة 28

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

المادة 29

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

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

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

المادة 30

إذا ثبت أن المكري قد توصل **بمستحققاته** وواصل بسوء نية مسطرة التصديق على الإنذار، حق للمكثري المطالبة بالحكم له بتعويض عن

- الأجزاء الخارجية المخصصة للاستعمال الخاص للمكثري كالأبواب والنوافذ والألواح الزجاجية والترابيس والأقفال ما لم يكن تكسرها خارجا عن إرادة المكثري ؛

- الأجزاء الداخلية كالتجهيزات الكهربائية وأشغال التبييط والصبغة والحدادة والسنانر والشبائيك ؛

- إصلاح أو تغيير صنابير 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 المكري إلا إذا كان مكلفا بها بموجب العقد.

المادة 21

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

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

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

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

الباب الرابع

استيفاء الوجيبة الكرائية

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 عقد رسمي أو عقد عرفي يحمل توقيعهما مصادق عليه أو حكم نهائي يحدد الوجيبة الكرائية بينهما.

المادة 23

يمكن للمكري في حالة عدم أداء وجيبة الكراء **والتكاليف الكرائية** المستحقة أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية الإذن له بتوجيه إنذار بالأداء إلى المكثري.

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 :

وجيبية الكراء الأصلية للجزء الذي وقعت توليته أو التخلي عنه، فللمكري الحق في طلب زيادة الوجيبية الكرائية الأصلية بقدر ذلك.

المادة 36

في حالة **التولية أو التخلي** بصفة غير قانونية، يعتبر **المتولى أو المتخلي له** محتلاً للمحل دون حق ولا سند، وللمكري في هذه الحالة أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة إصدار أمر بطرده هو والمكثري.

يصبح عقداً **التولية و التخلي** وكذلك عقد الكراء الأصلي بمجرد صدور الأمر القضائي مفسوخين بقوة القانون.

إذا ترقت من التولية أو التخلي أضرار بليغة بالمحل المكثري جاز للمكري أن يطلب فسخ الكراء مع إجبار المكثري على إرجاع الحالة إلى ماكانت عليه قبل التولية أو التخلي.

الباب السابع

إنهاء عقد الكراء

المادة 36 مكرر

يمكن باتفاق الطرفين المتعاقدين تحديد مدة عقد الكراء. وفي هذه الحالة، إذا لم يوجه المكثري الإشعار بالإفراغ وفق الشروط المتعلقة بالشكل والأجل المنصوص عليها في هذا الباب، تتم ضمناً مواصلة سريان عقد الكراء المنتهية مدته.

تكون مدة العقد في حالة المواصلة الضمنية لسريانه، هي نفس المدة المحددة في العقد الأصلي.

المادة 37

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 38

يجب على المكثري الذي يرغب في إنهاء عقد الكراء أن يوجه إشعاراً بالإفراغ للمكثري يستند على أحد الأسباب التالية :

- استرداد المحل المكثري 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 المتخلى عنهم ؛

- سبب جدي ومشروع كاسترجاع المحل المكثري لضرورة الهدم وإعادة البناء أو إدخال إصلاحات ضرورية عليه تستوجب الإفراغ.

المادة 39

يتضمن الإشعار بالإفراغ تحت طائلة البطلان :

- الأسباب التي يستند عليها المكثري ؛
- شموله مجموع المحل المكثري بكافة مرافقه ؛

الضرر يتراوح بين **مقابل وجيبية كراء** شهرين وستة أشهر وذلك بصرف النظر عن المتابعات الجنائية المحتملة ضد المكثري.

الباب الخامس

مراجعة الوجيبية الكرائية

المادة 31

تتم مراجعة وجيبية كراء المحلات المشار إليها في المادة الأولى من هذا القانون طبقاً لمقتضيات القانون رقم 07.03 المتعلق بمراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال 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 السادس

تولية الكراء والتخلي عنه

المادة 32

خلافاً 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 للغير كيفما كان نوع التولية أو التخلي بدون موافقة كتابية للمكري ما لم يتم التصييم على خلاف ذلك في عقد الكراء.

يجب أن تشمل الموافقة الكتابية مبلغ الوجيبية الكرائية الجديدة عند الإقتضاء والتكاليف الكرائية .

يعتبر تولية للكراء أو تخلياً عنه شغل الغير للمحلات المكثرة أكثر من ثلاثة أشهر متتالية أو غير متتالية.

المادة 33

بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال المهني، لا يحق للمكري أن يعترض على **التولية أو التخلي** إذا ما التزم المتولى له أو المتخلي له باستعمال المحل أو المحلات **المكثرة** لمزاولة نفس النشاط المهني الذي كان يزاوله بها المكثري الأصلي، أو لمزاولة نشاط مهني مماثل . **شريطة أن لا يترتب من ذلك إسخال تغييرات على المحل المكثري، أو إحداث تعاملات إضافية بالنسبة للمكري أو تغيير طبيعة عقد الكراء.**

يستدعى المكثري من طرف المكثري ليشترك في العقد وفق الكيفيات المنصوص عليها في الفصول 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية. ولهذا الغرض، يشعره بنيت في تولية الكراء للغير أو التخلي عنه للغير.

المادة 34

لا يمكن تولية الكراء أو التخلي عنه إلا بالنسبة للمحل المعد للاستعمال المهني برمته، ما لم يوافق المكثري كتابة على تجزئة الكراء.

فيما عدا هذه الحالة، تقع باطلاً بقوة القانون كل تولية جزئية للكراء كما يقع باطلاً بقوة القانون كل تخلي جزئي منه.

المادة 35

إذا كان مبلغ الوجيبية الكرائية في حالتي التولية أو التخلي يفوق

• الإشارة إلى أجل ثلاثة أشهر على الأقل.

يبلغ الإشعار بالإفراغ بحسب الكيفيات المشار إليها في المواد 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية و يسري أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ التوصل.

المادة 40

إذا امتنع المكترى عن الإفراغ صراحة أو ضمنا وذلك ببقائه في المحل بعد مضي الأجل المحدد في الإشعار، أمكن للمكري أن يرفع الأمر إلى المحكمة لتصرح، عند الاقتضاء، بتصحيح الإشعار والحكم على المكترى هو ومن يقوم مقامه بالإفراغ.

المادة 41

لا يمكن للمحكمة أن تصحح الإشعار بالإفراغ إلا للأسباب الواردة في **المادتين 36 مكرر و 38** أعلاه.

المادة 42

لا يقبل طلب تصحيح الإشعار بالإفراغ للسبب المشار إليه في البند الأول من المادة 38 أعلاه إلا بتوفر الشرطين التاليين :

1 - أن يكون المحل المطلوب إفراغه ملكا للمكري منذ ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ الإشعار بالإفراغ، **على أن للوارث و الموصى له و المكفول حق الإستعادة من احتساب المدة التي كان يملك خلالها المالك السابق؛**

2 - أن يكون المكري أو **زوج**ه أو أصوله أو فروعه المباشرين من الدرجة الأولى أو المستفيدين من الوصية الواجبة، حسب الحالات، أو المكفول طبقا لمقتضيات القانون رقم 15.01 المتعلق بكفالة الأطفال المتخلى عنهم ، لا يشغلون سكنا في ملكيتهم أو كافيا لحاجياتهم العادية.

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

المادة 43

يتعين تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان هدم المحل أو إدخال تغييرات هامة عليه ضروريا.

يكون الهدم ضروريا إذا اقتضته وضعية البناء لانعدام الشروط الصحية أو الأمنية لسكانه أو إذا رغب المكري في إقامة بناء جديد مكان البناء المهدم وفي هاتين الحالتين يحظى المكترى بالأسبقية للرجوع إلى المحل بعد إصلاحه أو إعادة بنائه بشرط أن يستعمل هذا الحق داخل الشهرين المواليين للإشعار الصادر عن المكري و إلا سقط حقه.

يتعين على المكري إخبار المكترى قبل نهاية الإصلاح أو إعادة البناء بشهرين وذلك بحسب الكيفيات المشار إليها في المواد 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية.

يمكن للمكترى أن يطلب من المحكمة تحديد المساحة وطريقة لأصل النص

كما وافق عليه مجلس النواب

تنفيذ سبب الإفراغ.

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

المادة 44

يجب على المكري في حالة تصحيح الإشعار بالإفراغ، ما لم يكن هذا التصحيح ناشئا عن خطأ ارتكبه المكترى، أن يؤدي للمكترى المتضرر إضافة إلى **صوائر الانتقال** المثبتة تعويضا **قيمته وجيبة كراء** ستة أشهر حسب آخر مبلغ الوجيبة المؤدى من طرف المكترى.

المادة 45

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 للمكترى الحق في أن يطالب المكري بتعويض يساوي قيمة الضرر الذي لحقه نتيجة ذلك.

المادة 46

يستمر مفعول العقد في حالة وفاة المكترى :

• 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 و يعيشون 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 منه وفقا للشروط المنصوص عليها في الباب السادس أعلاه.

الباب الثامن

فسخ عقد الكراء

المادة 47

يفسخ عقد الكراء بقوة القانون بوفاة المكترى مع مراعاة أحكام المادة 47 أعلاه.

كل شخص يتواجد بالمحلات **المكتراة** من غير الأشخاص المشار إليهم في المادة 47 يعتبر محتلا بدون حق ولا سند وللمكري في هذه الحالة أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة إصدار أمر بطرده.

المادة 48

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

• الحالات الواردة في الفصل 692 من الظهير الشريف الصادر في 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بقانون الالتزامات

المادة 52

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 من الكراء ؛
- 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 ؛
- الظهير الشريف الصادر في 20 من صفر 1370 (فاتح ديسمبر 1950) بإلغاء الظهير الشريف الصادر في 4 جمادى الآخرة 1338 (25 فبراير 1920) وفي سن مقتضيات جديدة لزجر من يتجر بصفة غير مشروعة في أكرية الأماكن، كما تم تغييره بموجب الظهير الشريف الصادر في 18 من شعبان 1373 (22 أبريل 1954) ؛
- 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 والمكترى 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.

والعقود :

• **وفاء المكترى** و عدم وجود الأشخاص المذكورين في المادة 47 أعلاه.

الباب التاسع

الاختصاص والمسطرة

المادة 49

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

المادة 50

باستثناء مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 27 وكذا الأحكام القاضية بالأداء لا تكون الأحكام الصادرة عن المحكمة تطبيقاً لهذا القانون مشمولة بالنفاذ المعجل.

لا تقبل هذه الأحكام الطعن بالتعرض ويمكن الطعن فيها بكل طرق الطعن الأخرى العادية أو **غير العادية** طبقاً للقواعد العامة.

الباب العاشر

مقتضيات انتقالية مختلفة

المادة 51

يدخل هذا القانون حيز التنفيذ، 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 للشروط الواردة في المادة الثالثة من هذا القانون و يمكن للأطراف الاتفاق، في أي وقت، على إبرام عقد مطابق لمقتضيات هذه المادة.

نسخة
كردت من عية سببس النواب

التعديلات المقترحة حول المشروع من:

- فريق الأصالة والمعاصرة
- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية
- فريق التجمع الدستوري الموحد
- فريق التحالف الاشتراكي

تعديلات فريق الأصالة والمعاصرة



27 أبريل 2011

2011/ 343

إلى

السيد المحترم رئيس لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان

الموضوع: إحالة تعديلات الفريق.

سلام تام بوجود مولانا الإمام،

وبعد، يشرفني أن أحيل عليكم تعديلات فريق الأصالة والمعاصرة حول مشروع قانون رقم 13.08 يتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني.

وتقبلوا فائق التقدير والاحترام.

الإمضاء :
حكيم بن شماش
رئيس فريق الأصالة والمعاصرة
بمجلس المستشارين

مجلس المستشارين
لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان
يوم تاريخ: 27 أبريل 2011
رقم: 11/18

تعديلات فريق الأصالة والمعاصرة

حول مشروع قانون رقم 13.08 يتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني

المادة الأصلية	التعديل المقترح	تبرير التعديل
المادة 3: يبرم عقد الكراء بموجب <u>محزر كتابي</u>	المادة 3: يبرم عقد كراء بموجب <u>عقد رسمي أو عرفي</u> .	إعطاء قيمة قانونية لهذا النوع من العقود، ولتسهيل عملية التقاضي في حالة النزاع.
المادة 5: يجب على المكري أن يسلم للمكثري المحل وكذا التجهيزات المذكورة في عقد الكراء	المادة 5: يجب على المكري أن يسلم للمكثري المحل وكذا التجهيزات المذكورة في عقد الكراء <u>فور إبرام العقد</u>	إضافة فور إبرام العقد تفاديا لأي تماطل من شأنه أن يترتب عنه ضرر للطرف المكثري.
المادة 9: يجب على المكثري..... وأن يضمن له العيوب <u>والإزعاجات القانونية أو المادية</u>	المادة 9: يجب على المكثري وأن يضمن له العيوب <u>والإشكالات القانونية أو المادية</u>	حذف كلمة الإزعاجات لأنه لا يجوز اعتماد كلمة إزعاج قانوني.
المادة 11: يجب على المكثري إذا تم إشعار المكثري .	المادة 11: يجب على المكثري إذا تم إشعار المكثري قانونيا	إضافة شرط الإشعار القانوني تفاديا لأي مبرر يمكن التدرع به حول الإشعار
المادة 14: يجب على المكثري أن يعيد	المادة 14: يجب على المكثري أن يعيد	تقوية ضمانات حقوق المكثري

	إصلاح كل ضرر يطرأ على المحل، ويعتبر في وضعية احتلال ملك الغير بدون سند.	إصلاح كل ضرر يطرأ على المحل.
التأكيد على الإشعار القانوني.	المادة 19: يتعين على المكتري، تحت طائلة إصلاح الأضرار أن يشعر قانونياً المكري ...	المادة 19: يتعين على المكتري تحت طائلة إصلاح الأضرار، أن يشعر المكري
حذف عبارة ما لم يكن تكسرها خارج عن إرادة المكتري، نظراً لصعوبة الإثبات.	المادة 20: يراد بالإصلاحات الكرائية كالأبواب والنوافذ والألواح الزجاجية والترايبس والأقفال.	المادة 20: يراد بالإصلاحات الكرائية كالأبواب والنوافذ والألواح الزجاجية والترايبس والأقفال ما لم يكن تكسرها خارجاً عن إرادة المكتري.

تعديلات
الفريق الاستقلالي للوحدة
والتعادلية

الرباط في : 27 أبريل 2011



المملكة المغربية
البرلمان
مجلس المستشارين
الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية

27/11

إلى السيد عمر أدخيل المحترم
رئيس لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان
بمجلس المستشارين

الموضوع: إحالة تعديلات الفريق.

سلام تام بوجود مولانا الإمام،

وبعد، يشرفني أن أحيل عليكم تعديلات الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية حول: مشروع قانون رقم 13.08 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكترى للمحلات المعدة للسكنى والاستعمال المهني.

وتقبلوا فائق التقدير والاحترام.

محمد الأنصاري
رئيس الفريق الاستقلالي للوحدة
والتعادلية

مجلس المستشارين
لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان
رقم بتاريخ 27 أبريل 2011
رقم: 149

الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية - مجلس المستشارين - هاتف 0537218364 فاكس 0537731588
البريد الإلكتروني kamarpar@hotmail.fr

تعديلات حول مشروع قانون

رقم 13.08

يتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية

بين المكري والمكثري للمحلات المعدة

للسكنى أو للاستعمال المهني

* 26 أبريل 2011 *

التعليق	التعديل	النص الأصلي
<p>يجب أن يكون المحرر العرفي موقع من لدن الطرفين مع تصحيح إمضاءهما وحامل لتاريخ ثابت، نظرا لما لذلك من آثار قانونية في حجية العقد .</p>	<p>المادة 3: يبرم عقد الكراء بموجب محرر رسمي كتابي ثابت التاريخ موقع من لدن الطرفين مع تصحيح إمضاءهما يتضمن على الخصوص : - الإسم الشخصي - الاسم الكامل - تحديد المحلات المكررة والغرض المخصص لها وكذا التجهيزات - تاريخ إبرام العقد. - مدة العقد في حالة اتفاق الأطراف على ذلك . - بيان مبلغ</p> <p><u>إمكانية تجديد العقد.</u> وفي حالة عدم الإشارة إلى إمكانية تجديد العقد يعد العقد نهائيا وغير قابل للتجديد . - بيان مبلغ</p> <p>(الباقى بدون تغيير)</p>	<p>المادة 3: يبرم عقد الكراء بموجب محرر كتابي يتضمن على الخصوص : - الإسم الشخصي - الاسم الكامل - تحديد المحلات المكررة والغرض المخصص لها وكذا التجهيزات - تاريخ إبرام العقد. - مدة العقد في حالة اتفاق الأطراف على ذلك . - بيان مبلغ</p>
<p>الملاءمة مع المواد اللاحقة</p>	<p>المادة 4: في حالة انتقال ملكية المحلات المعدة للكراء يستمر مفعول عقد الكراء لصالح المكتري أو لذوي حقوقه بنفس الشروط المنصوص عليها في عقد الكراء .</p>	<p>المادة 4: في حالة انتقال ملكية المحلات المعدة للكراء يستمر مفعول عقد الكراء لصالح المكتري بنفس الشروط المنصوص عليها في عقد الكراء .</p>

<p>ترك إمكانية اتفاق الأطراف على المواصفات التي تتوفر عليها المحل المكترى</p>	<p>المادة 5: يجب على المكري أن يسلم للمكترى ... يجب أن يتوفر المحل المعد للسكنى على المواصفات الضرورية من حيث الأجزاء المكونة له وشروط التهوية والمطبخ ودورة المياه والكهرباء والماء. <u>الليهم إذا نص عقد الكراء على خلاف ذلك.</u></p>	<p>المادة 5: يجب على المكري أن يسلم للمكترى ... يجب أن يتوفر المحل المعد للسكنى على المواصفات الضرورية من حيث الأجزاء المكونة له وشروط التهوية والمطبخ ودورة المياه والكهرباء والماء.</p>
<p>يجب تحديد مسطرة إثبات المصاريف وذلك قبل دخول عقد الكراء حيز التنفيذ .</p>	<p>المادة 6: إذا لم يتوفر المحل على المواصفات المذكورة في المادة 5 أعلاه مقابل إثبات المصاريف التي ستم إنفاقها ،<u>وذلك قبل تسلم المكترى للمحل المكترى وإعداد البيان الوصفي لحالة المحل المعد للكراء المشار إليه في المادة 7 بعده.</u></p>	<p>المادة 6: إذا لم يتوفر المحل على المواصفات المذكورة في المادة 5 أعلاه مقابل إثبات المصاريف التي تم إنفاقها.</p>
<p>تحذف هذه الفقرة نظرا للتعديل المدخل على المادة 6 والذي مفاده إعداد البيان الوصفي لحالة المحل المعد للكراء قبل دخول عقد الكراء حيز التنفيذ .</p>	<p>المادة 8: يجب أن يكون البيان الوصفي محررا ومؤرخا وموقعا من طرف المكري وفي حالة عدم إعداد البيان (حذف الفقرة)</p>	<p>المادة 8: يجب أن يكون البيان الوصفي محررا ومؤرخا وموقعا من طرف المكري وفي حالة عدم إعداد البيان وإذا رفض المكري إعداد البيان المذكور ، يجب عليه أن يثبت بأن الأضرار التي يحتج بها عند نهاية عقد الكراء تنسب إلى أخطاء المكترى .</p>
<p>من الضروري الإشارة إلى كون الضرر مزعوما ما لم يكن مثبتا بمقتضى حكم قضائي.</p>	<p>المادة 10: لا يمكن للمكترى الذي يدعي إزعاجا في الانتفاع أو عيباغير أنه يمكنه مع ذلك أن يطلب</p>	<p>المادة 10: لا يمكن للمكترى الذي يدعي إزعاجا في الانتفاع أو عيباغير أنه يمكنه مع ذلك أن يطلب</p>

	من المحكمة تخفيض جزء من وجيبة الكراء يتناسب وحجم الضرر <u>المزعوم عند إثباته.</u>	من المحكمة تخفيض جزء من وجيبة الكراء يتناسب وحجم الضرر.
	المادة 11: يجب على المكري صيانة إذا تم إشعار المكري بالقيام بالإصلاحات التي تقع على عاتقه ولم ينجزها في أجل شهر <u>كحد أقصى</u> ، جاز للمكثري أن يستصدر أمرا من المحكمة لإجرائها	المادة 11: يجب على المكري صيانة إذا تم إشعار المكري بالقيام بالإصلاحات التي تقع على عاتقه ولم ينجزها في أجل شهر، جاز للمكثري أن يستصدر أمرا من المحكمة لإجرائها
	المادة 12: يتعين على المكري أن يسلم للمكثري وصلا <u>موقعا من طرفه شخصا أو من طرف وكيله المعتمد لذلك</u> يتضمن تفصيلا للمبالغ المؤداة من طرف هذا الأخير مع التمييز بين وجيبة الكراء والتكاليف المترتبة عنه.	المادة 12: يتعين على المكري أن يسلم للمكثري وصلا يتضمن تفصيلا للمبالغ المؤداة من طرف هذا الأخير مع التمييز بين وجيبة الكراء والتكاليف المترتبة عنه.
	المادة 13 يلتزم المكثري بأداء الوجيبة في الأجل الذي يحدده العقد وعند الاقتضاء التكاليف تدخل في حساب التكاليف الكرائية المبالغ التابعة للوجيبة الكرائية مقابل الخدمات اللازمة لاستعمال أجزاء محل الكراء <u>وضريبة النظافة</u> <u>وواجب السنديك عند وجوده.</u>	المادة 13 يلتزم المكثري بأداء الوجيبة في الأجل الذي يحدده العقد وعند الاقتضاء التكاليف تدخل في حساب التكاليف الكرائية المبالغ التابعة للوجيبة الكرائية مقابل الخدمات اللازمة لاستعمال أجزاء محل الكراء .
	المادة 14 يجب على المكثري أن يعيد المحل المكثري للمكري	المادة 14 يجب على المكثري أن يعيد المحل المكثري للمكري
ينبغي إضافة " <u>كحد أقصى</u> " وذلك لمعالجة الإصلاحات المستعجلة التي لا تتطلب الانتظار.		
وجوب توقيع وصل الكراء نظرا لما يترتب عن ذلك من آثار قانونية .		
من اللازم الإشارة إلى تحمل المكثري واجب ضريبة النظافة والواجب المخصص شهريا للسنديك باعتبار أن هذه المصاريف تقع على عاتق المكثري.		

<p>لتحديد التعويض أو قيمة الضرر .</p>	<p>....يكون عليه أداء تعويض <u>تحدده</u> المحكمة عن شغله للمحل كما يتحمل مسؤولية إصلاح كل ضرر <u>ثابت</u> يطرأ على المحل .</p>	<p>....يكون عليه أداء تعويض عن شغله للمحل كما يتحمل مسؤولية إصلاح كل ضرر يطرأ على المحل .</p>
<p>إن الحادث الفجائي يمكن دائماً توقعه وبالتالي على المكثري اتخاذ جميع الإجراءات لتلافيه على خلاف القوة القاهرة .</p>	<p>المادة 15: على المكثري أن يحافظ على المحل المكثري وأن يستعمله وفقاً للغرض المخصص له طبقاً لما هو وارد في العقد. يسأل المكثري غير أنه لا يسأل عن الخسارة أو العيوب الناجمة عن: - الاستعمال - (<u>الحذف</u>) قوة القاهرة . - حالة القدم</p>	<p>المادة 15: على المكثري أن يحافظ على المحل المكثري وأن يستعمله وفقاً للغرض المخصص له طبقاً لما هو وارد في العقد. يسأل المكثري غير أنه لا يسأل عن الخسارة أو العيوب الناجمة عن: - الاستعمال - حادث فجائي أو قوة القاهرة. - حالة القدم</p>
<p>إن هذا التعديل يضيف نوعاً من الشفافية في التعامل عند عدم توفر الموافقة بالنسبة للمكثري.</p>	<p>المادة 16: لا يحق للمكثري إدخال تغييرات على المحل والتجهيزات المكتراة دون الحصول على موافقة كتابية من المكثري، وعند عدم <u>الحصول على</u> هذه الموافقة،</p>	<p>المادة 16: لا يحق للمكثري إدخال تغييرات على المحل والتجهيزات المكتراة دون الحصول على موافقة كتابية من المكثري، وعند عدم وجود هذه الموافقة،</p>
<p>يلزم أن يتم إشعار المكثري من طرف المكثري طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية أو القانون المنظم للمفوضين القضائيين (المادة 15) أو بواسطة الإشعار بالبريد المضمون.</p>	<p>المادة 19 : يتعين على المكثري تحت طائلة إصلاح الأضرار، أن يشعر المكثري في أسرع الآجال بكل الوقائع التي تستلزم تدخله <u>بالطرق المنصوص عليها قانوناً</u>.</p>	<p>المادة 19 : يتعين على المكثري تحت طائلة إصلاح الأضرار، أن يشعر المكثري في أسرع الآجال بكل الوقائع التي تستلزم تدخله .</p>

<p>المادة 21</p> <p>يمكن للمكري</p> <p>إن ضامن المكثري من أجل أداء الكراء سيحد من النزاعات الخاصة بعدم أداء الوجيبة الكرائية عند تماطل المكثري.</p>	<p>المادة 21</p> <p>يمكن للمكري</p> <p>لا يمكن أن يزيد مبلغ هذه الضمانة..... من وجيبة الكراء. ترد الضمانة في أجل أقصاه شهران ابتداء من تاريخ</p> <p><u>كما يمكن أن يلزمه بتعيين ضامن للكراء المحدد بين الطرفين مقابل التزام الضامن بذلك عن طريق محرر ثابت التاريخ وموقع من طرفه مع تصحيح إمضائه لدى السلطات المختصة وتضمين ذلك في عقد الكراء.</u></p> <p>يمكن أن يتفق الأطراف على مبلغ هذه الضمانة لتغطية الوجيبة الكرائية <u>للشهرين الأخيرين من مدة الكراء.</u></p>	<p>المادة 21</p> <p>يمكن للمكري</p> <p>لا يمكن أن يزيد مبلغ هذه الضمانة..... من وجيبة الكراء. ترد الضمانة في أجل أقصاه شهران ابتداء من تاريخ</p> <p>يمكن أن يتفق الأطراف على تخصيص مبلغ هذه الضمانة لتغطية الوجيبة الكرائية للأشهر الأخيرة من عقد الكراء .</p>
<p>المادة 24:</p> <p>يتبين أن الإنذار بعد المصادقة عليه يخص فقط المطالبة بالأداء دون إمكانية المطالبة بفسخ العقد والإفراغ الشيء الذي ينبغي تلافيه مستقبلا عن طريق إدخال هذا التعديل.</p>	<p>المادة 24:</p> <p>يجب أن يتضمن الإنذار تحت طائلة عدم القبول :</p> <p>1- الأسماء الشخصية</p> <p>2- عنوان.....</p> <p>3- ...</p> <p>4-</p> <p>5-</p> <p>6-</p> <p>7- حق المكثري في اللجوء إلى مسطرة التصديق على الإنذار <u>من طرف رئيس المحكمة</u> في</p>	<p>المادة 24:</p> <p>يجب أن يتضمن الإنذار تحت طائلة عدم القبول :</p> <p>1- الأسماء الشخصية</p> <p>2- عنوان.....</p> <p>3- ...</p> <p>4-</p> <p>5-</p> <p>6-</p> <p>7- حق المكثري في اللجوء إلى مسطرة التصديق على الإنذار في حال عدم الأداء داخل الأجل</p>

	<p>المحدد .</p> <p>حال عدم الأداء داخل الأجل المحدد والمطالبة بفسخ العقد والإفراغ أمام الجهة المختصة عند الاقتضاء .</p>	
<p>المادة 25:</p> <p>يحدد الإنذار للمكثري أجلا لا يقل عن خمسة عشر يوما لتسديد <u>المكثري</u> ما عليه من المبالغ غير المؤداة إما مباشرة بين يدي المكثري أو دفاعه مقابل وصل، أو وضعها بحسابه البنكي</p>	<p>المادة 25:</p> <p>يحدد الإنذار للمكثري أجلا لا يقل عن خمسة عشر يوما لتسديد ما عليه من المبالغ غير المؤداة إما مباشرة بين يدي المكثري مقابل وصل، أو وضعها بحسابه البنكي</p>	<p>المادة 25:</p> <p>يحدد الإنذار للمكثري أجلا لا يقل عن خمسة عشر يوما لتسديد ما عليه من المبالغ غير المؤداة إما مباشرة بين يدي المكثري أو دفاعه مقابل وصل، أو وضعها بحسابه البنكي</p>
<p>المادة 26:</p> <p>يمكن للمكثري في حالة عدم الأداء الكلي أو الجزئي للمبالغ المحددة في الإنذار، أن يطلب من رئيس</p>	<p>المادة 26:</p> <p>يمكن للمكثري في حالة عدم الأداء الكلي أو الجزئي للمبالغ المحددة في الإنذار، أن يطلب من رئيس</p>	<p>المادة 26:</p> <p>يمكن للمكثري في حالة عدم الأداء الكلي أو الجزئي للمبالغ المحددة في الإنذار، أن يطلب من رئيس</p>
<p>المادة 27:</p> <p>يصدر الرئيس أو من ينوب عنه ، أمرا بالتصديق على الإنذار..... ينفذ هذا الأمر على الأصل، ولا يقبل أي طعن عادي أو غير عادي . <u>ويمكن للمكثري أن يتوجه للمحكمة بناء على الأمر المذكور من أجل المطالبة بفسخ العقد والإفراغ .</u></p>	<p>المادة 27:</p> <p>يصدر الرئيس أو من ينوب عنه ، أمرا بالتصديق على الإنذار..... ينفذ هذا الأمر على الأصل، ولا يقبل أي طعن عادي أو غير عادي . <u>ويمكن للمكثري أن يتوجه للمحكمة بناء على الأمر المذكور من أجل المطالبة بفسخ العقد والإفراغ .</u></p>	<p>المادة 27:</p> <p>يصدر الرئيس أو من ينوب عنه ، أمرا بالتصديق على الإنذار..... ينفذ هذا الأمر على الأصل، ولا يقبل أي طعن عادي أو غير عادي . <u>ويمكن للمكثري أن يتوجه للمحكمة بناء على الأمر المذكور من أجل المطالبة بفسخ العقد والإفراغ .</u></p>
<p>المادة 32:</p> <p>خلافاً لمقتضيات الفصل 668 من الظهير الشريفيمنع على المكثري تولية المحل المعد للسكنى <u>كليا أو جزئيا</u> أو التخلي عنه للغير..... ما لم يتعرض النص على خلاف ذلك</p>	<p>المادة 32:</p> <p>خلافاً لمقتضيات الفصل 668 من الظهير الشريفيمنع على المكثري تولية المحل المعد للسكنى أو التخلي عنه للغير..... ما لم يتعرض النص على خلاف ذلك</p>	<p>المادة 32:</p> <p>خلافاً لمقتضيات الفصل 668 من الظهير الشريفيمنع على المكثري تولية المحل المعد للسكنى أو التخلي عنه للغير..... ما لم يتعرض النص على خلاف ذلك</p>

	<p>في عقد الكراء . يجب</p> <p>يعتبر تولية للكراء أو تخليا عنه <u>كليا أو جزئيا</u> أشغل الغير للمحلات المكترة أكثر من ثلاثة أشهر متتالية أو غير متتالية.</p>	<p>ذلك في عقد الكراء . يجب</p> <p>يعتبر تولية للكراء أو تخليا عنه شغل الغير للمحلات المكترة أكثر من ثلاثة أشهر متتالية أو غير متتالية .</p>
<p>يحبد أن يتم الاستدعاء من طرف المفوض القضائي (المادة 15 من القانون رقم 81-03 المنظم لمهنة المفوض القضائي) أو عن طريق الإشعار بالبريد المضمون، دون الاكتفاء بما ينص عليه قانون المسطرة المدنية (الفصول 37-38-39).</p>	<p>المادة 33 : بالنسبة للمحلات المعدة يستدعى المكري من طرف المكثري ليشارك في العقد وفق الكيفيات المنصوص عليها في الفصول 37 و38 و39 من قانون المسطرة المدنية أو بواسطة مفوض قضائي طبقا للقانون رقم 81-03 أو عن طريق البريد المضمون مع الإشعار بالتوصل من أجل إشعاره بنيته في تولية الكراء للغير أو التخلي عنه للغير.</p>	<p>المادة 33 : بالنسبة للمحلات المعدة يستدعى المكري من طرف المكثري ليشارك في العقد وفق الكيفيات المنصوص عليها في الفصول 37 و38 و39 من قانون المسطرة المدنية. ولهذا الغرض، يشعره بنيته في تولية الكراء للغير أو التخلي عنه للغير.</p>
<p>إن هذا التعديل من شأنه أن يحل إشكالا كبيرا عند تنفيذ الأمر القاضي بالإفراغ وخاصة عند وجود أشخاص غرباء بالمحل موضوع الإفراغ.</p>	<p>المادة 36: في حالة التولية وللمكري في هذه الحالة أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة إصدار أمر بطرده هو والمكثري أو من يقوم مقامهما.</p>	<p>المادة 36: في حالة التولية وللمكري في هذه الحالة أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة إصدار أمر بطرده هو والمكثري.</p>
<p>إن هذا الإجراء سيعطي ضمانا أكثر من أجل تطبيق بنود عقد الكراء من لدن الطرفين والزامية</p>	<p>مادة 37: رغم كل شرط أو مقتضى قانوني مخالف، <u>تنتهي عقود الكراء محددة المدة بين الطرفين بمجرد انتهاء مدتها</u></p>	<p>المادة 37: رغم كل شرط أو مقتضى قانوني مخالف، لا تنتهي عقود كراء المحلات المشار إليها في المادة الأولى</p>

<p>المكثري بالإفراغ عند انتهاء العقد دون حاجة لإلى توجيه أي إشعار من أجل ذلك.</p>	<p><u>دون حاجة إلى توجيه أي إشعار بالإفراغ من طرف المكثري للمكثري .</u> <u>ويعد المكثري بعد نهاية العقد المحدد محتلا بدون حق ولا سند ويستوجب إفراغه عن طريق توجيه دعوى استعجالية من طرف المكثري أمام رئيس المحكمة الابتدائية بصفتة قاضيا للمستعجلات.</u></p>	<p>أعلاه إلا بعد الإشعار بالإفراغ وتصحيحه عند الاقتضاء طبقا للشروط المحددة في هذا الباب .</p>
<p>إلزام الطرفين كقاعدة أصلية لاحترام بنود العقد اللهم إذا توفرت الشروط المنصوص عليها في هذه المادة من أجل وضع حد لعقد الكراء قبل نهايته.</p>	<p><u>المادة 38</u> يجب على المكثري الذي يرغب في إنهاء عقد الكراء <u>قبل المدة المحددة بين الطرفين</u> أن يوجه إشعارا بالإفراغ</p>	<p><u>المادة 38</u> يجب على المكثري الذي يرغب في إنهاء عقد الكراء أن يوجه إشعارا بالإفراغ</p>
<p>يحبد أن يتم الاستدعاء من طرف المفوض القضائي (المادة 15 من القانون المنظم لمهنة المفوض القضائي) أو عن طريق الإشعار بالبريد المضمون، دون الاكتفاء بما ينص عليه قانون المسطرة المدنية (الفصول 37-38-39).</p>	<p><u>المادة 39:</u> يتضمن الإشعار بالإفراغ تحت طائلة البطلان : يبلغ الإشعار بالإفراغ بحسب الكيفيات المشار إليها في المواد 37 و38 و39 من قانون المسطرة المدنية <u>أو بواسطة مفوض قضائي طبقا للقانون رقم 81-03 أو عن طريق البريد المضمون مع الإشعار بالتوصل ويسري أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ التوصل.</u></p>	<p><u>المادة 39:</u> يتضمن الإشعار بالإفراغ تحت طائلة البطلان : يبلغ الإشعار بالإفراغ بحسب الكيفيات المشار إليها في المواد 37 و38 و39 من قانون المسطرة المدنية ويسري أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ التوصل .</p>
<p>حذف المادة 36 باعتبار أن العقد المحدد لا يتطلب توجيه إنذار للمطالبة بالإفراغ حسب ما</p>	<p>لا يمكن للمحكمة أن تصحح الإشعار بالإفراغ إلا للأسباب الواردة في <u>المادة</u></p>	<p><u>المادة 41:</u> لا يمكن للمحكمة أن تصحح الإشعار بالإفراغ إلا للأسباب الواردة في</p>

أشير إليه أعلاه.	38 أعلاه.	المادتين 36 مكرر و38 أعلاه.
تحسين الصياغة	<p>المادة 43:</p> <p>يتعين تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان هدم المحل أو إدخال تغييرات هامة عليه ضروريا.</p> <p>يكون الهدم ضروريا إذا اقتضته وضعية البناء لانعدام الشروط الصحية أو الأمنية <u>به</u> أو إذا رغب.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>يتعين على المكري إخبار المكثري قبل نهاية الإصلاح أو إعادة البناء بشهرين وذلك بحسب الكيفيات المشار إليها في المواد 37 و 38 و 39 من <u>أوبواسطة مفوض قضائي طبقا للقانون رقم 81-03 أو عن طريق البريد المضمون مع الإشعار بالتوصل</u></p> <p>.....</p>	<p>المادة 43:</p> <p>يتعين تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان هدم المحل أو إدخال تغييرات هامة عليه ضروريا.</p> <p>يكون الهدم ضروريا إذا اقتضته وضعية البناء لانعدام الشروط الصحية أو الأمنية لساكنه أو إذا رغب.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>يتعين على المكري إخبار المكثري قبل نهاية الإصلاح أو إعادة البناء بشهرين وذلك بحسب الكيفيات المشار إليها في المواد 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية.</p> <p>.....</p>
تصحيح أخطاء مادية	<p>المادة 47</p> <p>يفسخ عقد الكراء بقوة القانون بوفاة المكثري مع مراعاة أحكام المادة 46 أعلاه .</p> <p>كل شخص يتواجد بالمحلات المكثرة من غير الأشخاص المشار إليهم في المادة 46 يعتبر محتلا <u>هو أو</u> إصدار أمر بطرده <u>من يقوم مقامه</u>.</p>	<p>المادة 47</p> <p>يفسخ عقد الكراء بقوة القانون بوفاة المكثري مع مراعاة أحكام المادة 47 أعلاه .</p> <p>كل شخص يتواجد بالمحلات المكثرة من غير الأشخاص المشار إليهم في المادة 47 يعتبر محتلا إصدار أمر بطرده.</p>
	<p>المادة 48:</p> <p>يمكن للمكري أن يطلب من المحكمة</p>	<p>المادة 48:</p> <p>يمكن للمكري أن يطلب من المحكمة</p>

<p>- تصحيح خطأ مادي</p> <p>- الملاءمة</p>	<p>فسخ عقد الحالات المنصوص عليها وفاة المكتري وعدم وجود الأشخاص المذكورين في المادة <u>46</u> أعلاه. <u>عندما يتعلق الأمر بعقد كراء محدد</u> <u>المدة وغير قابل للتجديد.</u></p>	<p>فسخ عقد الحالات المنصوص عليها وفاة المكتري وعدم وجود الأشخاص المذكورين في المادة 47 أعلاه.</p>
---	--	---

تعديلات
فريق التجمع الدستوري الموحد

المملكة المغربية

البرلمان

مجلس المستشارين

فريق التجمع الدستوري الموحد

الرباط في : 26 أبريل 2011



مجلس المستشارين
فريق التجمع الدستوري الموحد
الصادرات
بتاريخ : 26.. أبريل 2011
تحت رقم : 54/018

رئيس فريق التجمع الدستوري الموحد

//

السيد الفاضل المحترم
رئيس لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان

الموضوع : تعديلات الفريق بخصوص مشروع قانون رقم 13.08 يتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني.

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد،

طبقا للموضوع المشار إليه أعلاه، يشرفني السيد الرئيس أن أضع أمام لجننتكم الموقرة تعديلات الفريق

بخصوص مشروع قانون رقم 13.08 متعلق بتنظيم العلاقة التعاقدية بين المكري والمكثري للمحلات

المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني.

وتفضلوا بقبول فائق التقدير والاحترام

إمضاء:

إدريس الراضي
رئيس الفريق



مجلس المستشارين
لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان
ود بتاريخ : 27 أبريل 2011
رقم : 11/47
على

المملكة المغربية

البرلمان

مجلس المستشارين

تعديلات

فريق التجمع الدستوري الموحد

حول

مشروع قانون رقم 13.08

يتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري

للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني

(كما وافق عليه مجلس النواب في 27 محرم 1431 الموافق 13 يناير 2010)

التعديل رقم 1

الباب الأول
نطاق التطبيق
المادة 1

المادة الأصلية

تطبق مقتضيات هذا القانون على أكزية المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني مؤثثة أم غير مؤثثة، وكذا مرافقها من أقبية ومرائب وأسطح وساحات وحدائق والتي لا تخضع لتشريع خاص

التعديل

الباب الأول
نطاق التطبيق
المادة 1

تطبق مقتضيات هذا القانون على أكزية المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني مؤثثة أو غير مؤثثة، وكذا مرافقها من أقبية ومرائب وأسطح وساحات وحدائق والتي لا تخضع لتشريع خاص.

التبرير

استبدال حرف " أم " بحرف " أو " لأنه يبدو خطأ مطبعي.

التعديل رقم 2

المادة الأصلية

الفرع الأول
حقوق والتزامات المكري

التعديل

الفرع الأول
التزامات وحقوق المكري

التبرير

تغيير اسم العنوان واعتماد الصيغة المعتمدة والمقبولة

التعديل رقم 3

المادة 8

يجب أن يكون البيان الوصفي محررا ومؤرخا وموقعا من طرف المكري والمكتري ومصادقا على توقيعهما لدى الجهات المختصة، وأن يتم وصف الحل بكيفية مفصلة ودقيقة، كما يجب منع استعمال الصيغ من نوع "حالة جيدة" أو "حالة متوسطة".

في حالة عدم إعداد البيان الوصفي

.....

جيدة للاستعمال.

وإذا رفض المكري إعداد البيان المذكور

.....

المكتري.

المادة

الأصلية

التعديل

المادة 8

يجب أن يكون البيان الوصفي محررا ومؤرخا وموقعا من طرف المكري والمكتري (الحذف، ومصادقا على توقيعهما لدى الجهات المختصة)، وأن يتم وصف الحل بكيفية مفصلة ودقيقة، كما يجب منع استعمال الصيغ من نوع "حالة جيدة" أو "حالة متوسطة".

في حالة عدم إعداد البيان الوصفي

.....

جيدة للاستعمال.

وإذا رفض المكري إعداد البيان المذكور

.....

المكتري.

الهدف منه إلغاء مصادقة التوقيع لدى الجهات المختصة، لأنه إجراء لا يسوغ أن يكون في النص، ويبقى إجراء إضافي يعقد المسطرة فقط، ويفقد الثقة بين المتعاملين.

التبرير

التعديل رقم 4

المادة الأصلية

المادة 11

يجب على المكري صيانة المحل بالشكل الذي يسمح باستعماله وفق

.....
للحفاظ عليه وصيانتته.

إذا تم إشعار المكري بالقيام بالإصلاحات التي تقع على عاتقه ولم ينجزها في أجل شهر، جاز للمكثري أن يستصدر أمرا من المحكمة لإجرائها بنفسه وخصم قيمتها من وجيبة الكراء. لا يمكن للمكري أن يعارض في إجراء الإصلاحات التي يقوم بها المكثري ما دامت هذه الأخيرة لا يترتب عنها أي تغيير في طبيعة المحل المكثري.

التعديل

المادة 11

يجب على المكري صيانة المحل بالشكل الذي يسمح باستعماله وفق

.....
للحفاظ عليه وصيانتته.

إذا تم إشعار المكري بالقيام بالإصلاحات التي تقع على عاتقه ولم ينجزها في أجل شهر، جاز للمكثري أن يستصدر أمرا من رئيس المحكمة لإجرائها بنفسه وخصم قيمتها من وجيبة الكراء.

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

التبرير

إضافة الرئيس، لأنها الصيغة الأسلم والأنسب والصحيحة، ولأن رئيس المحكمة هو السلطة التي تستصدر الأمر وليس المحكمة.

التعديل رقم 5

المادة الأصلية

الفرع الثاني
حقوق والتزامات المكثري

التعديل

الفرع الثاني
التزامات وحقوق المكثري

التبرير

للملاءمة مع التعديل المقترح رقم 2

التعديل رقم 6

المادة 15

المادة الأصلية

على المكثري أن يحافظ على المحل المكثري وأن يستعمله وفقا للغرض المخصص له طبقا لما هو وارد في العقد.
يسأل المكثري عن أي خسارة أو عيب يلحق المحل المكثري يكون ناتجا عن فعله أو خطئه أو من جراء التعسف في استعمال المحل.
غير أنه لا يسأل عن الخسارة أو العيوب الناجمة عن:
- الاستعمال المألوف والعادي.
- حادث فجائي أو قوة قاهرة.
- حالة القدم، أو عيب في البناء أو بسبب عدم إجراء الإصلاحات التي يتحملها المكثري.

التعديل

المادة 15

على المكثري أن يحافظ على المحل المكثري وأن يستعمله وفقا للغرض المخصص له طبقا لما هو وارد في العقد.
يسأل المكثري عن أي خسارة أو عيب يلحق المحل المكثري يكون ناتجا عن فعله أو خطئه أو من جراء التعسف في استعمال المحل.
غير أنه لا يسأل عن الخسارة أو العيوب الناجمة عن :
- الاستعمال المألوف والعادي.
- حادث فجائي أو قوة قاهرة.
- حالة القدم، أو عيب في البناء أو بسبب عدم إجراء الإصلاحات التي يتحملها المكثري
في حالة ثبوت إخباره.

التأكيد على أن المكثري قد أخبر بالفعل وتوصل بالإخبار.

التبرير

التعديل رقم 7

المادة 17

المادة الأصلية

تتقدم الدعاوى التي يرفعها المكري ضد المكثري بخصوص مقتضيات المادة 16 أعلاه بعد ستة أشهر تبتدئ من تاريخ تسلمه للمحل المكثري.

التعديل

المادة 17

تتقدم الدعاوى التي يرفعها المكري ضد المكثري بخصوص مقتضيات المادة 16 أعلاه بعد ثلاثة أشهر تبتدئ من تاريخ تسلمه للمحل المكثري.

التبرير

التقليص من المدة من ستة أشهر إلى ثلاثة أشهر فقط، لأنه في اعتقادنا أن مدة ستة أشهر كثيرة جدا.

التعديل رقم 8

المادة 18

المادة الأصلية

يجب على المكتري أن يسمح للمكري بإنجاز الأشغال الضرورية للحفاظ

.....

يمكن إرجاؤها إلى نهاية العلاقة الكرائية.

غير أنه إذا ترتب عن إجراء هذه الإصلاحات

.....

.....

الكرائية بما يتناسب والمدة التي حرم خلالها من المحل المكتري.

التعديل

المادة 18

يجب على المكتري أن يسمح للمكري بإنجاز الأشغال الضرورية للحفاظ

.....

يمكن إرجاؤها إلى نهاية العلاقة الكرائية.

غير أنه إذا ترتب عن إجراء هذه الإصلاحات

.....

.....

الكرائية بما يتناسب والمدة التي حرم خلالها من المحل المكتري على أن لا تتجاوز

الضعف.

التبرير

الهدف منه هو وضع سقف لمبلغ الخصم.

التعديل رقم 9

المادة 22

المادة الأصلية

بصرف النظر عن جميع المقتضيات القانونية التي يبقى حق

.....

.....

عرفي يحمل توقيعهما مصادق عليه أو حكم نهائي يحدد الوجيبة الكرائية بينهما.

التعديل

المادة 22

بصرف النظر عن جميع المقتضيات القانونية التي يبقى حق

.....

.....

عرفي يحمل توقيعهما مصادق عليه أو حكم نهائي يحدد الوجيبة الكرائية بينهما أو عقد

شفوي معترف به من الطرفين قبل صدور هذا القانون .

التبرير

إضافة العقد الشفوي المعترف به من الطرفين إلى العقود الرسمية لضمان حقوق المكري والمكثري معا.

التعديل رقم 10

المادة 25

المادة الأصلية

يحدد الإنذار للمكثري أجلا لا يقل عن خمسة عشر يوما لتسديد ما عليه من المبالغ غير المؤداة إما مباشرة بين يدي المكثري مقابل وصل أو وضعها بحسابه البنكي أو بإيداعها بصندوق المحكمة يسري هذا الأجل ابتداء من تاريخ تبليغ الإنذار.

التعديل

المادة 25

يحدد الإنذار للمكثري أجلا لا يقل عن خمسة عشر يوما لتسديد ما عليه من المبالغ غير المؤداة إما مباشرة بين يدي المكثري مقابل وصل أو وضعها بحسابه البنكي أو بإيداعها بصندوق المحكمة أو بواسطة حوالة بريدية يسري هذا الأجل ابتداء من تاريخ تبليغ الإنذار.

التبرير

إضافة الحوالة البريدية بالنسبة لسكان العالم القروي والمناطق النائية التي لا تتواجد بها المحاكم.

التعديل رقم 11

المادة 32

المادة الأصلية

خلافا لمقتضيات الفصل 668 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913)

.....
يتم التنصيب على خلاف ذلك في عقد الكراء.
يجب أن تشمل الموافقة الكتابية مبلغ الوجيبة الكرائية الجديدة عند الاقتضاء والتكاليف الكرائية.
يعتبر توليه للكراء أو تخليا عنه شغل الغير للمحلات المكتراة أكثر من ثلاثة أشهر متتالية أو غير متتالية.

التعديل

المادة 32

خلافا لمقتضيات الفصل 668 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913)

.....
يتم التنصيب على خلاف ذلك في عقد الكراء.
يجب أن تشمل الموافقة الكتابية مبلغ الوجيبة الكرائية الجديدة عند الاقتضاء والتكاليف الكرائية.
يعتبر توليه للكراء أو تخليا عنه شغل الغير للمحلات المكتراة أكثر من ثلاثة أشهر متتالية أو غير متتالية ما عدا إذا كان المحتل من الأصول أو الفروع.

التبرير

استثناء الفصول والفروع من التولية.

التعديل رقم 12

المادة 33

المادة الأصلية

..... بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال المهني،
.....
.....
تحمّلات إضافية بالنسبة للمكري أو تغيير طبيعة عقد الكراء.
يستدعى المكري من طرف المكثري ليشارك في العقد
.....
ولهذا الغرض، يشعره بنيته في توليه الكراء للغير أو التخلي عنه للغير.

التعديل

المادة 33

..... بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال المهني،
.....
.....
تحمّلات إضافية بالنسبة للمكري أو تغيير طبيعة عقد الكراء.
يستدعى المكري من طرف المكثري ليشارك في العقد
.....
ولهذا الغرض، يشعره بنيته في توليه الكراء للغير أو التخلي عنه للغير.
وتعتبر التولية قانونية في حالة توصل المكري وعدم حضوره.

التبرير

إضافة فقرة جديدة
التنصيص على التوصل بالإشعار وعدم الحضور كي لا تكون هناك اجتهادات أخرى لتبيان
قانونية التولية

التعديل رقم 13

المادة 38

المادة الأصلية

يجب على المكري الذي يرغب في إنهاء عقد الكراء
بالإفراغ للمكثري يستند على أحد الأسباب التالية:
..... استرداد المحل المكثري لسكنه الشخصي،

.....
.....

المتعلق بكفالة الأطفال المتخلى عنهم.
. سبب جدي ومشروع كاسترجاع المحل المكثري لضرورة الهدم وإعادة البناء أو إدخال
إصلاحات ضرورية عليه تستوجب الإفراغ.

التعديل

المادة 38

يجب على المكري الذي يرغب في إنهاء عقد الكراء
بالإفراغ للمكثري يستند على أحد الأسباب التالية:
..... استرداد المحل المكثري لسكنه الشخصي،

.....
.....

المتعلق بكفالة الأطفال المتخلى عنهم.
. سبب جدي ومشروع كاسترجاع المحل المكثري لضرورة الهدم وإعادة البناء أو إدخال
إصلاحات ضرورية عليه تستوجب الإفراغ أو ثبوت تماطل في الأداء

التبرير

يعتبر ثبوت التماطل في الأداء من الأسباب الجديدة لاسترجاع المحل المكثري.

التعديل رقم 14

المادة 50

المادة الأصلية

باستثناء مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 27 وكذا الأحكام القاضية بالأداء لا تكون الأحكام الصادرة عن المحكمة تطبقا لهذا القانون مشمولة بالنفذ المعجل. لا تقبل هذه الأحكام الطعن بالتعرض ويمكن الطعن فيها بكل طرق الطعن الأخرى العادية أو غير العادية طبقا للقواعد العامة.

التعديل

المادة 50

باستثناء مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 27 وكذا الأحكام القاضية بالأداء لا تكون الأحكام الصادرة عن المحكمة تطبقا لهذا القانون مشمولة بالنفذ المعجل، إلا إذا ارتأت محكمة الاستئناف إصدار أحكام بإيقاف تنفيذها. لا تقبل هذه الأحكام الطعن بالتعرض ويمكن الطعن فيها بكل طرق الطعن الأخرى العادية أو غير العادية طبقا للقواعد العامة.

التبرير

التنصيص على إيقاف النفاذ المعجل بحكم صادر عن محكمة الاستئناف

تعديلات
فريق التحالف الاشتراكي

الرباط في: 2011/04/26

المملكة المغربية
البرلمان
مجلس المستشارين
فريق التحالف الاشتراكي
المرجع ل.ع 11/12

من السيد العربي خربوش
رئيس فريق التحالف الاشتراكي
إلى السيد
رئيس لجنة العدل و التشريع و حقوق الإنسان

الموضوع: تعديلات فريق التحالف الاشتراكي على مشروع قانون رقم 13.08 .

سلام تام بوجود مولانا الامام ،

وبعد، يشرفني أن أرفع إليكم رففته تعديلات فريق التحالف الاشتراكي على مشروع
قانون رقم 13.08 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري و المكثري للمحلات المعدة للسكنى
أو للاستعمال المهني.

وتقبلوا، السيد الرئيس، عبارات التقدير والاحترام.

العربي خربوش



مجلس المستشارين
لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان
الرباط بتاريخ: 26 أبريل 2011
رقم: 11/12

المملكة المغربية
البرلمان
مجلس المستشارين
فريق التحالف الاشتراكي

**مقترحات تعديل مشروع قانون رقم 13.08
يتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري
للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني**

(كما وافق عليه مجلس النواب في 27 محرم 1431 الموافق 13 يناير 2010)

التعديل	الباب	المادة	النص الأصلي	التعديل المقترح	طبيعة التعديل
الأول	الثالث حقوق والتزامات المكثري والمكثري الفرع الأول حقوق والتزامات المكثري	5	يجب على المكثري أن يسلم للمكثري المحل 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.	يجب على المكثري أن يسلم للمكثري المحل 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 <u>والتجهيز الكهربائي والماء الصالح للشرب قابلة للربط.</u>	إعادة الصياغة
الثاني	الثالث نفس الفرع	7	يجب على الأطراف المتعاقدة إعداد بيان وصفي لحالة المحل المعد للكراء وقت تسلم المحل ووقت استرجاعه، ويجب أن يرفق هذا البيان بالعقد.	<u>يتعين</u> على الأطراف المتعاقدة إعداد بيان وصفي لحالة المحل المعد للكراء وقت تسلم المحل ووقت استرجاعه، ويرفق هذا البيان بالعقد.	إعادة الصياغة حذف "يجب"
الثالث	الثالث حقوق والتزامات المكثري والمكثري نفس الفرع	8	يجب أن يكون البيان الوصفي محررا ومؤرخا وموقعا من طرف المكثري والمكثري ومصادقا على توقيعهما لدى الجهات المختصة، وأن يتم وصف المحل بكيفية مفصلة ودقيقة، كما يجب منع استعمال الصبغ 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 جيدة للاستعمال. وإذا رفض المكثري إعداد البيان المذكور، يجب عليه أن يثبت بان الأضرار التي احتج بها عند نهاية عقد الكراء تنسب إلى أخطاء المكثري.	<u>يمكن أن يدمج البيان الوصفي ضمن شروط عقد الكراء كما يمكن أن يكون محررا منفصلا عن العقد ومؤرخا وموقعا من طرف المكثري والمكثري وأن يتضمن وصف المحل بكيفية مفصلة ودقيقة، مع تجنب استعمال الصبغ العمومية من نوع "حالة جيدة" أو "حالة متوسطة".</u> في حالة عدم إعداد البيان الوصفي من قبل الأطراف، يفترض، بمجرد التوقيع على عقد الكراء، أن المكثري قد تسلم المحل في حالة جيدة للاستعمال. وإذا رفض المكثري إعداد البيان المذكور، يجب عليه أن يثبت بان الأضرار التي احتج بها عند نهاية عقد الكراء تنسب إلى أخطاء المكثري.	إعادة الصياغة

التعديل	الباب	المادة	النص الأصلي	التعديل المقترح	طبيعة التعديل
الرابع	الثالث حقوق والالتزامات المكثري والمكثري الفرع الأول حقوق والتزامات المكثري	9	يجب على المكثري أن يوفر للمكثري ظروف الانتفاع الهادئ من المحل المكثري، وأن يضمن له العيوب والأزعاجات القانونية أو المادية 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 الأزعاجات القانونية أو المادية الناشئة عن فعله أو فعل مستخدميه. ولا يسال عن الأزعاجات التي يتسبب فيها الجيران أو 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.	يجب على المكثري أن يضمن للمكثري <u>تسلم الملك المكثري والانتفاع الكامل والهادئ به</u> ، وأن يضمن له العيوب والأزعاجات القانونية أو المادية 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 الأزعاجات القانونية أو المادية الناشئة عن فعله أو فعل مستخدميه. ولا يسال عن الأزعاجات التي يتسبب فيها الجيران أو 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.	إعادة الصياغة الفقرات الأخرى بدون تغيير
الخامس		11	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 بالقيام بالإصلاحات التي تقع على عاتقه ولم ينجزها في أجل شهر، جاز للمكثري أن يستصدر أمرا من <u>رئيس المحكمة الابتدائية</u> الموجود محل الكراء بدانيتها يأذن له بإجراء الإصلاحات المطلوبة بنفسه وخصم قيمتها من وجيبة الكراء. لا يمكن للمكثري أن يعارض في إجراء الإصلاحات التي يقوم بها المكثري ما دامت هذه الأخيرة لا يترتب عنها أي تغيير في طبيعة المحل المكثري.	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 بالقيام بالإصلاحات التي تقع على عاتقه ولم ينجزها في أجل شهر، جاز للمكثري أن يستصدر أمرا من <u>رئيس المحكمة الابتدائية</u> الموجود محل الكراء بدانيتها يأذن له بإجراء الإصلاحات المطلوبة بنفسه وخصم قيمتها من وجيبة الكراء أو تزيد من تكاليف المكثري. لا يمكن للمكثري أن يعارض في إجراء الإصلاحات التي يقوم بها المكثري ما دامت هذه الأخيرة لا يترتب عنها أي تغيير في طبيعة المحل المكثري.	إعادة الصياغة وإضافة

التعديل	الباب	المادة	النص الأصلي	التعديل المقترح	طبيعة التعديل
السادس	الثالث الفرع الثاني حقوق والتزامات المكثري	13	يلتزم المكثري بأداء الوجيبة في أجل الذي يحدده العقد وعند الاقتضاء 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.	يلتزم المكثري بأداء الوجيبة في أجل الذي يحدده العقد <u>وكذلك</u> 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 <u>كمستحقات السنديك</u> .	حذف "عند الاقتضاء" إضافة
السابع	الثالث إنهاء عقد الكراء	21	يمكن للمكثري أن يلزم المكثري بتقديم ضمانته لتغطية مبالغ الكراء غير المؤداة وكذا الأضرار التي قد تلحق بمحل الكراء والتي يمكن أن يتسبب فيها المكثري. لا يمكن أن يزيد مبلغ هذه الضمانة على واجب شهرين من وجيبة الكراء. ترد الضمانة في أجل أقصاه شهران 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 الضمانة لتغطية الوجيبة الكرائية للأشهر الأخيرة من عقد الكراء.	يمكن للمكثري أن يلزم المكثري بتقديم <u>كفالة مالية أو عينية أو شخصية</u> لتغطية مبالغ الكراء غير المؤداة وكذا الأضرار التي قد تلحق بمحل الكراء والتي يمكن أن يتسبب فيها المكثري. لا يمكن أن يزيد مبلغ هذه <u>الكفالة</u> على واجب ثلاثة أشهر من وجيبة الكراء. ترد <u>الكفالة</u> في أجل أقصاه شهران 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 الضمانة لتغطية الوجيبة الكرائية للأشهر الأخيرة من عقد الكراء.	تغيير عبارة "ضمانة" ب "كفالة" إضافات
الثامن	الرابع استيفاء الوجيبة الكرائية	25	يحدد الإنذار للمكثري أجلا لا يقل عن خمسة عشر يوما لتسديد ما عليه من المبالغ غير المؤداة إما مباشرة بين يدي المكثري مقابل وصل، أو وضعها بحسابه البنكي أو بإيداعها بصندوق المحكمة. يسري هذا أجل ابتداء من تاريخ تبليغ الإنذار.	يحدد الإنذار للمكثري أجلا لا يقل عن خمسة عشر يوما لتسديد ما عليه من المبالغ غير المؤداة إما مباشرة بين يدي المكثري <u>أو من ينوب عنه</u> مقابل وصل، أو وضعها بحسابه البنكي أو بإيداعها بصندوق المحكمة. يسري هذا أجل ابتداء من تاريخ تبليغ الإنذار.	إضافة
التاسع	الرابع	29	يحق للمكثري، في حالة رفض الطلب، المطالبة باستيفاء وجيبة الكراء والتكاليف طبقا للقواعد العامة. للمكثري في حالة قبول الطلب أن يرفع النزاع أمام المحكمة الابتدائية طبقا لنفس القواعد. يمكن للمحكمة بصفة استثنائية أن تأمر بوقف التنفيذ بحكم معلل بناء على طلب خاص مستقل في هذا الشأن.	يحق للمكثري، في حالة رفض الطلب، المطالبة باستيفاء وجيبة الكراء والتكاليف طبقا للقواعد العامة. للمكثري في حالة قبول الطلب أن يرفع النزاع أمام المحكمة الابتدائية طبقا لنفس القواعد. يمكن للمحكمة <u>التي عرض عليها النزاع</u> وبصفة استثنائية أن تأمر بوقف التنفيذ بحكم معلل بناء على طلب خاص مستقل في هذا الشأن.	إضافة

التعديل	الباب	المادة	النص الأصلي	التعديل المقترح	طبيعة التعديل
العاشر	السادس تولية الكراء والتخلي عنه	32	خلافا لمقتضيات الفصل 668 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1931) المتعلق بقانون الالتزامات والعقود، يمنع على المكثري تولية المحل المعد للسكنى أو التخلي عنه للغير كيفما كان نوع التولية أو التخلي بدون موافقة كتابية للمكري ما لم يتم التنصيص على خلاف ذلك في عقد الكراء. يجب أن تشمل الموافقة الكتابية مبلغ الوجيبة الكرائية الجديدة عند الاقتضاء والتكاليف الكرائية. يعتبر تولية للكراء او تخليا عنه شغل الغير للمحلات المكتراة أكثر من ثلاثة اشهر متتالية او غير متتالية.	خلافا لمقتضيات الفصل 668 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1931) المتعلق بقانون الالتزامات والعقود، يمنع على المكثري تولية المحل المعد للسكنى أو التخلي عنه للغير كيفما كان نوع التولية أو التخلي بدون موافقة كتابية للمكري ما لم يتم التنصيص على خلاف ذلك في عقد الكراء أو إذا كان الأمر يتعلق بتولية الكراء أو التخلي عنه لفائدة الزوج أو أحد الأصول أو الفروع المكثري واللذين يعدشون تحت نفقته أو كفالته. يجب أن تشمل الموافقة الكتابية مبلغ الوجيبة الكرائية الجديدة عند الاقتضاء والتكاليف الكرائية. يعتبر تولية للكراء او تخليا عنه شغل الغير للمحلات المكتراة أكثر من ثلاثة اشهر متتالية او غير متتالية.	إضافة فقرة
الحادي عشر	السابع إنهاء عقد الكراء	36 مكرر	يمكن باتفاق الطرفين المتعاقدين تحديد مدة عقد الكراء . وفي هذه الحالة، إذا لم يوجه المكري الإشعار بالإفراغ وفق الشروط المتعلقة بالشكل والأجل المنصوص عليهما في هذا الباب، تتم ضمنيا مواصلة سريان عقد الكراء المنتهية مدته. تكون مدة العقد في حالة المواصلة الضمنية لسريانه، هي نفس المدة المحددة في العقد الأصلي.		حذف المادة 36 مكرر
الثاني عشر	السابع إنهاء عقد الكراء	37	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.	<u>إذا كان العقد محدود المدة، فإنه ينتهي بانتهاء مدته شريطة أن يتوصل المكثري من المكري بإشعار مضمون الوصول ثلاثة أشهر قبل انتهاء مدة العقد تعبر عن رغبته بشكل واضح وبدون شرط في عدم تجديد العقد.</u> <u>إذا لم يصدر أي إشعار من المكري بعدم رغبته في تجديد العقد داخل أجل ثلاثة أشهر قبل انتهاء العقد، فإن العقد يصبح مسترسلا ويخضع لأحكام العقود الغير المحدودة المدة.</u> <u>إذا كان عقد الكراء غير محدود المدة أو أصبح عقدا مسترسلا، فإنه لا يمكن إنهاءه إلا بعد توجيه إشعار بالافراغ إلى المكثري وتصحيحه بمقتضى حكم قضائي عند الاقتضاء وفقا للشروط المحددة في هذا الباب.</u>	إعادة صياغة المادة 37 كما يلي:

التعديل	الباب	المادة	النص الأصلي	التعديل المقترح	طبيعة التعديل
الثالث عشر	السابع إنهاء عقد الكراء	38	يجب على المكري الذي يرغب في إنهاء عقد الكراء أن يوجه إشعارا بالإفراغ للمكثري يستند على أحد الأسباب التالية: - استرداد المحل المكثري 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، أو المكفول المنصوص عليه في القانون رقم 15.01 المتعلق بكفالة الأطفال المتخلى عنهم. - سبب جدي ومشروع كاسترجاع المحل المكثري لضرورة الهدم وإعادة البناء أو إدخال إصلاحات ضرورية عليه تستوجب الإفراغ.	يجب على المكري الذي يرغب في إنهاء عقد الكراء أن يوجه إشعارا بالإفراغ إلى المكثري، ويجب أن يتضمن الأسباب التي يعتمدها لإنهاء العقد. يجب أن تكون الأسباب المعتمدة من طرف المكري جدية ومشروعة كرجيته في استرداد المحل المكثري 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، أو المكفول المنصوص عليه في القانون رقم 15.01 المتعلق بكفالة الأطفال المتخلى عنهم. وكرغيته في استرجاع المحل المكثري لهدمه وإعادة بناءه أو إدخال إصلاحات ضرورية عليه تستوجب الإفراغ أو استعمال المكثري لمحل الكراء لأغراض تخل بالمروءة والشرف والنظام العام.	إضافة إعادة صياغة
الرابع عشر	السابع إنهاء عقد الكراء	39	يتضمن الإشعار بالإفراغ تحت طائلة البطلان: - الأسباب التي يستند عليها المكري، - شموله مجموع المحل المكثري بكافة مرافقه، - الإشارة إلى أجل ثلاثة أشهر على الأقل. يبلغ الإشعار بالإفراغ بحسب الكيفيات المشار إليها في المواد 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية ويسري أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ التوصل.	يتضمن الإشعار بالإفراغ تحت طائلة البطلان: - الأسباب التي يستند عليها المكري، - شموله مجموع المحل المكثري بكافة مرافقه، - أجل ثلاثة أشهر على الأقل. يبلغ الإشعار بالإفراغ بحسب الكيفيات المشار إليها في المواد 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية ويسري أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ التوصل.	حذف عبارة "الإشارة إلى" الباقى بدون تغيير
الخامس عشر	السابع	40	إذا امتنع المكثري عن الإفراغ صراحة أو ضمنا وذلك ببقائه في المحل بعد مضي الأجل المحدد في الإشعار، أمكن للمكري أن يرفع الأمر إلى المحكمة لتصرح، عند الاقتضاء، بتصحيح الإشعار والحكم على المكثري هو ومن يقوم مقامه بالإفراغ.	إذا امتنع المكثري عن الإفراغ صراحة أو ضمنا وذلك ببقائه في المحل بعد مضي الأجل المحدد في الإشعار، أمكن للمكري أن يرفع الأمر إلى المحكمة بطلب التصريح بتصحيح الإشعار والحكم على المكثري هو ومن يقوم مقامه بالإفراغ.	حذف "عند الاقتضاء"
السادس عشر	السابع	41	لا يمكن للمحكمة أن تصحح الإشعار بالإفراغ إلا للأسباب الواردة في المادتين 36 مكرر و 38 أعلاه.		حذف المادة

التعديل	الباب	المادة	النص الأصلي	التعديل المقترح	طبيعة التعديل
السابع عشر	السابع إنهاء عقد الكراء	43	يتعين تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان هدم المحل أو إدخال تغييرات هامة عليه ضروريا. يتعين تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان هدم المحل أو إدخال تغييرات هامة عليه ضروريا، ويستوجب إفراغ المكثري من محل الكراء. يكون الهدم ضروريا إذا اقتضته وضعية البناء لانعدام الشروط الصحية أو الأمنية لسكانه أو إذا رغب المكثري في إقامة بناء جديد مكان البناء المهدم وفي هاتين الحالتين يحظى المكثري بالأسبقية للرجوع إلى المحل بعد إصلاحه أو إعادة بنائه بشرط أن يستعمل هذا الحق داخل الشهرين المواليين للإشعار الصادر عن المكثري وإلا سقط حقه. يتعين على المكثري إخبار المكثري قبل نهاية الإصلاح أو إعادة البناء بشهرين وذلك بحسب الكيفيات المشار إليها في المواد 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية. يمكن للمكثري أن يطلب من المحكمة تحديد أجل للمكثري يتعين خلاله تنفيذ سبب الإفراغ.	يتعين تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان هدم المحل أو إدخال تغييرات هامة عليه ضروريا، ويستوجب إفراغ المكثري من محل الكراء. يكون الهدم ضروريا إذا اقتضته وضعية البناء لانعدام الشروط الصحية أو الأمنية لسكانه أو إذا رغب المكثري في إقامة بناء جديد مكان البناء المهدم أو هناك مستجدات بمقتضى وثائق التعمير تسمح بالبناءات الإضافية التي من شأنها أن تثمن العقار، ويحظى المكثري بالأسبقية للرجوع إلى المحل بعد إصلاحه أو إعادة بنائه بشرط أن يستعمل هذا الحق داخل الشهرين المواليين للإشعار الصادر عن المكثري وإلا سقط حقه. يتعين على المكثري إخبار المكثري قبل نهاية الإصلاح أو إعادة البناء بشهرين وذلك بحسب الكيفيات المشار إليها في المواد 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية. يمكن للمكثري أن يطلب من المحكمة تحديد أجل للمكثري يتعين خلاله تنفيذ سبب الإفراغ.	تغيير "سنة" بدل "سنة أشهر" حذف عبارة " وفي هاتين الحالتين"
الثامن عشر	السابع	44	يجب على المكثري في حالة تصحيح الإشعار بالإفراغ، ما لم يكن هذا التصحيح ناشئا عن خطأ ارتكبه المكثري، أن يؤدي للمكثري المتضرر إضافة إلى صوائر الانتقال المثبتة تعويضا قيمته وجيبة كراء ستة أشهر حسب آخر مبلغ الوجيبة المؤدى من طرف المكثري.	يجب على المكثري في حالة تصحيح الإشعار بالإفراغ، ما لم يكن هذا التصحيح ناشئا عن خطأ ارتكبه المكثري، أن يؤدي للمكثري المتضرر إضافة إلى صوائر الانتقال المثبتة تعويضا قيمته وجيبة كراء ستة أشهر حسب آخر مبلغ الوجيبة المؤدى من طرف المكثري.	إضافة
التاسع عشر	السابع	45	إذا تبين أن الإفراغ من المحل إما تلقائيا تبعا للإشعار بالإفراغ أو تنفيذًا للحكم القاضي بالتصحيح، قد تم بناء على سبب غير صحيح أو سبب لم ينفذ من طرف المكثري، يكون للمكثري الحق في أن يطالب المكثري بتعويض يساوي قيمة الضرر الذي لحقه نتيجة ذلك.	إذا تبين أن الإفراغ من المحل إما تلقائيا تبعا للإشعار بالإفراغ أو تنفيذًا للحكم القاضي بالتصحيح، قد تم بناء على سبب غير صحيح أو سبب لم ينفذ من طرف المكثري، يكون للمكثري الحق في أن يطالب المكثري بتعويض يساوي قيمة الضرر الذي لحقه نتيجة ذلك لا يقل عن الوجيبة الكرائية لمدة سنة.	إضافة
العشرون	الثامن	47	يفسخ عقد الكراء بقوة القانون بوفاة المكثري مع مراعاة أحكام المادة 47 أعلاه. كل شخص يتواجد بالمحلات المكترة من غير الأشخاص المشار إليهم في المادة 47 يعتبر محتلا بدون حق ولا سند وللمكثري في هذه الحالة أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة إصدار أمر بطرده.	يفسخ عقد الكراء بقوة القانون بوفاة المكثري مع مراعاة أحكام المادة 46 أعلاه. كل شخص يتواجد بالمحلات المكترة من غير الأشخاص المشار إليهم في المادة 46 يعتبر محتلا بدون حق ولا سند وللمكثري في هذه الحالة أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة إصدار أمر بطرده.	46 بدل 47

التعديل	الباب	المادة	النص الأصلي	التعديل المقترح	طبيعة التعديل
الواحد والعشرون	الثامن	48	يمكن للمكثري أن يطلب من المحكمة فسخ عقد الكراء وإفراغ المكثري ومن يقوم مقامه، دون توجيه أي أشعار بالإفراغ وذلك في الحالات التالية: - الحالات الواردة في الفصل 692 من الظهير الشريف الصادر في رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بقانون الالتزامات والعقود، - وفاة المكثري وعدم وجود الأشخاص المذكورين في المادة 47 أعلاه.	يمكن للمكثري أن يطلب من المحكمة فسخ عقد الكراء وإفراغ المكثري ومن يقوم مقامه، دون توجيه أي أشعار بالإفراغ وذلك في الحالات التالية: - الحالات الواردة في الفصل 692 من الظهير الشريف الصادر في رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بقانون الالتزامات والعقود، - وفاة المكثري وعدم وجود الأشخاص المذكورين في المادة 47 أعلاه. - <u>إحداث تغييرات جوهرية على محل الكراء تمس الجدران الضيخة للبنية أو فتح أبواب إضافية على الشارع العمومي أو إضافة بنايات أخرى غير التي حددت في العقد بدون إذن المالك.</u>	إضافة فقرة إضافية
الثاني والعشرون	العاشر مقتضيات انتقالية مختلفة	52	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 99.211 بتاريخ 13 من جمادى الأولى 1420 (25 أغسطس 1999) المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية. وتستثنى من النسخ المقتضيات الخاصة بالأماكن التجارية أو الصناعي أو الحرفي. ينسخ كذلك ابتداء من نفس التاريخ: - <u>الظهير الشريف الصادر في 2 من رمضان 1350 (11 يناير 1932) المتعلق بضبط شؤون المساكن المفروشة.</u> - الظهير الشريف الصادر في 26 من صفر 1360 (25 مارس 1941) في زجر من يمتنع من الكراء، - الظهير الشريف الصادر في 25 من ربيع الأول 1360 (23 أبريل 1941) - الظهير الشريف الصادر في 25 من رجب 1360 (19 أغسطس 1941) المتعلق بتحديد الأماكن المعدة للسكنى، - الظهير الشريف الصادر في 20 صفر 1370 (فاتح ديسمبر 1950) بإلغاء الظهير الشريف الصادر في 4 جمادى الآخرة 1338 (25 فبراير 1920) وفي سن مقتضيات جديدة لزجر من يتجر بصفة غير مشروعة في أكرية الأماكن، كما تم تغييره بموجب الظهير الشريف الصادر في 18 شعبان 1373 (22 أبريل 1954)، - 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 المكثرين،	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 99.211 بتاريخ 13 من جمادى الأولى 1420 (25 أغسطس 1999) المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية. وتستثنى من النسخ المقتضيات الخاصة بالأماكن التجارية أو الصناعي أو الحرفي. ينسخ كذلك ابتداء من نفس التاريخ: - <u>الظهير الشريف الصادر في 2 من رمضان 1350 (11 يناير 1932) المتعلق بضبط شؤون المساكن المفروشة.</u> - الظهير الشريف الصادر في 26 من صفر 1360 (25 مارس 1941) في زجر من يمتنع من الكراء، - الظهير الشريف الصادر في 25 من ربيع الأول 1360 (23 أبريل 1941) - الظهير الشريف الصادر في 25 من رجب 1360 (19 أغسطس 1941) المتعلق بتحديد الأماكن المعدة للسكنى، - الظهير الشريف الصادر في 20 صفر 1370 (فاتح ديسمبر 1950) بإلغاء الظهير الشريف الصادر في 4 جمادى الآخرة 1338 (25 فبراير 1920) وفي سن مقتضيات جديدة لزجر من يتجر بصفة غير مشروعة في أكرية الأماكن، كما تم تغييره بموجب الظهير الشريف الصادر في 18 شعبان 1373 (22 أبريل 1954)، - 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 المكثرين،	إضافة

	<p>- القانون رقم 6.79 بشأن تنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري للأماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.80.315 بتاريخ 17 صفر 1401 (25 ديسمبر 1980)، حسبما وقع تغييره وتتميمه.</p>	<p>- القانون رقم 6.79 بشأن تنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري للأماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.80.315 بتاريخ 17 صفر 1401 (25 ديسمبر 1980)، حسبما وقع تغييره وتتميمه.</p>			
--	--	--	--	--	--

جدول مقارنة بين مواد المشروع
ومقترحات التعديلات الواردة عليها وردود الوزارة
بخصوصها
كما نوقشت في اجتماع اللجنة في 11 يوليو 2011

مشروع قانون رقم 08-13 يتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري

والمكترى للمحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني

- جدول تعديلات فرق لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان

بمجلس المستشارين ورددود الوزارة عليهما-

رد الوزارة	تبرير التعليل	التعديل المقترح	مواد مشروع القانون رقم 13.08
	استبدال حرف " أم " بحرف " أو" لأنه يبدو خطأ مطبعي.	تطبق مقتضيات هذا القانون على أكرية المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني مؤثثة أو غير مؤثثة، وكذا مرافقها من أقبية ومرائب وأسطح وساحات وحدائق والتي لا تخضع لتشريع خاص فريق التجمع الدستوري الموحد	المادة 1.- تطبق مقتضيات هذا القانون على أكرية المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني مؤثثة أم غير مؤثثة، وكذا مرافقها من أقبية ومرائب وأسطح، وساحات وحدائق والتي لا تخضع لتشريع خاص.
-----	-----	بدون ملاحظة	المادة 2.- تحدد بتراضي الأطراف، شروط ووجيبة أكرية المحلات المشار إليها في المادة الأولى أعلاه.
اقترح مقبول.	إعطاء قيمة قانونية لهذا النوع من العقود، ولتسهيل عملية التقاضي في حالة النزاع.	يبرم عقد كراء بموجب عقد رسمي أو عرفي. فريق الأصالة والمعاصرة	المادة 3.- يبرم عقد الكراء بموجب محرر كتابي يتضمن على الخصوص : <ul style="list-style-type: none"> • الاسم الشخصي والعائلي للمكري والمكترى، 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
اقترح مقبول مع إعادة الصياغة:	يجب أن يكون المحرر العرفي موقع من لدن الطرفين مع تصحيح إمضاءهما وحامل لتاريخ ثابت، نظرا لما لذلك من آثار قانونية في حجية العقد.	يبرم عقد الكراء بموجب محرر رسمي كتابي ثابت التاريخ موقع من لدن الطرفين مع تصحيح إمضاءهما يتضمن على الخصوص : - الإسم الشخصي.....	

<p>اقترح مقبول.</p> <p>- مدة العقد في حالة اتفاق الأطراف على ذلك، مع إمكانية تجديد العقد . وفي حالة عدم الإشارة إلى إمكانية تجديد العقد يعد العقد نهائيا وغير قابل للتجديد.</p> <p>اقترح غير مقبول لكون الإشارة إلى إمكانية تجديد العقد لم تعد ذات جدوى أمام إقرار مبدأ إلزام المكري بتوجيه إشعار إلى المكثري يعبر فيه عن عدم رغبته في تجديد العقد وإلا تمت ضمنيا موصلة سريان العقد المنتهية مدته بنفس المدة المحددة في العقد الأصلي حسب ما تم النص عليه في المادة 36 مكرر وفق صيغتها الحالية.</p> <p>وهكذا تصبح الصياغة كالتالي : "يبرم عقد الكراء بموجب عقد رسمي أو عقد عرفي ثابت التاريخ موقع من لدن الطرفين مع تصحيح إمضاءهما يتضمن على الخصوص : - الإسم الشخصي والعائلي للمكثري والمكثري، والمهنة، والموطن ووثيقة إثبات الهوية وجميع المعلومات المتعلقة بالوكيل عند الاقتضاء؛</p> <p>• الاسم الكامل والمقر الاجتماعي وعند الاقتضاء جميع المعلومات المتعلقة بالممثل القانوني إذا كان المكثري أو المكثري شخصا معنويا؛</p>		<p>- الاسم الكامل</p> <p>- تحديد المحلات المكررة والمرافق التابعة لها والغرض المخصص لها وكذا التجهيزات</p> <p>- تاريخ إبرام العقد .</p> <p>- مدة العقد في حالة اتفاق الأطراف على ذلك، مع إمكانية تجديد العقد . وفي حالة عدم الإشارة إلى إمكانية تجديد العقد يعد العقد نهائيا وغير قابل للتجديد.</p> <p>- بيان مبلغ</p> <p>(الباقى بدون تغيير)</p> <p>الفريق الاستقلالي للوحدة والتعدالية</p>	<p>المكثري شخصا معنويا ؛</p> <p>• تحديد المحلات المكررة والغرض المخصص لها وكذا التجهيزات المعدة للاستعمال الخاص من طرف المكثري وحده ؛</p> <p>• تاريخ إبرام العقد ؛</p> <p>• مدة العقد في حالة اتفاق الأطراف على ذلك ؛</p> <p>• بيان مبلغ الوجيبة الكرائية والمدة المؤداة عنها ؛</p> <p>• مبلغ التكاليف الكرائية التي يتحملها المكثري ؛</p> <p>• الالتزامات الخاصة التي يتحملها كل طرف.</p>
--	--	---	--

<ul style="list-style-type: none"> • تحديد المحلات المكراة والمرافق التابعة لها والغرض المخصص لها وكذا التجهيزات المعدة للاستعمال الخاص من طرف المكثري وحده : • تاريخ إبرام العقد ؛ • مدة العقد في حالة اتفاق الأطراف على ذلك. • بيان مبلغ الوجيبة الكرائية والمدة المؤداة عنها؛ • مبلغ التكاليف الكرائية التي يتحملها المكثري؛ • الالتزامات الخاصة التي يتحملها كل طرف". 			
<p>الملاءمة مع المواد اللاحقة</p> <p>المادة 46 من هذا المشروع.</p>	<p>الملاءمة مع المواد اللاحقة</p>	<p>في حالة انتقال ملكية المحلات المعدة للكراء يستمر مفعول عقد الكراء لصالح المكثري أو لذوي حقوقه بنفس الشروط المنصوص عليها في عقد الكراء.</p> <p>الفريق الاستقلالي للوحدة والتعدلية</p>	<p>المادة 4- في حالة انتقال ملكية المحلات المعدة للكراء يستمر مفعول عقد الكراء لصالح المكثري بنفس الشروط المنصوص عليها في عقد الكراء.</p>
<p>اقتراح غير مقبول :</p> <p>لكون الصيغتين معا تفيدان نفس المعنى. وجرت العادة تسبيق الحقوق عن الالتزامات.</p>	<p>تغيير اسم العنوان واعتماد الصيغة المعتمدة والمقبولة</p>	<p>تغيير "حقوق والتزامات المكثري" ب "التزامات وحقوق المكثري"</p> <p>فريق التجمع الدستوري الموحد</p>	<p>الفرع الأول - حقوق والتزامات المكثري</p>
<p>اقتراح غير مقبول :</p> <p>الإبقاء على الصيغة الحالية وجعل تاريخ تسليم المحل يبقى خاضعا لإرادة الأطراف المتعاقدة.</p>	<p>إضافة فور إبرام العقد تفاديا لأي تماطل من شأنه أن يترتب عنه ضرر للطرف المكثري.</p>	<p>يجب على المكثري أن يسلم للمكثري المحل وكذا التجهيزات المذكورة في عقد الكراء فور إبرام العقد</p> <p>فريق الأصالة والمعاصرة</p>	<p>المادة 5- يجب على المكثري أن يسلم للمكثري المحل وكذا التجهيزات المذكورة في عقد الكراء.</p> <p>يجب أن يتوفر المحل المعد للسكنى على المواصفات الضرورية من حيث الأجزاء المكونة له وشروط التهوية والمطبخ ودورة المياه والكهرباء والماء.</p>
<p>اقتراح مقبول مع التحفظ على عبارة "قابلية للربط" الواردة في آخر المادة لأنها تجعل المعنى غير واضح. وهكذا تصبح المادة كالتالي :</p> <p>"يجب على المكثري أن يسلم للمكثري المحل وكذا</p>		<p>يجب على المكثري أن يسلم للمكثري المحل وكذا التجهيزات المذكورة في عقد الكراء.</p> <p>يجب أن يتوفر المحل المعد للسكنى على المواصفات الضرورية من حيث الأجزاء المكونة له وشروط</p>	

<p>التجهيزات المذكورة في عقد الكراء. يجب أن يتوفر المحل المعد للسكنى على المواصفات الضرورية من حيث الأجزاء المكونة له وشروط التهوية والمطبخ ودورة المياه والتجهيز الكهربائي والماء الصالح للشرب".</p>		<p>التهوية والمطبخ ودورة المياه والتجهيز الكهربائي والماء الصالح للشرب قابلة للربط.</p> <p>فريق التحالف الإشتراكي</p>	
<p>اقترح غير مقبول، لكون الشروط المنصوص عليها في هذه المادة هي شروط أساسية وضرورية ليكون المحل صالحا للسكن وبالتالي لا يمكن تركها لاتفاق الأطراف للتفاوض بشأنها وهي الضامنة لكرامة المكثري.</p>	<p>ترك إمكانية اتفاق الأطراف على المواصفات التي يتوفر عليها المحل المكثري.</p>	<p>يجب على المكثري أن يسلم للمكثري ... يجب أن يتوفر المحل المعد للسكنى على المواصفات الضرورية من حيث الأجزاء المكونة له وشروط التهوية والمطبخ ودورة المياه والكهرباء والماء. <u>الليم</u> إذا نص عقد الكراء على خلاف ذلك.</p> <p>الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية</p>	
<p>اقترح مقبول جزئيا مع إدماجه في الفقرة الأولى من هذه المادة وفق الصياغة التالية : إذا لم يتوفر المحل على المواصفات المذكورة في المادة 5 أعلاه، يمكن للأطراف <u>قبل تسلم المحل المكثري وإعداد البيان الوصفي المشار إليه في المادة 7 بعده</u>، الاتفاق كتابة على الأشغال التي يمكن للمكثري القيام بها. وكيفية خصم مصاريفها من الوجيبة الكرائية. يحدد هذا الاتفاق بالخصوص إثبات المصاريف التي تم (وليس سيتم) إنفاقها".</p>	<p>يجب تحديد مسطرة إثبات المصاريف وذلك قبل دخول عقد الكراء حيز التنفيذ .</p>	<p>إذا لم يتوفر المحل على المواصفات المذكورة في المادة 5 أعلاهمقابل إثبات المصاريف التي سيتم إنفاقها ، وذلك قبل تسلم المكثري للمحل المكثري وإعداد البيان الوصفي لحالة المحل المعد للكراء المشار إليه في المادة 7 بعده .</p> <p>الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية</p>	<p>المادة 6.- إذا لم يتوفر المحل على المواصفات المذكورة في المادة 5 أعلاه، يمكن للأطراف الاتفاق كتابة على الأشغال التي يمكن للمكثري القيام بها. وكيفية خصم مصاريفها من الوجيبة الكرائية. 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.</p>
<p>اقترح غير مقبول، لأن المصطلحين معا لهما نفس المعنى علما بأن الغالب على هذا المشروع ورود كلمة "يجب".</p>		<p>يتعين على الأطراف المتعاقدة إعداد بيان وصفي لحالة المحل المعد للكراء وقت تسلم المحل ووقت استرجاعه، ويرفق هذا البيان بالعقد.</p> <p>فريق التحالف الإشتراكي</p>	<p>المادة 7.- يجب على الأطراف المتعاقدة إعداد بيان وصفي لحالة المحل المعد للكراء وقت تسلم المحل ووقت استرجاعه، ويجب أن يرفق هذا البيان بالعقد.</p>

<p>اقترح مقبول مع إعادة الصياغة : " يجب أن يكون البيان الوصفي محررا ومؤرخا وموقعا من طرف المكري والمكتري ومصادقا على توقيعهما لدى الجهات المختصة، وأن يتضمن وصف المحل بكيفية مفصلة ودقيقة مع تجنب استعمال الصيغ من نوع "حالة جيدة" أو "حالة متوسطة".</p> <p>يمكن أن يدمج البيان الوصفي ضمن شروط عقد الكراء أو أن يكون محررا منفصلا عن العقد.</p> <p>في حالة عدم إعداد البيان الوصفي من قبل الأطراف، يفترض، بمجرد التوقيع على عقد الكراء، أن المكتري قد تسلم المحل في حالة جيدة للاستعمال.</p> <p>وإذا رفض المكري إعداد البيان المذكور، يجب عليه أن يثبت بأن الأضرار التي يحدث بها عند نهاية عقد الكراء تنسب إلى أخطاء المكتري".</p>	<p>يمكن أن يدمج البيان الوصفي ضمن شروط عقد الكراء كما يمكن أن يكون محررا منفصلا عن العقد ومؤرخا وموقعا من طرف المكري والمكتري وأن يتضمن وصف المحل بكيفية مفصلة ودقيقة، مع تجنب استعمال الصيغ العمومية من نوع "حالة جيدة" أو "حالة متوسطة".</p> <p>في حالة عدم إعداد البيان الوصفي من قبل الأطراف، يفترض، بمجرد التوقيع على عقد الكراء، أن المكتري قد تسلم المحل في حالة جيدة للاستعمال.</p> <p>وإذا رفض المكري إعداد البيان المذكور، يجب عليه أن يثبت بأن الأضرار التي يحدث بها عند نهاية عقد الكراء تنسب إلى أخطاء المكتري.</p> <p>فريق التحالف الإشتراكي</p>	<p>المادة 8.- يجب أن يكون البيان الوصفي محررا ومؤرخا وموقعا من طرف المكري والمكتري ومصادقا على توقيعهما لدى الجهات المختصة، وأن يتم وصف المحل بكيفية مفصلة ودقيقة، كما يجب منع استعمال الصيغ من نوع "حالة جيدة" أو "حالة متوسطة".</p> <p>في حالة عدم إعداد البيان الوصفي من قبل الأطراف، يفترض، بمجرد التوقيع على عقد الكراء، أن المكتري قد تسلم المحل في حالة جيدة للاستعمال.</p> <p>وإذا رفض المكري إعداد البيان المذكور، يجب عليه أن يثبت بأن الأضرار التي يحدث بها عند نهاية عقد الكراء تنسب إلى أخطاء المكتري.</p>	<p>المادة 8.- يجب أن يكون البيان الوصفي محررا ومؤرخا وموقعا من طرف المكري والمكتري ومصادقا على توقيعهما لدى الجهات المختصة، وأن يتم وصف المحل بكيفية مفصلة ودقيقة، كما يجب منع استعمال الصيغ من نوع "حالة جيدة" أو "حالة متوسطة".</p> <p>في حالة عدم إعداد البيان الوصفي من قبل الأطراف، يفترض، بمجرد التوقيع على عقد الكراء، أن المكتري قد تسلم المحل في حالة جيدة للاستعمال.</p> <p>وإذا رفض المكري إعداد البيان المذكور، يجب عليه أن يثبت بأن الأضرار التي يحدث بها عند نهاية عقد الكراء تنسب إلى أخطاء المكتري.</p>
<p>اقترح غير مقبول. لأن إعداد البيان الوصفي لا يتم إلا بعد إبرام عقد الكراء.</p>	<p>تحذف هذه الفقرة نظرا للتعديل المدخل على المادة 6 والذي مفاده إعداد البيان الوصفي لحالة المحل المعد للكراء قبل دخول عقد الكراء حيز التنفيذ .</p>	<p>يجب أن يكون البيان الوصفي محررا ومؤرخا وموقعا من طرف المكري وفي حالة عدم إعداد البيان (حذف الفقرة) الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية</p>	<p>يجب أن يكون البيان الوصفي محررا ومؤرخا وموقعا من طرف المكري وفي حالة عدم إعداد البيان (حذف الفقرة) الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية</p>
<p>اقترح غير مقبول : لكون الهدف من المصادقة على البيان الوصفي لدى الجهات المختصة، جاء لدعم وسائل إثبات وتعزيز العلاقة الكرائية، وضمان شفافيتهما.</p>	<p>الهدف منه إلغاء مصادقة التوقيع لدى الجهات المختصة، لأنه إجراء لا يسوغ أن يكون في النص، ويبقى إجراء</p>	<p>يقترح حذف عبارة "ومصادقا على توقيعهما لدى الجهات المختصة".</p> <p>يجب أن يكون البيان الوصفي محررا ومؤرخا وموقعا من طرف المكري والمكتري (الحذف،</p>	<p>يقترح حذف عبارة "ومصادقا على توقيعهما لدى الجهات المختصة".</p> <p>يجب أن يكون البيان الوصفي محررا ومؤرخا وموقعا من طرف المكري والمكتري (الحذف،</p>

<p>إضافي يعقد المسطرة فقط، ويفقد الثقة بين المتعاملين.</p>	<p>ومصادقا على توقيعهما لدى الجهات المختصة) ، وأن يتم وصف المحل بكيفية مفصلة ودقيقة، كما يجب منع استعمال الصيغ من نوع " حالة جيدة" أو " حالة متوسطة". في حالة عدم إعداد البيان الوصفي جيدة للاستعمال. وإذا رفض المكري إعداد البيان المذكور.....المكثري. فريق التجمع الدستوري الموحد</p>		
<p>اقترح غير مقبول : لكون عبارة الإزعاج القانوني تعني كل إزعاج يكون مصدره القانون.</p>	<p>حذف كلمة الإزعاجات لأنه لا يجوز اعتماد كلمة إزعاج قانوني.</p>	<p>يجب على المكري وأن يضمن له العيوب والإشكالات القانونية أو المادية فريق الأصالة والمعاصرة</p>	<p>المادة 9.- يجب على المكري أن يوفر للمكثري ظروف الانتفاع الهادئ من المحل المكثري، وأن يضمن له العيوب والإزعاجات القانونية أو المادية التي تعرقل ذلك الانتفاع ماعدا تلك المحددة في البيان الوصفي أو التي تكون موضوع الاتفاق الصريح المنصوص عليه في المادة 6 أعلاه.</p>
<p>اقترح مقبول. الصياغة الجديدة هي كالتالي: " يجب على المكري أن يضمن للمكثري تسلم الملك المكثري والانتفاع الكامل والهادئ به، وأن يضمن له العيوب والإزعاجات القانونية أو المادية 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 الإزعاجات القانونية أو المادية الناشئة عن فعله أو فعل مستخدميه. ولا يسأل عن الإزعاجات التي يتسبب فيها الجيران أو 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.</p>		<p>يجب على المكري أن يضمن للمكثري تسلم الملك المكثري والانتفاع الكامل والهادئ به، وأن يضمن له العيوب والإزعاجات القانونية أو المادية 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 الإزعاجات القانونية أو المادية الناشئة عن فعله أو فعل مستخدميه. ولا يسأل عن الإزعاجات التي يتسبب فيها الجيران أو 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. فريق التحالف الإشتراكي</p>	<p>غير أن المكري لا يضمن سوى الإزعاجات القانونية أو المادية الناشئة عن فعله أو فعل مستخدميه. ولا يسأل عن الإزعاجات التي يتسبب فيها الجيران أو 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.</p>

<p>المادة 10.- لا يمكن للمكتري الذي يدعي إزعاجا في الانتفاع أوعيبا 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.</p>	<p>لا يمكن للمكتري الذي يدعي إزعاجا في الانتفاع أو عيباغير أنه يمكنه مع ذلك أن يطلب من المحكمة تخفيض جزء من وجيبة الكراء يتناسب وحجم الضرر <u>المزعم عند إثباته.</u> الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية</p>	<p>المادة 10.- لا يمكن للمكتري الذي يدعي إزعاجا في الانتفاع أوعيبا 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.</p>
<p>اقترح غير مقبول : لكون هذا الاقتراح ليس له تأثير قانوني كبير على محتوى المادة، بحيث أن حق المكتري في اللجوء إلى المحكمة والمطالبة بالتعويض بسبب الإزعاج في الانتفاع يتطلب منه قانونا إثبات دعواه.</p>	<p>من الضروري الإشارة إلى كون الضرر مزعوما ما لم يكن مثبتا بمقتضى حكم قضائي .</p>	<p>المادة 11.- يجب على المكتري صيانة المحل بالشكل الذي يسمح باستعماله وفق ما هو منصوص عليه في العقد، وأن يقوم بجميع الإصلاحات الضرورية للحفاظ عليه وصيانتته.</p>
<p>اقترح مقبول، مع إعادة الصياغة كالتالي : إذا تم إشعار المكتري بالطرق المنصوص عليها قانونا.</p> <p>اقترح مقبول مع إعادة الصياغة والتحفظ على عبارة "أو تزيد من تكاليف المكتري" لأنه يشوبها لبس. وتصبح الصياغة كالتالي : "يجب على المكتري صيانة المحل بالشكل الذي يسمح باستعماله وفق ما هو منصوص عليه في العقد، وأن يقوم بجميع الإصلاحات الضرورية للحفاظ عليه وصيانتته.</p> <p>إذا تم إشعار المكتري 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 بدائلتها بأذن له بإجراء الإصلاحات المطلوبة بنفسه وخصم قيمتها من وجيبة الكراء أو تزيد من تكاليف المكتري.</p> <p>لا يمكن للمكتري أن يعارض في إجراء الإصلاحات التي يقوم بها المكتري ما دامت هذه الأخيرة لا يترتب عنها أي تغيير في طبيعة المحل المكترى.</p>	<p>إضافة شرط الإشعار القانوني تفاديا لأي مبرر يمكن التدرج به حول الإشعار</p> <p>فريق الأصالة والمعاصرة</p> <p>يجب على المكتري صيانة المحل بالشكل الذي يسمح باستعماله وفق ما هو منصوص عليه في العقد، وأن يقوم بجميع الإصلاحات الضرورية للحفاظ عليه وصيانتته.</p> <p>إذا تم إشعار المكتري بالقيام بالإصلاحات التي تقع على عاتقه ولم ينجزها في أجل شهر، جاز للمكتري أن يستصدر أمرا من رئيس المحكمة الابتدائية الموجود محل الكراء بدائلتها بأذن له بإجراء الإصلاحات المطلوبة بنفسه وخصم قيمتها من وجيبة الكراء أو تزيد من تكاليف المكتري.</p> <p>لا يمكن للمكتري أن يعارض في إجراء الإصلاحات التي يقوم بها المكتري ما دامت هذه الأخيرة لا يترتب عنها أي تغيير في طبيعة المحل المكترى.</p> <p>فريق التحالف الإشتراكي</p>	<p>المادة 11.- يجب على المكتري صيانة المحل بالشكل الذي يسمح باستعماله وفق ما هو منصوص عليه في العقد، وأن يقوم بجميع الإصلاحات الضرورية للحفاظ عليه وصيانتته.</p> <p>إذا تم إشعار المكتري بالقيام بالإصلاحات التي تقع على عاتقه ولم ينجزها في أجل شهر، جاز للمكتري أن يستصدر أمرا من رئيس المحكمة الابتدائية الموجود محل الكراء بدائلتها بأذن له بإجراء الإصلاحات المطلوبة بنفسه وخصم قيمتها من وجيبة الكراء أو تزيد من تكاليف المكتري.</p> <p>لا يمكن للمكتري أن يعارض في إجراء الإصلاحات التي يقوم بها المكتري ما دامت هذه الأخيرة لا يترتب عنها أي تغيير في طبيعة المحل المكترى.</p>

<p>اقترح غير مقبول. لكون تحديد أجل معين يعني أن هناك بداية ونهاية لهذا الأجل.</p>	<p>ينبغي إضافة "<u>كحد أقصى</u>" وذلك لمعالجة الإصلاحات المستعجلة التي لا تتطلب الانتظار.</p>	<p>يجب على المكري صيانة إذا تم إشعار المكري بالقيام بالإصلاحات التي تقع على عاتقه ولم ينجزها في أجل شهر <u>كحد أقصى</u>، جاز للمكثري أن يستصدر أمرا من المحكمة لإجرائها الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية</p>	
<p>اقترح مقبول. ويرجع إلى الصيغة أعلاه.</p>	<p>إضافة الرئيس، لأنها الصيغة الأسلم والأنسب والصحيحة. ولأن رئيس المحكمة هو السلطة التي تستصدر الأمر وليس المحكمة.</p>	<p>استبدال عبارة "المحكمة" ب "رئيس المحكمة". فريق التجمع الدستوري الموحد</p>	
<p>اقترح مقبول. حيث تصبح المادة كالتالي : "يتعين على المكري أن يسلم للمكثري وصلا <u>موقعا من طرفه شخصيا أو من طرف وكيله المعتمد لذلك</u> يتضمن تفصيلا للمبالغ المؤداة من طرف هذا الأخير مع التمييز بين وجيبة الكراء والتكاليف المترتبة عنه".</p>	<p>وجوب توقيع وصل الكراء نظرا لما يترتب عن ذلك من آثار قانونية .</p>	<p>يتعين على المكري أن يسلم للمكثري وصلا <u>موقعا من طرفه شخصيا أو من طرف وكيله المعتمد لذلك</u> يتضمن تفصيلا للمبالغ المؤداة من طرف هذا الأخير مع التمييز بين وجيبة الكراء والتكاليف المترتبة عنه. الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية</p>	<p>المادة 12.- يتعين على المكري أن يسلم للمكثري وصلا يتضمن تفصيلا للمبالغ المؤداة من طرف هذا الأخير مع التمييز بين وجيبة الكراء والتكاليف المترتبة عنه.</p>
<p>اقترح غير مقبول : لكون الصيغتين معا تفيضان نفس المعنى. وجرت العادة أن يرد ذكر الحقوق قبل الالتزامات.</p>	<p>للملاءمة مع التعديل المقترح بالنسبة للفرع الأول.</p>	<p>تغيير "حقوق والتزامات المكثري" ب "<u>التزامات وحقوق المكثري</u>". فريق التجمع الدستوري الموحد</p>	<p>الفرع الثاني حقوق والتزامات المكثري</p>
<p>مقبول بالنسبة للاقتراح الأول. بالنسبة للاقتراح الثاني فهو غير مقبول لكون عبارة "عند الاقتضاء" تفيد كون هذه التكاليف يسند في تحديدها إلى إرادة الأطراف وحذفها سيؤدي إلى كون المكثري هو الملزم بأدائها، في حين أن بعض</p>	<p>إضافة حذف "عند الاقتضاء"</p>	<p>يلتزم المكثري بأداء الوجيبة في الأجل الذي يحدده العقد و <u>كذلك</u> التكاليف الكرائية التي يتحملها بمقتضى العقد أو بموجب القوانين الجاري بها العمل. تدخل في حساب التكاليف الكرائية المبالغ التابعة</p>	<p>المادة 13.- يلتزم المكثري بأداء الوجيبة في الأجل الذي يحدده العقد وعند الاقتضاء 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</p>

<p>التكاليف كرسوم الخدمات الجماعية يفرضها القانون في الأصل على المالك وليس على المكثري. بالنسبة للاقتراح الثالث فهو غير مقبول لأنه ليست هناك ضرورة لإعطاء أمثلة ويستحسن ترك الاتفاق عليها لإرادة الأطراف، هذا فضلا عن كون تكاليف اتحاد الملاك المشتركين بما فيها مستحقات السنديك تقع على عاتق المالك بمقتضى القانون 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة. وهكذا فإن الصياغة تصبح كالتالي:</p> <p>"يلتزم المكثري بأداء الوجيبة في الأجل الذي يحدده العقد وكذلك التكاليف الكرائية التي يتحملها بمقتضى العقد أو بموجب القوانين الجاري بها العمل.</p> <p>تدخل في حساب التكاليف الكرائية المبالغ التابعة للوجيبة الكرائية مقابل الخدمات اللازمة لاستعمال مختلف أجزاء محل الكراء".</p>	<p>إضافة</p>	<p>للاجبية الكرائية مقابل الخدمات اللازمة لاستعمال مختلف أجزاء محل الكراء <u>كمستحقات السنديك</u>.</p> <p>فريق التحالف الإشتراكي</p>	<p>محل الكراء.</p>
<p>اقتراح غير مقبول لنفس المبررات المذكورة أعلاه.</p>	<p>من اللازم الإشارة إلى تحمل المكثري واجب ضريبة النظافة والواجب المخصص شهريا للسنديك باعتبار أن هذه المصاريف تقع على عاتق المكثري .</p>	<p>يلتزم المكثري بأداء الوجيبة في الأجل الذي يحدده العقد وعند الاقتضاء التكاليف</p> <p>تدخل في حساب التكاليف الكرائية المبالغ التابعة للوجيبة الكرائية مقابل الخدمات اللازمة لاستعمال مختلف أجزاء محل الكراء <u>وضريبة النظافة</u> وواجب السنديك عند وجوده .</p> <p>الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية</p>	
<p>اقتراح مقبول :</p>	<p>تقوية ضمانات حقوق المكثري.</p>	<p>يجب على المكثري أن يعيد ... إصلاح كل ضرر يطرأ على المحل، <u>ويعتبر في وضعية احتلال ملك الغير بدون سند</u>.</p>	<p>المادة 14.- يجب على المكثري أن يعيد المحل المكثري للمكثري بمجرد انتهاء عقد الكراء طبقا لمقتضيات البابين السابع والثامن. وإذا احتفظ به بعد هذا التاريخ، يكون عليه أداء</p>

<p>تعويض عن شغله للمحل. كما يتحمل مسؤولية إصلاح كل ضرر يطرأ على المحل .</p>	<p>فريق الأصالة والمعاصرة</p>	<p>يجب على المكثري أن يعيد المحل المكثري للمكثرييكون عليه أداء تعويض تحده المحكمة عن شغله للمحل كما يتحمل مسؤولية إصلاح كل ضرر <u>ثابت</u> يطرأ على المحل . الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية</p>	<p>المادة 15-. على المكثري أن يحافظ على المحل المكثري وأن يستعمله وفقا للغرض المخصص له طبقا لما هو وارد في العقد. يسأل المكثري عن أي خسارة أو عيب يلحق المحل المكثري يكون ناتجا عن فعله أو خطئه أو من جراء التعسف في استعمال المحل. غير أنه لا يسأل عن الخسارة أو العيوب الناجمة عن : - الاستعمال - (الحذف) قوة القاهرة . - حالة القدم الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية</p>
<p>إقتراح مقبول. تصبح المادة كالتالي : " يجب على المكثري أن يعيد المحل المكثري للمكثري بمجرد انتهاء عقد الكراء طبقا لمقتضيات البابين السابع والثامن. وإذا احتفظ به بعد هذا التاريخ، يكون عليه أداء تعويض تحده المحكمة عن شغله للمحل. كما يتحمل مسؤولية إصلاح كل ضرر <u>ثابت</u> يطرأ على المحل. <u>ويعتبر في وضعيته احتلال ملك الغير بدون سند</u>."</p>	<p>إن هذه الإضافات من شأنها توضيح المسطرة الواجب اتباعها لتحديد التعويض أو قيمة الضرر</p>	<p>على المكثري أن يحافظ على المحل المكثري وأن يستعمله وفقا للغرض المخصص له طبقا لما هو وارد في العقد . يسأل المكثري غير أنه لا يسأل عن الخسارة أو العيوب الناجمة عن : - الاستعمال - (الحذف) قوة القاهرة . - حالة القدم الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية</p>	<p>المادة 15-. على المكثري أن يحافظ على المحل المكثري وأن يستعمله وفقا للغرض المخصص له طبقا لما هو وارد في العقد. يسأل المكثري عن أي خسارة أو عيب يلحق المحل المكثري يكون ناتجا عن فعله أو خطئه أو من جراء التعسف في استعمال المحل. غير أنه لا يسأل عن الخسارة أو العيوب الناجمة عن : - الاستعمال المألوف والعادي ؛ - حادث فجائي أو قوة القاهرة ؛ - حالة القدم، أو عيب في البناء أو بسبب عدم إجراء الإصلاحات التي يتحملها المكثري.</p>
<p>إقتراح مقبول مع إضافة كلمة "يجب" إلى بداية المادة للضرورة اللغوية لتصبح الصياغة كالتالي: "<u>يجب</u> على المكثري أن يحافظ على المحل المكثري وأن يستعمله وفقا للغرض المخصص له طبقا لما هو وارد في العقد. يسأل المكثري عن أي خسارة أو عيب يلحق المحل المكثري يكون ناتجا عن فعله أو خطئه أو من جراء</p>	<p>التأكيد على أن المكثري قد أخبر بالفعل وتوصل بالإخبار.</p>	<p>إضافة عبارة "<u>في حالة ثبوت إخباره</u>". كما يلي : "- حالة القدم، أو عيب في البناء أو بسبب عدم إجراء الإصلاحات التي يتحملها المكثري <u>في حالة ثبوت إخباره</u>." فريق التجمع الدستوري الموحد</p>	<p>إصلاحات التي يتحملها المكثري.</p>

<p>التعسف في استعمال المحل. غير أنه لا يسأل عن الخسارة أو العيوب الناجمة عن : - الاستعمال المألوف والعادي ؛ - <u>حادث فجائي القوة قاهرة</u> ؛ - حالة القدم، أو عيب في البناء أو بسبب عدم إجراء الإصلاحات التي يتحملها المكري في حالة <u>ثبوت إخباره</u>."</p>			
<p>اقترح غير مقبول وإقرار حذف كلمة "الحصول" الواردة في هذه المادة لتفادي الركافة في التعبير مع الإبقاء على عبارة "عند عدم وجود" كعبارة صحيحة وتامة. وهكذا تصبح الصياغة كالتالي: "لا يحق للمكثري إدخال تغييرات على المحل والتجهيزات المكثرة دون الحصول على موافقة كتابية من المكري. وعند عدم وجود هذه الموافقة، يمكن للمكري 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 يبقى للمكري، عندما تشكل التغييرات المنجزة خطراً على المحل أو على اشتغال التجهيزات المتواجدة به، أن يلزم المكثري بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بصفة استعجالية وعلى نفقته."</p>	<p>إن هذا التعديل يضي نوعاً من الشفافية في التعامل عند عدم توفر الموافقة بالنسبة للمكثري .</p>	<p>لا يحق للمكثري إدخال تغييرات على المحل والتجهيزات المكثرة دون الحصول على موافقة كتابية من المكري ، وعند عدم <u>الحصول</u> على هذه الموافقة ،..... الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية</p>	<p>المادة 16- لا يحق للمكثري إدخال تغييرات على المحل والتجهيزات المكثرة دون الحصول على موافقة كتابية من المكري. وعند عدم وجود هذه الموافقة، يمكن للمكري 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 يبقى للمكري، عندما تشكل التغييرات المنجزة خطراً على المحل أو على اشتغال التجهيزات المتواجدة به، أن يلزم المكثري بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بصفة استعجالية وعلى نفقته.</p>
<p>اقترح مقبول. الصياغة هي كالتالي: "تتقادم الدعاوى التي يرفعها المكري ضد المكثري بخصوص مقتضيات المادة 16 أعلاه <u>بعد ثلاثة</u></p>	<p>التقليص من المدة من ستة أشهر إلى ثلاثة أشهر فقط، لأنه في اعتقادنا أن مدة ستة أشهر كثيرة جداً.</p>	<p>يقترح تقليص أجل تقادم الدعاوى من ستة إلى <u>ثلاثة أشهر</u>. فريق التجمع الدستوري الموحد</p>	<p>المادة 17- تتقادم الدعاوى التي يرفعها المكري ضد المكثري بخصوص مقتضيات المادة 16 أعلاه بعد ستة أشهر تبتدئ من تاريخ تسلمه للمحل المكثري.</p>

<p>أشهر تبتدئ من تاريخ تسلمه للمحل المكثري".</p>			
<p>اقترح غير مقبول : لكون مسألة تحديد نسبة الخصم يجب أن تبقى من اختصاص القضاء الذي يحددها بناء على تقدير نسبة الضرر الحاصل.</p>	<p>الهدف منه هو وضع سقف لمبلغ الخصم.</p>	<p>يقترح تتميم الفقرة الأخيرة من هذه المادة كما يلي : "غير أنه إذا ترتب عن إجراء هذه الإصلاحات من المحل المكثري على أن لا تتجاوز الضعف. فريق التجمع الدستوري الموحد</p>	<p>المادة 18.- 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.</p>
<p>اقترح مقبول مع إعادة الصياغة : يتعين على المكثري، تحت طائلة إصلاح الأضرار، أن يشعر المكثري بالطرق المنصوص عليها قانونا في أسرع الأجل، بكل الوقائع التي تستلزم تدخله.</p>	<p>التأكيد على الإشعار القانوني.</p>	<p>يتعين على المكثري، تحت طائلة إصلاح الأضرار أن يشعر قانونيا المكثري ... فريق الأصالة والمعاصرة</p>	<p>المادة 19.- يتعين على المكثري، تحت طائلة إصلاح الأضرار، أن يشعر المكثري في أسرع الأجل بكل الوقائع التي تستلزم تدخله.</p>
<p>اقترح مقبول.</p>	<p>يلزم أن يتم إشعار المكثري من طرف المكثري طبقا للإجراءات المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية أو القانون المنظم للمفوضين القضائيين (المادة 15) أو بواسطة الإشعار بالبريد المضمون .</p>	<p>يتعين على المكثري تحت طائلة إصلاح الأضرار، أن يشعر المكثري في أسرع الأجل بكل الوقائع التي تستلزم تدخله بالطرق المنصوص عليها قانونا. الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية</p>	
<p>اقترح مقبول مع حذف حرف "الواو" الوارد في بداية الفقرة الثانية لعدم جواز ذلك من الناحية اللغوية. وهكذا تصبح الصياغة كالتالي: "يراد بالإصلاحات الكرائية، أشغال الصيانة المألوفة والإصلاحات البسيطة التي يقتضيها الاستعمال الطبيعي للمحلات.</p>	<p>حذف عبارة "ما لم يكن تكسرها خارج عن إرادة المكثري"، نظرا لصعوبة الإثبات.</p>	<p>يراد بالإصلاحات الكرائية كالأبواب والنوافذ والألواح الزجاجية والترابيس والأقفال. فريق الأصالة والمعاصرة</p>	<p>المادة 20.- يراد بالإصلاحات الكرائية، أشغال الصيانة المألوفة والإصلاحات البسيطة التي يقتضيها الاستعمال الطبيعي للمحلات. وتشمل الإصلاحات الكرائية على الخصوص : - الأجزاء الخارجية المخصصة للاستعمال الخاص للمكثري كالأبواب والنوافذ والألواح الزجاجية والترابيس والأقفال</p>

<p>تشمل الإصلاحات الكرائية على الخصوص :</p> <p>- الأجزاء الخارجية المخصصة للاستعمال الخاص للمكتري كالأبواب والنوافذ والألواح الزجاجية والترابيس والأقفال ما لم يكن تكسرها خارج عن إرادة المكتري.</p> <p>- الأجزاء الداخلية كالتجهيزات الكهربائية وأشغال التبييط والصباغة والحدادة والستائر والشبابيك :</p> <p>- إصلاح أو تغيير صنابير الماء والتجهيزات الصحية بالمحل المكتري.</p> <p>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."</p>			<p>ما لم يكن تكسرها خارجا عن إرادة المكتري ؛</p> <p>- الأجزاء الداخلية كالتجهيزات الكهربائية وأشغال التبييط والصباغة والحدادة والستائر والشبابيك ؛</p> <p>- إصلاح أو تغيير صنابير الماء والتجهيزات الصحية بالمحل المكتري.</p> <p>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.</p>
<p>الاقتراح الثاني المتعلق بالزيادة في مبلغ الكفالة فهو غير مقبول لكون مبلغ ضمانته شهرين هي كافية ومنصفة لطرفي العقد.</p>		<p>يمكن للمكري أن يلزم المكتري بتقديم <u>كفالة مالية</u> أو <u>عينية</u> أو <u>شخصية</u> لتغطية مبالغ الكراء غير المؤداة وكذا الأضرار التي قد تلحق بمحل الكراء والتي يمكن أن يتسبب فيها المكتري.</p> <p>لا يمكن أن يزيد مبلغ هذه <u>الكفالة</u> على واجب <u>ثلاثة أشهر</u> من وجيبة الكراء.</p> <p>ترد <u>الكفالة</u> في أجل أقصاه شهران ابتداء من تاريخ إرجاع المحل المكتري 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.</p> <p>يمكن أن يتفق الأطراف على تخصيص مبلغ هذه الضمانة لتغطية الوجيبة الكرائية للأشهر الأخيرة من عقد الكراء.</p>	<p>المادة 21.- يمكن للمكري أن يلزم المكتري بتقديم ضمانته لتغطية مبالغ الكراء غير المؤداة وكذا الأضرار التي قد تلحق بمحل الكراء والتي يمكن أن يتسبب فيها المكتري.</p> <p>لا يمكن أن يزيد مبلغ هذه الضمانة على واجب شهرين من وجيبة الكراء.</p> <p>ترد الضمانة في أجل أقصاه شهران ابتداء من تاريخ إرجاع المحل المكتري 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.</p> <p>يمكن أن يتفق الأطراف على تخصيص مبلغ هذه الضمانة لتغطية الوجيبة الكرائية للأشهر الأخيرة من عقد الكراء.</p>

		<p>الضمانة لتغطية الوجيبة الكرائية للأشهر الأخيرة من عقد الكراء. فريق التحالف الإشتراكي</p>	
<p>اقترح مقبول جزئيا مع إعادة الصياغة كالتالي : " يمكن للمكري أن يلزم المكثري بتقديم <u>كفالة مالية أو عينية أو شخصية</u> لتغطية مبالغ الكراء غير المؤداة وكذا الأضرار التي قد تلحق بمحل الكراء والتي يمكن أن يتسبب فيها المكثري. لا يمكن أن يزيد مبلغ هذه <u>الكفالة</u> على واجب شهرين من وجيبة الكراء. ترد <u>الكفالة</u> في أجل أقصاه شهران ابتداء من تاريخ إرجاع المحل المكثري من طرف المكثري مع خصم، عند الاقتضاء، المبالغ الواجب دفعها للمكري وكذا المبالغ التي يكون قد تحملها هذا الأخير مكان المكثري، شريطة إثباتها بصفة قانونية. يمكن أن يتفق الأطراف على تخصيص مبلغ هذه <u>الكفالة</u> لتغطية الوجيبة الكرائية <u>للشهرين الأخيرين من مدة الكراء</u>."</p>	<p>إن ضامن المكثري من أجل أداء الكراء سيحد من النزاعات الخاصة بعدم أداء الوجيبة الكرائية عند تماطل المكثري .</p>	<p>يمكن للمكري لا يمكن أن يزيد مبلغ هذه الضمانةمن وجيبة الكراء. ترد الضمانة في أجل أقصاه شهران ابتداء من تاريخ كما يمكن أن يلزمه بتعيين ضامن للكراء المحدد بين الطرفين مقابل التزام الضامن بذلك عن طريق محرر ثابت التاريخ وموقع من طرفه مع تصحيح إمضائه لدى السلطات المختصة وتضمين ذلك في عقد الكراء. يمكن أن يتفق الأطراف على تخصيص مبلغ هذه الضمانة لتغطية الوجيبة الكرائية <u>للشهرين الأخيرين من مدة الكراء</u> . الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية</p>	
<p>إضافة عبارة "والتكاليف التابعة لها" لكون هذا الباب يتناول هذه التكاليف إلى جانب الوجيبة الكرائية، ليصبح عنوان الباب هو: "<u>استيفاء الوجيبة الكرائية والتكاليف التابعة لها</u>".</p>		<p>بدون ملاحظة</p>	<p>الباب الرابع: استيفاء الوجيبة الكرائية</p>

<p>اقترح غير مقبول : لكون شرط كتابة العقد يعد إحدى المرتكزات الأساسية لهذا المشروع الذي يروم إرجاع الثقة للعلاقة ما بين المكري والمكثري. كما أن الغاية من هذا المقترض هي حث المالكين على توثيق عقود الكراء لصون العلاقة الكرائية.</p>	<p>إضافة العقد الشفوي المعترف به من الطرفين إلى العقود الرسمية لضمان حقوق المكري والمكثري معا.</p>	<p>يقترح تميم هذه المادة بإضافة عبارة "أو عقد شفوي معترف به من الطرفين قبل صدور هذا القانون". فريق التجمع الدستوري الموحد</p>	<p>المادة 22.- بصرف النظر عن جميع مقتضيات 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 عقد رسمي أو عقد عرفي يحمل توقيعهما مصادق عليه أو حكم نهائي يحدد الوجيبة الكرائية بينهما.</p>
<p>إعادة الصياغة للملاءمة مع التعديل المدخل على عنوان الباب الرابع. "يمكن للمكري في حالة عدم أداء وجيبة الكراء والتكاليف التابعة لها المستحقة أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية الإذن له بتوجيه إنذار بالأداء إلى المكثري. لا يقبل الطلب إلا إذا كان مشفوعا بإحدى الحجج المشار إليها في المادة 22 أعلاه".</p>	<p>-----</p>	<p>بدون ملاحظة</p>	<p>المادة 23.- يمكن للمكري في حالة عدم أداء وجيبة الكراء والتكاليف الكرائية المستحقة أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية الإذن له بتوجيه إنذار بالأداء إلى المكثري. لا يقبل الطلب إلا إذا كان مشفوعا بإحدى الحجج المشار إليها في المادة 22 أعلاه.</p>
<p>اقترح مقبول جزئيا، لكون حالة الإفراغ قد ورد النص عليها في المادة 48 أدناه التي تحدد الأسباب الموجبة للإفراغ ومن بينها عدم أداء المكثري للوجيبة الكرائية داخل أجل الأداء، وكذا المسطرة الواجب اتباعها في ذلك. وهكذا تصبح الصياغة مع اعتماد عبارة "التكاليف التابعة لها" للملاءمة مع عنوان الباب الرابع، كالتالي : "يجب أن يتضمن الإنذار تحت طائلة عدم القبول: 1 - الأسماء الشخصية والعائلية للأطراف كما هي مبينة في الوثائق المشار إليها في المادة 22 أعلاه؛ 2 - عنوان المكري؛</p>	<p>يتبين أن الإنذار بعد المصادقة عليه يخص فقط المطالبة بالأداء دون إمكانية المطالبة بفسخ العقد والإفراغ الشيء الذي ينبغي تلافيه مستقبلا عن طريق إدخال هذا التعديل .</p>	<p>يجب أن يتضمن الإنذار تحت طائلة عدم القبول : 8- الأسماء الشخصية 9- عنوان 10- ... 11- 12- 13- 14- حق المكري في اللجوء إلى مسطرة التصديق على الإنذار من طرف رئيس المحكمة في حال عدم الأداء داخل الأجل المحدد والمطالبة بفسخ العقد والإفراغ</p>	<p>المادة 24.- يجب أن يتضمن الإنذار تحت طائلة عدم القبول : 1 - الأسماء الشخصية والعائلية للأطراف كما هي مبينة في الوثائق المشار إليها في المادة 22 أعلاه ؛ 2- عنوان المكري ؛ 3 - عنوان المحل المخصص للكراء وعند الاقتضاء موطن أو محل إقامة المكثري ؛ 4 - مبلغ وجيبة الكراء والتكاليف الكرائية المطالب بها؛ 5 - المدة المستحقة ؛ 6 - مجموع ما بذمة المكثري ؛ 7 - حق المكري في اللجوء إلى مسطرة التصديق على الإنذار في حال عدم الأداء داخل الأجل المحدد.</p>

<p>3 - عنوان المحل المخصص للكراء وعند الإقتضاء موطن أو محل إقامة المكثري؛</p> <p>4 - مبلغ وجيبة الكراء <u>والتكاليف التابعة لها</u> المطالب بها؛</p> <p>5 - المدة المستحقة؛</p> <p>6 - مجموع ما بذمة المكثري؛</p> <p>7 - حق المكثري في اللجوء إلى مسطرة التصديق على الإنذار <u>من طرف رئيس المحكمة</u> في حال عدم الأداء داخل الأجل المحدد.</p>		<p><u>أمام الجهة المختصة عند الإقتضاء .</u> الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية</p>	
<p>اقترح مقبول.</p>		<p>يحدد الإنذار للمكثري أجلا لا يقل عن خمسة عشر يوما لتسديد ما عليه من المبالغ غير المؤداة إما مباشرة بين يدي المكثري أو <u>من ينوب عنه</u> مقابل وصل، أو وضعها بحسابه البنكي أو بإيداعها بصندوق المحكمة.</p> <p>يسري هذا الأجل ابتداء من تاريخ تبليغ الإنذار.</p> <p>فريق التحالف الاشتراكي</p>	<p>المادة 25.- يحدد الإنذار للمكثري أجلا لا يقل عن خمسة عشر يوما لتسديد ما عليه من المبالغ غير المؤداة إما مباشرة بين يدي المكثري مقابل وصل، أو وضعها بحسابه البنكي، أو بإيداعها بصندوق المحكمة.</p> <p>يسري هذا الأجل ابتداء من تاريخ تبليغ الإنذار.</p>
<p>مقبول بالنسبة للاقتراح الأول. أما بالنسبة للاقتراح الثاني فقد تم اعتماده مع استبدال كلمة "دفاعه" ب"من ينوب عنه" لكون هذه الأخيرة تشمل المحامي والوكيل العادي.</p>	<p>لتحسين الصياغة وإمكانية أداء الكراء بين يدي دفاع المكثري .</p>	<p>يحدد الإنذار أجلا لا يقل عن خمسة عشر يوما لتسديد <u>المكثري</u> ما عليه من المبالغ غير المؤداة إما مباشرة بين يدي المكثري أو <u>دفاعه</u> مقابل وصل، أو وضعها بحسابه البنكي</p> <p>الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية</p>	
<p>اقترح مقبول: وهكذا تصبح الصياغة كالتالي: "يحدد الإنذار للمكثري أجلا لا يقل عن خمسة عشر يوما لتسديد <u>المكثري</u> ما عليه من المبالغ غير المؤداة إما مباشرة بين يدي المكثري أو <u>من ينوب عنه</u> مقابل وصل، أو وضعها بحسابه البنكي، أو</p>	<p>إضافة الحوالة البريدية بالنسبة لسكان العالم القروي والمناطق النائية التي لا تتواجد بها المحاكم.</p>	<p>يقترح تتميم الفقرة الأولى من هذه المادة بإضافة "أو بواسطة حوالة بريدية".</p> <p>فريق التجمع الدستوري الموحد</p>	

<p>بإداعها بصندوق المحكمة أو بواسطة حوالة بريدية. يسري هذا الأجل ابتداء من تاريخ تبليغ الإنذار".</p>			
<p>اقترح مقبول. تصبح الصياغة كالتالي: "يمكن للمكري في حالة عدم الأداء الكلي أو الجزئي للمبالغ المحددة في الإنذار، أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية التصديق على الإنذار والأمر بالأداء".</p>	<p>إن الإبقاء على كلمة "الجزئي" تفرغ المادة من محتواها وتفتح الباب على مصراعيه للتهرب من الأداء من طرف المكثري المتماطل.</p>	<p>يمكن للمكري في حالة عدم الأداء الكلي (حذف) للمبالغ المحددة في الإنذار، أن يطلب من رئيس الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية</p>	<p>المادة 26.- يمكن للمكري في حالة عدم الأداء الكلي أو الجزئي للمبالغ المحددة في الإنذار، أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية التصديق على الإنذار والأمر بالأداء.</p>
<p>اقترح غير مقبول لنفس التبرير الوارد بخصوص المقترح المتعلق بالمادة 24 أعلاه. لكون مسطرة الفسخ لها أحكامها الخاصة الواردة في الباب الثامن. أما المادة 27 فهي تدخل في إطار الباب الرابع المتعلق باستيفاء وجيبة الكرائية والتكاليف التابعة لها.</p>	<p>إن هذا الإجراء يتيح الفرصة للمكري استرجاع محله عندما يتبين بمقتضى أمر قضائي عدم أداء الكراء المحدد في العقد إبانته دون حاجة إلى إنذار سابق.</p>	<p>يصدر الرئيس أو من ينوب عنه، أمرا بالتصديق على الإنذار..... ينفذ هذا الأمر على الأصل، ولا يقبل أي طعن عادي أو غير عادي. <u>ويمكن للمكري أن يتوجه للمحكمة بناء على الأمر المذكور من أجل المطالبة بفسخ العقد والإفراغ.</u> الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية</p>	<p>المادة 27.- يصدر الرئيس أو من ينوب عنه، أمرا بالتصديق على الإنذار والأمر 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، ولا يقبل أي طعن عادي أو غير عادي.</p>
<p>-----</p>	<p>-----</p>	<p>بدون ملاحظة</p>	<p>المادة 28.- لا يقبل رفض طلب التصديق أي طعن عادي أو غير عادي ولا تكون له أية حجية.</p>
<p>اقترح مقبول ، الصياغة الجديدة هي كالتالي: "يحق للمكري، في حالة رفض الطلب، المطالبة باستيفاء وجيبة الكراء والتكاليف التابعة لها طبقا للقواعد العامة. للمكثري في حالة قبول الطلب أن يرفع النزاع أمام المحكمة الابتدائية طبقا لنفس القواعد. يمكن للمحكمة التي عرض عليها النزاع وبصفة استثنائية أن تأمر بوقف التنفيذ بحكم معلل بناء على طلب خاص مستقل في هذا الشأن".</p>		<p>يحق للمكري، في حالة رفض الطلب، المطالبة باستيفاء وجيبة الكراء والتكاليف طبقا للقواعد العامة. للمكثري في حالة قبول الطلب أن يرفع النزاع أمام المحكمة الابتدائية طبقا لنفس القواعد. يمكن للمحكمة التي عرض عليها النزاع وبصفة استثنائية أن تأمر بوقف التنفيذ بحكم معلل بناء على طلب خاص مستقل في هذا الشأن. فريق التحالف الاشتراكي</p>	<p>المادة 29.- يحق للمكري، في حالة رفض الطلب، المطالبة باستيفاء وجيبة الكراء والتكاليف طبقا للقواعد العامة. للمكثري في حالة قبول الطلب أن يرفع النزاع أمام المحكمة الابتدائية طبقا لنفس القواعد. يمكن للمحكمة بصفة استثنائية أن تأمر بوقف التنفيذ بحكم معلل بناء على طلب خاص مستقل في هذا الشأن.</p>

<p>-----</p>	<p>-----</p>	<p>بدون ملاحظة</p>	<p>المادة 30.- إذا ثبت أن المكري قد توصل بمستحقته وواصل بسوء نية مسطرة التصديق على الإنذار، حق للمكثري المطالبة بالحكم له بتعويض عن الضرر يتراوح بين مقابل وجيبة كراء شهرين وستة أشهر وذلك بصرف لنظر عن المتابعات الجنائية المحتملة ضد المكري.</p>
<p>-----</p>	<p>-----</p>	<p>بدون ملاحظة</p>	<p>المادة 31.- تتم مراجعة وجيبة كراء المحلات المشار إليها في المادة الأولى من هذا القانون طبقا لمقتضيات القانون رقم 03.07 المتعلق بمراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهي أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.07.134 بتاريخ 19 من ذي القعدة 1428 (30 نوفمبر 2007).</p>
<p>اقترح مقبول. الصياغة أسفله.</p>		<p>خلافاً لمقتضيات الفصل 668 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1931) المتعلق بقانون الالتزامات والعقود، يمنع على المكثري تولية المحل المعد للسكنى أو التخلي عنه للغير كيفما كان نوع التولية أو التخلي بدون موافقة كتابية للمكري ما لم يتم التنصيص على خلاف ذلك في عقد الكراء أو إذا كان الأمر يتعلق بتولية الكراء أو التخلي عنه لفائدة الزوج أو أحد الأصول أو الفروع المكثري والذين يعدشون تحت نفقته أو كفالته.</p> <p>يجب أن تشمل الموافقة الكتابية مبلغ الوجيبة الكرائية الجديدة عند الاقتضاء والتكاليف الكرائية. يعتبر تولية للكراء أو تخلياً عنه شغل الغير للمحلات المكتراة أكثر من ثلاثة أشهر متتالية أو غير متتالية.</p> <p>فريق التحالف الاشتراكي</p>	<p>المادة 32.- خلافاً 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 للغير كيفما كان نوع التولية أو التخلي بدون موافقة كتابية للمكري ما لم يتم التنصيص على خلاف ذلك في عقد الكراء.</p> <p>يجب أن تشمل الموافقة الكتابية مبلغ الوجيبة الكرائية الجديدة عند الاقتضاء، والتكاليف الكرائية. يعتبر تولية للكراء أو تخلياً عنه شغل الغير للمحلات المكتراة أكثر من ثلاثة أشهر متتالية أو غير متتالية.</p>

<p>اقترح مقبول.</p>	<p>إن هذا التدقيق لمن شأنه أن يحد من أي تأويل خاطئ للنص ويقلص من عدد النزاعات بين الطرفين .</p>	<p>خلافاً لمقتضيات الفصل 668 من الظهير الشريف..... يمنع على المكثري تولية المحل المعد للسكنى <u>كلياً أو جزئياً</u> أو التخلي عنه للغير..... ما لم يتعرض النص على خلاف ذلك في عقد الكراء. يجب</p> <p>يعتبر تولية للكراء أو تخلياً عنه <u>كلياً أو جزئياً</u> شغل الغير للمحلات المكثرة أكثر من ثلاثة أشهر متتالية أو غير متتالية .</p> <p>الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية</p>	
<p>اقترح مقبول، مع اعتماد الصياغة التالية : المادة 32 : "خلافاً 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 للغير كيفما كان نوع التولية أو التخلي بدون موافقة كتابية للمكثري ما لم يتم التنصيص على خلاف ذلك في عقد الكراء أو إذا كان الأمر يتعلق بتولية الكراء أو التخلي عنه لفائدة زوج المكثري أو أحد أصوله أو فروعه اللذين يعيشون تحت نفقته أو كفالتة.</p> <p>يجب أن تشمل الموافقة الكتابية مبلغ الوجيبة الكرائية الجديدة عند الاقتضاء، والتكاليف التابعة لها".</p> <p>يعتبر تولية للكراء أو تخلياً عنه <u>كلياً أو جزئياً</u> شغل الغير للمحلات المكثرة أكثر من ثلاثة أشهر</p>	<p>استثناء الفصول والفروع من التولية.</p>	<p>يقترح تميم الفقرة الأخيرة من هذه المادة بالإضافة "ما عدا إذا كان المحتل من الأصول أو الفروع".</p> <p>فريق التجمع الدستوري الموحد</p>	

متتالية أو غير متتالية.			
<p>اقترح مقبول، فقط بالنسبة للتبليغ بواسطة المفوض القضائي دون البريد المضمون على اعتبار أن التبليغ بهذه الوسيلة الأخيرة قد ورد النص عليه في الفصل 37 المشار إليه في هذه المادة.</p>	<p>يجبذ أن يتم الاستدعاء من طرف المفوض القضائي (المادة 15 من القانون رقم 81-03 المنظم لمهنة المفوض القضائي) أو عن طريق الإشعار بالبريد المضمون، دون الاكتفاء بما ينص عليه قانون المسطرة المدنية (الفصول 37-38-39).</p>	<p>بالنسبة للمحلات المعدة يستدعى المكري من طرف المكثري ليشارك في العقد وفق الكيفيات المنصوص عليها في الفصول 37 و38 و39 من قانون المسطرة المدنية أو بواسطة مفوض قضائي طبقا للقانون رقم 81-03 أو عن طريق البريد المضمون مع الإشعار بالتوصل من أجل إشعاره بنيته في تولية الكراء للغير أو التخلي عنه للغير.</p> <p>الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية</p>	<p>المادة 33-. 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 للمكثري أو تغيير طبيعة عقد الكراء. يستدعى المكري من طرف المكثري ليشارك في العقد وفق الكيفيات المنصوص عليها في الفصول 37 و38 و39 من قانون المسطرة المدنية. ولهذا الغرض، يشعره بنيته في تولية الكراء للغير أو التخلي عنه للغير.</p>
<p>اقترح غير مقبول لكون هذه الإضافة ليست لها أثر قانوني كبير على اعتبار أن التولية تبقى صحيحة من الناحية القانونية طالما تبث إشعار المكثري بالطرق القانونية.</p> <p>كما تم إرجاع فقرة وردت في آخر هذا المادة تم حذفها سهوا من النص. وهكذا تصبح الصياغة كالتالي:</p> <p>"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 للمكثري أو تغيير طبيعة عقد الكراء.</p>	<p>إضافة فقرة جديدة التنصيص على التوصل بالإشعار وعدم الحضور كي لا تكون هناك اجتهادات أخرى لتبيان قانونية التولية</p>	<p>بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال المهني، تحملات إضافية بالنسبة للمكثري أو تغيير طبيعة عقد الكراء.</p> <p>يستدعى المكري من طرف المكثري ليشارك في العقد ولهذا الغرض، يشعره بنيته في تولية الكراء للغير أو التخلي عنه للغير.</p> <p><u>وتعتبر التولية قانونية في حالة توصل المكثري وعدم حضوره.</u></p> <p>فريق التجمع الدستوري الموحد</p>	

<p>يستدعى المكري من طرف المكثري ليشارك في العقد وفق الكيفيات المنصوص عليها في الفصول 37 و38 و39 من قانون المسطرة المدنية أو بواسطة مفوض قضائي طبقا للقانون رقم 81-03. ولهذا الغرض يشعره بنيته في تولية الكراء أو التخلي عنه للغير".</p>			
<p>اقترح إعادة الصياغة لكون الصيغة الحالية لا تفي بالمقصود وتحتاج إلى التحسين. وهكذا تصبح المادة 34 على الشكل التالي: "بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال المني، لا يمكن تولية الكراء أو التخلي عنه إلا بالنسبة للمحل برمته ما لم يوافق المكري كتابة على تجزئة الكراء. فيما عدا هذه الحالة، تقع باطلا بقوة القانون كل تولية جزئية للكراء كما يقع باطلا بقوة القانون كل تخلي جزئي عنه".</p>	<p>-----</p>	<p>بدون ملاحظة</p>	<p>المادة 34.- لا يمكن تولية الكراء أو التخلي عنه إلا بالنسبة للمحل المعد للاستعمال المني برمته، ما لم يوافق المكري كتابة على تجزئة الكراء. فيما عدا هذه الحالة، تقع باطلا بقوة القانون كل تولية جزئية للكراء كما يقع باطلا بقوة القانون كل تخلي جزئي عنه.</p>
<p>-----</p>	<p>-----</p>	<p>بدون ملاحظة</p>	<p>المادة 35.- إذا كان مبلغ الوجيبة الكرائية في حالي التولية أو التخلي يفوق وجيبة الكراء الأصلية للجزء الذي وقعت توليته أو التخلي عنه، فللمكري الحق في طلب زيادة الوجيبة الكرائية الأصلية بقدر ذلك.</p>
<p>مقترح مقبول. الصياغة هي كالتالي : "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 والمكثري أو من يقوم مقامهما. المكثري أو من يقوم مقامهما.</p>	<p>إن هذا التعديل من شأنه أن يحل إشكالا كبيرا عند تنفيذ الأمر القاضي بالإفراغ وخاصة عند وجود أشخاص غريباء بالمحل موضوع الإفراغ .</p>	<p>في حالة التولية وللمكري في هذه الحالة أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة إصدار أمر بطرده هو والمكثري أو من يقوم مقامهما. الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية</p>	<p>المادة 36.- 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 والمكثري. يصبح عقدا التولية والتخلي وكذلك عقد الكراء الأصلي بمجرد صدور الأمر القضائي مفسوخين بقوة القانون.</p>

<p>يصح عقدا التولية والتخلي وكذلك عقد الكراء الأصلي بمجرد صدور الأمر القضائي مفسوخين بقوة القانون.</p> <p>إذا ترتبت عن التولية أو التخلي أضراراً بليغة بالمحل المكتري جاز للمكّري أن يطلب فسخ الكراء مع إجبار المكّري على إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل التولية أو التخلي."</p>			<p>إذا ترتبت عن التولية أو التخلي أضراراً بليغة بالمحل المكتري جاز للمكّري أن يطلب فسخ الكراء مع إجبار المكّري على إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل التولية أو التخلي.</p>
<p>اقترح غير مقبول لكون هذه المادة تتحدث فقط على العقد محدد المدة وكذلك مسألة إنهائه بانتهاء مدته، في حين تتحدث المادة 37 وما بعدها من الباب السابع عن إنهاء العقد قبل حلول أجله، وهذا يعني أن الأمر يتعلق بالعقد محدد المدة وكذلك بالعقد غير محددة المدة. وهكذا تصبح الصياغة كالتالي:</p> <p>"يمكن باتفاق الطرفين المتعاقدين تحديد مدة عقد الكراء. وفي هذه الحالة ينتهي العقد بانتهاء مدته لكن شريطة أن يتوصل المكّري من المكري بإشعار مضمون الوصول ثلاثة أشهر قبل انتهاء مدة العقد يعبر عن رغبته بشكل واضح وبدون شرط في عدم تجديد العقد وإلا تمت ضمناً مواصلة سريان العقد المنتهية مدته.</p> <p>تكون مدة العقد في حالة المواصلة الضمنية لسريانه هي نفس المدة المحددة في العقد الأصلي.</p> <p><u>يصح العقد محدد المدة مسترسلاً وبخضع لأحكام العقود الغير المحددة إذا تم تجديده ثلاث مرات". يجب إلغاء هذه الفقرة</u></p>		<p>حذف المادة 36 مكرر فريق التحالف الإشتراكي</p>	<p>المادة 36 مكرر.- يمكن باتفاق الطرفين المتعاقدين تحديد مدة عقد الكراء. وفي هذه الحالة، إذا لم يوجه المكّري الإشعار بالإفراغ وفق الشروط المتعلقة بالشكل والأجل المنصوص عليها في هذا الباب، تتم ضمناً مواصلة سريان عقد الكراء المنتهية مدته.</p> <p>تكون مدة العقد في حالة المواصلة الضمنية لسريانه، هي نفس المدة المحددة في العقد الأصلي.</p>

<p>اقترح مقبول جزئيا، حيث تم إلحاق الفقرة الأولى بالمادة 36 مكرر أعلاه لأن الأمر يتعلق هنا فقط بالعقد محدد المدة.</p> <p>بالنسبة للفقرة الثانية لم يتم الأخذ بها لأن جزاء تجديد العقد ضمينا في حال عدم الإشعار بالإفراغ ثلاثة أشهر قبل انتهاء العقد يعد كافيا ولا داعي لجعل العقد مسترسلا وخاضعا للعقود غير محددة المدة.</p> <p>بالنسبة للفقرة الأخيرة من الاقتراح لم يتم اعتمادها كذلك لأنه ورد النص عليها في المادة 37، والتي تتناول الإشارة إلى مسألة حق المكري في إنهاء عقد الكراء حتى ولو لم تنتهي مدته في حالة وجود سبب جدي ومشروع .</p>		<p><u>إذا كان العقد محدود المدة، فإنه ينتهي بانتهاء مدته شريطة أن يتوصل المكري من المكري بإشعار مضمون الوصول ثلاثة أشهر قبل انتهاء مدة العقد تعبر عن رغبته بشكل واضح وبدون شرط في عدم تجديد العقد.</u></p> <p><u>إذا لم يصدر أي إشعار من المكري بعدم رغبته في تجديد العقد داخل أجل ثلاثة أشهر قبل انتهاء العقد، فإن العقد يصبح مسترسلا ويخضع لأحكام العقود الغير المحدودة المدة.</u></p> <p><u>إذا كان عقد الكراء غير محدود المدة أو أصبح عقدا مسترسلا، فإنه لا يمكن إنهاءه إلا بعد توجيه إشعار بالإفراغ إلى المكري وتصحيحه بمقتضى حكم قضائي عند الاقتضاء وفقا للشروط المحددة في هذا الباب.</u></p> <p>فريق التحالف الإشتراكي</p>	<p>المادة 37- 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.</p>
<p>اقترح غير مقبول، حيث يجب على المكري في حال عدم رغبته في تجديد العقد إشعار المكري ثلاثة أشهر قبل انتهاء مدة العقد بذلك ومطالبته بالإفراغ وإلا تمت ضمينا موصلة سريان العقد المنتهية مدته بنفس المدة المحددة في العقد الأصلي. وهذا فيه بالتأكيد ضمان لمصالح طرفي العقد معا. وبخصوص مسألة متابعة المكري بدعوى استعجالية بسبب احتلاله المحل بعد انتهاء مدة العقد، فقد تم النص عليها في المادة 14 أعلاه. وهكذا فقد تم الاحتفاظ بالصيغة الأصلية لهذه المادة :</p>	<p>إن هذا الإجراء سيعطي ضمانا أكثر من أجل تطبيق بنود عقد الكراء من لدن الطرفين والزامية المكري بالإفراغ عند انتهاء العقد دون حاجة لإلى توجيه أي إشعار من أجل ذلك .</p>	<p>رغم كل شرط أو مقتضى قانوني مخالف ، <u>تنتهي عقود الكراء محددة المدة بين الطرفين بمجرد انتهاء مدتها دون حاجة إلى توجيه أي إشعار بالإفراغ من طرف المكري للمكري.</u></p> <p><u>ويعد المكري بعد نهاية العقد المحدد محتلا بدون حق ولا سند ويستوجب إفراغه عن طريق توجيه دعوى استعجالية من طرف المكري أمام رئيس المحكمة الابتدائية بصفته قاضيا للمستعجلات.</u></p> <p>الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية</p>	

<p>"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".</p>			
<p>اقترح مقبول مع إعادة الصياغة وتصحيح كلمة "المتخلى عنهم" ب"المهملين" الواردة في القانون رقم 15.01:</p> <p>"<u>يجب على المكري الذي يرغب في إنهاء عقد الكراء أن يوجه إشعاراً بالإفراغ إلى المكثري يستند على أسباب جديدة ومشروعة من قبيل:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • استرداد المحل المكثري 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، أو المكفول المنصوص عليه في القانون رقم 15.01 المتعلق بكفالة الأطفال المهملين: • ضرورة هدم المحل المكثري وإعادة البناء أو إدخال إصلاحات ضرورية عليه تستوجب الإفراغ أو استعمال المكثري المحل المكثري لأغراض بالمرءة والشرف والنظام العام". 	<p>إلزام الطرفين كقاعدة أصلية لاحترام بنود العقد اللهم إذا توفرت الشروط المنصوص عليها في هذه المادة من أجل وضع حد لعقد الكراء قبل نهايته.</p>	<p>يجب على المكري الذي يرغب في إنهاء عقد الكراء أن يوجه إشعاراً بالإفراغ إلى المكثري، <u>ويجب أن يتضمن الأسباب التي يعتمدها لإنهاء العقد.</u></p> <p><u>يجب أن تكون الأسباب المعتمدة من طرف المكثري جديدة ومشروعة كرهبته في استرداد المحل المكثري 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، أو المكفول المنصوص عليه في القانون رقم 15.01 المتعلق بكفالة الأطفال المتخلى عنهم.</u></p> <p><u>وكرهبته في استرجاع المحل المكثري لهدمه وإعادة بناءه أو إدخال إصلاحات ضرورية عليه تستوجب الإفراغ أو استعمال المكثري لمحل الكراء لأغراض تخل بالمرءة والشرف والنظام العام.</u></p> <p>فريق التحالف الإشتراكي</p>	<p>المادة 38.- يجب على المكري الذي يرغب في إنهاء عقد الكراء أن يوجه إشعاراً بالإفراغ للمكثري يستند على أحد الأسباب التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • استرداد المحل المكثري 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، أو المكفول المنصوص عليه في القانون رقم 15.01 المتعلق بكفالة الأطفال المتخلى عنهم : • سبب جدي ومشروع كاسترجاع المحل المكثري لضرورة الهدم وإعادة البناء أو إدخال إصلاحات ضرورية عليه تستوجب الإفراغ.
<p>اقترح غير مقبول لأن نص المشروع يتناول العقد محدد المدة والعقد غير محدد المدة.</p>		<p>يجب على المكري الذي يرغب في إنهاء عقد الكراء <u>قبل المدة المحددة بين الطرفين</u> أن يوجه إشعاراً بالإفراغ</p> <p>الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية</p>	

<p>اقترح غير مقبول لأن مضمون هذه المادة يتعلق بإنهاء عقد الكراء لأسباب لا تعزى إلى خطأ المكثري. أما التماطل في الأداء فهناك مقتضيات خاصة تنظمه ورد النص عليها في البابين الرابع والثامن من هذا المشروع.</p>	<p>يعتبر ثبوت التماطل في الأداء من الأسباب الجدية لاسترجاع المحل المكثري.</p>	<p>يجب على المكثري الذي يرغب في إنهاء عقد الكراء بالإفراغ للمكثري يستند على أحد الأسباب التالية: استرداد المحل المكثري لسكنه الشخصي، المتعلق بكفالة الأطفال المتخلى عنهم. سبب جدي ومشروع كاسترجاع المحل المكثري لضرورة الهدم وإعادة البناء أو إدخال إصلاحات ضرورية عليه تستوجب الإفراغ أو ثبوت تماطل في الأداء فريق التجمع الدستوري الموحد</p>	
<p>اقترح مقبول. الصياغة هي كالتالي: "يتضمن الإشعار بالإفراغ تحت طائلة البطلان: • الأسباب التي يستند عليها المكثري؛ • شموله مجموع المحل المكثري بكافة مرافقه؛ • <u>الإشارة</u> أجل ثلاثة أشهر على الأقل. يبلغ الإشعار بالإفراغ بحسب الكيفيات المشار إليها في المواد 37 و38 و39 من قانون المسطرة المدنية أو بواسطة مفوض قضائي طبقاً للقانون رقم 03-81 ويسري أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ التوصل".</p>		<p>يتضمن الإشعار بالإفراغ تحت طائلة البطلان: - الأسباب التي يستند عليها المكثري، - شموله مجموع المحل المكثري بكافة مرافقه، - <u>أجل ثلاثة أشهر على الأقل.</u> يبلغ الإشعار بالإفراغ بحسب الكيفيات المشار إليها في المواد 37 و38 و39 من قانون المسطرة المدنية ويسري أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ التوصل. فريق التحالف الإشتراكي</p>	<p>المادة 39.- يتضمن الإشعار بالإفراغ تحت طائلة البطلان : • الأسباب التي يستند عليها المكثري ؛ • شمول مجموع المحل المكثري بكافة مرافقه ؛ • الإشارة إلى أجل ثلاثة أشهر على الأقل. يبلغ الإشعار بالإفراغ بحسب الكيفيات المشار إليها في المواد 37 و38 و39 من قانون المسطرة المدنية ويسري أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ التوصل .</p>
<p>اقترح مقبول فقط بالنسبة للتبليغ بواسطة المفوض القضائي دون البريد المضمون على اعتبار أن التبليغ بهذه الوسيلة الأخيرة قد ورد النص عليه في الفصل 37 من قانون المسطرة المدنية المشار إليه في هذه المادة.</p>	<p>يجب أن يتم الاستدعاء من طرف المفوض القضائي (المادة 15 من القانون المنظم لمهنة المفوض القضائي) أو عن طريق الإشعار بالبريد المضمون، دون الاكتفاء بما ينص عليه قانون المسطرة المدنية (الفصول 37-38-39).</p>	<p>يتضمن الإشعار بالإفراغ تحت طائلة البطلان: يبلغ الإشعار بالإفراغ بحسب الكيفيات المشار إليها في المواد 37 و38 و39 من قانون المسطرة المدنية أو بواسطة مفوض قضائي طبقاً للقانون رقم 03-81 أو عن طريق البريد المضمون مع الإشعار بالتوصل</p>	

		ويسري أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ التوصل . الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	
المادة 40.- إذا امتنع المكثري عن الإفراغ صراحة أو ضمنا وذلك ببقائه في المحل بعد مضي الأجل المحدد في الإشعار، أمكن للمكثري أن يرفع الأمر إلى المحكمة لتصريح، عند الاقتضاء، بتصحيح الإشعار والحكم على المكثري هو ومن يقوم مقامه بالإفراغ.	إذا امتنع المكثري عن الإفراغ صراحة أو ضمنا وذلك ببقائه في المحل بعد مضي الأجل المحدد في الإشعار، أمكن للمكثري أن يرفع الأمر إلى المحكمة <u>بطلب التصحيح</u> بتصحيح الإشعار والحكم على المكثري هو ومن يقوم مقامه بالإفراغ.	فريق التحالف الإشتراكي	اقترح مقبول مع إعادة الصياغة نظرا لكون عبارة "أن يرفع الأمر" تعني هي كذلك تقديم طلب، مما يتطلب تفادي التكرار. وهكذا تصبح الصياغة كالتالي: "إذا امتنع المكثري عن الإفراغ صراحة أو ضمنا وذلك ببقائه في المحل بعد مضي الأجل المحدد في الإشعار، أمكن للمكثري أن يطلب من المحكمة التصحيح بتصحيح الإشعار والحكم على المكثري هو ومن يقوم مقامه بالإفراغ".
المادة 41.- لا يمكن للمحكمة أن تصحح الإشعار بالإفراغ إلا للأسباب الواردة في المادتين 36 مكرر و38 أعلاه.	حذف المادة 41 فريق التحالف الإشتراكي		اقترح غير مقبول لكونه يتناقض مع المقترح الذي جاء به نفس الفريق البرلماني في المقترح المتعلق بالمادة 42 والذي يتحدث عن تصحيح الإشعار للأسباب الواردة على الأقل في المادة 38.
لا يمكن للمحكمة أن تصحح الإشعار بالإفراغ إلا للأسباب الواردة في <u>المادة 38</u> أعلاه . الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	حذف المادة 36 باعتبار أن العقد المحدد لا يتطلب توجيه إنذار للمطالبة بالإفراغ حسب ما أشير إليه أعلاه .		اقترح غير مقبول، لأنه قد تم اعتماد الاقتراح القائل بالزام المكثري بتوجيه الإنذار بالإفراغ حتى بالنسبة للعقد محدد المدة للتعبير عن إرادته في عدم تجديد العقد.
المادة 42.- لا يقبل طلب تصحيح الإشعار بالإفراغ للسبب المشار إليه في البند الأول من المادة 38 أعلاه إلا بتوفر الشرطين التاليين : 1- أن يكون المحل المطلوب إفراغه ملكا للمكثري منذ ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ الإشعار بالإفراغ، على أن للوارث والموصى له والمكفول حق الاستفادة من احتساب المدة التي كان يملك خلالها المالك السابق؛	بدون ملاحظة		نفس الاقتراح السابق المتعلق بتصحيح كلمة "المتخلى عنهم" ب"المهملين". "لا يقبل طلب تصحيح الإشعار بالإفراغ للسبب المشار إليه في البند الأول من المادة 38 أعلاه إلا بتوفر الشرطين التاليين: 1- أن يكون المحل المطلوب إفراغه ملكا للمكثري منذ ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ الإشعار

<p>بالإفراغ، على أن للوارث والموصى له والمكفول حق الاستفادة من احتساب المدة التي كان يملك خلالها المالك السابق ؛</p> <p>2- أن يكون المكري أو زوجه أو أصوله أو فروعهم المباشرين من الدرجة الأولى أو المستفيدين من الوصية الواجبة، حسب الحالات، أو المكفول طبقا لمقتضيات القانون رقم 15.01 المتعلق بكفالة الأطفال المتعلق بكفالة <u>الأطفال المهملين</u>، لا يشغلون سكنا في ملكيتهم أو كافيا لحاجياتهم العادية.</p> <p>لا يشترط توفر هذين الشرطين إذا عرض المكري على المكثري سكنا مماثلا للمحل المطلوب إفراغه بنفس المواصفات ونفس الجببية الكرائية".</p>			<p>2- أن يكون المكري أو زوجه أو أصوله أو فروعهم المباشرين من الدرجة الأولى أو المستفيدين من الوصية الواجبة، حسب الحالات، أو المكفول طبقا لمقتضيات القانون رقم 15.01 المتعلق بكفالة الأطفال المتعلق بكفالة <u>الأطفال المهملين</u>، لا يشغلون سكنا في ملكيتهم أو كافيا لحاجياتهم العادية.</p> <p>لا يشترط توفر هذين الشرطين إذا عرض المكري على المكثري سكنا مماثلا للمحل المطلوب إفراغه بنفس المواصفات ونفس الجببية الكرائية.</p>
<p>اقترح مقبول مع اعتماد عبارة "التكاليف التابعة لها" عوض "التكاليف الكرائية" الواردة في الفقرة الأخيرة انفس التعليل السابق. وهكذا تصبح الصياغة كالتالي:</p> <p>"يتعين تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان هدم المحل أو إدخال تغييرات هامة عليه ضروريا <u>ويستوجب إفراغ المكثري من المحل المكثري</u>.</p> <p>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 هناك مستجدات بمقتضى وثائق التعمير تسمح بالبناءات الإضافية التي من شأنها أن تثمن العقار، ويحظى المكثري بالأسببية للرجوع إلى المحل بعد إصلاحه أو إعادة</p>	<p>يتعين تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان هدم المحل أو إدخال تغييرات هامة عليه ضروريا، <u>ويستوجب إفراغ المكثري من محل الكراء</u>.</p> <p>يكون الهدم ضروريا إذا اقتضته وضعية البناء لانعدام الشروط الصحية أو الأمنية لسكانه أو إذا رغب المكري في إقامة بناء جديد مكان البناء المهدم أو هناك مستجدات بمقتضى وثائق التعمير تسمح بالبناءات الإضافية التي من شأنها أن تثمن العقار، ويحظى المكثري بالأسببية للرجوع إلى المحل بعد إصلاحه أو إعادة بنائه بشرط أن يستعمل هذا الحق داخل الشهرين المواليين للإشعار الصادر عن المكري وإلا سقط حقه.</p> <p>يتعين على المكري إخبار المكثري قبل نهاية الإصلاح أو إعادة البناء بشهرين وذلك بحسب الكيفيات المشار إليها في المواد 37 و38 و39 من قانون المسطرة المدنية.</p> <p>يمكن للمكثري أن يطلب من المحكمة تحديد أجل للمكثري يتعين خلاله تنفيذ سبب الإفراغ.</p> <p>تؤخذ بعين الاعتبار فيما يخص تحديد الجببية الكرائية</p>	<p>المادة 43- يتعين تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان هدم المحل أو إدخال تغييرات هامة عليه ضروريا.</p> <p>يكون الهدم ضروريا إذا اقتضته وضعية البناء لانعدام الشروط الصحية أو الأمنية لسكانه أو إذا رغب المكثري في إقامة بناء جديد مكان البناء المهدم وفي هاتين الحالتين يحظى المكثري بالأسببية للرجوع إلى المحل بعد إصلاحه أو إعادة بنائه بشرط أن يستعمل هذا الحق داخل الشهرين المواليين للإشعار الصادر عن المكري وإلا سقط حقه.</p> <p>يتعين على المكري إخبار المكثري قبل نهاية الإصلاح أو إعادة البناء بشهرين وذلك بحسب الكيفيات المشار إليها في المواد 37 و38 و39 من قانون المسطرة المدنية.</p> <p>يمكن للمكثري أن يطلب من المحكمة تحديد أجل للمكثري يتعين خلاله تنفيذ سبب الإفراغ.</p> <p>تؤخذ بعين الاعتبار فيما يخص تحديد الجببية الكرائية</p>	<p>المادة 43- يتعين تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان هدم المحل أو إدخال تغييرات هامة عليه ضروريا.</p> <p>يكون الهدم ضروريا إذا اقتضته وضعية البناء لانعدام الشروط الصحية أو الأمنية لسكانه أو إذا رغب المكثري في إقامة بناء جديد مكان البناء المهدم وفي هاتين الحالتين يحظى المكثري بالأسببية للرجوع إلى المحل بعد إصلاحه أو إعادة بنائه بشرط أن يستعمل هذا الحق داخل الشهرين المواليين للإشعار الصادر عن المكري وإلا سقط حقه.</p> <p>يتعين على المكري إخبار المكثري قبل نهاية الإصلاح أو إعادة البناء بشهرين وذلك بحسب الكيفيات المشار إليها في المواد 37 و38 و39 من قانون المسطرة المدنية.</p> <p>يمكن للمكثري أن يطلب من المحكمة تحديد أجل للمكثري يتعين خلاله تنفيذ سبب الإفراغ.</p> <p>تؤخذ بعين الاعتبار فيما يخص تحديد الجببية الكرائية</p>

<p>بنائه بشرط أن يستعمل هذا الحق داخل الشهرين المواليين للإشعار الصادر عن المكري و إلا سقط حقه.</p> <p>يتعين على المكري إخبار المكري قبل نهاية الإصلاح أو إعادة البناء بشهرين وذلك بحسب الكيفيات المشار إليها في المواد 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية أو بواسطة مفوض قضائي طبقا <u>للقانون رقم 81-03</u> .</p> <p>يمكن للمكري أن يطلب من المحكمة تحديد أجل للمكري يتعين خلاله تنفيذ سبب الإفراغ.</p> <p>تؤخذ بعين الاعتبار فيما يخص تحديد الوجيبة الكرائية الجديدة <u>والتكاليف التابعة لها</u>، الصوائر التي تم صرفها على المحل ورأس المال المستثمر".</p>		<p>المشار إليها في المواد 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية.</p> <p>يمكن للمكري أن يطلب من المحكمة تحديد أجل للمكري يتعين خلاله تنفيذ سبب الإفراغ.</p> <p>فريق التحالف الإشتراكي</p>	<p>الجديدة والتكاليف الكرائية، الصوائر التي تم صرفها على المحل ورأس المال المستثمر.</p>
<p>اقترح مقبول جزئيا :</p> <p>مقبول بالنسبة للاقتراح الأول ؛</p> <p>مقبول بالنسبة للاقتراح المتعلق بالتبليغ بواسطة المفوض القضائي ؛</p> <p>غير مقبول بالنسبة للتبليغ بالبريد المضمون.</p>	<p>تحسين الصياغة</p> <p>يجبذ أن يتم الاستدعاء من طرف المفوض القضائي (المادة 15 من القانون المنظم لمهنة المفوض القضائي) أو عن طريق الإشعار بالبريد المضمون، دون الاكتفاء بما ينص عليه قانون المسطرة المدنية (الفصول 37-38 - 39).</p>	<p>يتعين تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان هدم المحل أو إدخال تغييرات هامة عليه ضروريا .</p> <p>يكون الهدم ضروريا إذا اقتضته وضعية البناء لانعدام الشروط الصحية أو الأمنية <u>يه</u> أو إذا رغب.....</p> <p>يتعين على المكري إخبار المكري قبل نهاية الإصلاح أو إعادة البناء بشهرين وذلك بحسب الكيفيات المشار إليها في المواد 37 و 38 و 39 من <u>أو بواسطة مفوض قضائي طبقا للقانون رقم 81-03</u> أو عن طريق <u>البريد المضمون مع الإشعار بالتوصل</u></p> <p>.....</p> <p>الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية</p>	

<p>اقترح مقبول وفق الصياغة التالية : "يجب على المكري في حالة تصحيح الإشعار بالإفراغ، ما لم يكن هذا التصحيح ناشئا عن خطأ ارتكبه المكري، أن يؤدي للمكثري المتضرر إضافة إلى صوائر الانتقال المثبتة تعويضا قيمته وجيبة كراء سنة حسب آخر مبلغ الوجيبة المؤدى من طرف المكثري شريطة إثبات الضرر".</p>		<p>يجب على المكري في حالة تصحيح الإشعار بالإفراغ، ما لم يكن هذا التصحيح ناشئا عن خطأ ارتكبه المكثري، أن يؤدي للمكثري المتضرر إضافة إلى صوائر الانتقال المثبتة تعويضا قيمته وجيبة كراء سنة أشهر حسب آخر مبلغ الوجيبة المؤدى من طرف المكثري شريطة إثبات الضرر. فريق التحالف الإشتراكي</p>	<p>المادة 44.- يجب على المكري في حالة تصحيح الإشعار بالإفراغ، ما لم يكن هذا التصحيح ناشئا عن خطأ ارتكبه المكثري، أن يؤدي للمكثري المتضرر إضافة إلى صوائر الانتقال المثبتة تعويضا قيمته وجيبة كراء ستة أشهر حسب آخر مبلغ الوجيبة المؤدى من طرف المكثري.</p>
<p>اقترح مقبول. الصياغة هي كالتالي: "إذا تبين أن الإفراغ من المحل إما تلقائيا تبعا للإشعار بالإفراغ أو تنفيذًا 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 الضرر الذي لحقه نتيجة ذلك لا يقل عن الوجيبة الكرائية لمدة سنة".</p>		<p>إذا تبين أن الإفراغ من المحل إما تلقائيا تبعا للإشعار بالإفراغ أو تنفيذًا 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. فريق التحالف الإشتراكي</p>	<p>المادة 45.- إذا تبين أن الإفراغ من المحل إما تلقائيا تبعا للإشعار بالإفراغ أو تنفيذًا 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.</p>
<p>-----</p>	<p>-----</p>	<p>بدون ملاحظة</p>	<p>المادة 46.- 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 كفالتة بصفة قانونية ويعيشون معه فعليًا 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.</p>

<p>اقتراح مقبول.</p>		<p>يفسخ عقد الكراء بقوة القانون بوفاة المكتري مع مراعاة أحكام المادة <u>46</u> أعلاه.</p> <p>كل شخص يتواجد بالمحلات المكترة من غير الأشخاص المشار إليهم في المادة <u>46</u> يعتبر محتلا بدون حق ولا سند وللمكري في هذه الحالة أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة إصدار أمر بطرده</p> <p>فريق التحالف الإشتراكي</p>	<p>المادة 47.- يفسخ عقد الكراء بقوة القانون بوفاة المكتري مع مراعاة أحكام المادة 47 أعلاه .</p> <p>كل شخص يتواجد بالمحلات المكترة من غير الأشخاص المشار إليهم في المادة 47 يعتبر محتلا بدون حق ولا سند وللمكري في هذه الحالة أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة إصدار أمر بطرده.</p>
<p>اقتراح مقبول. الصياغة هي كالتالي: " يفسخ عقد الكراء بقوة القانون بوفاة المكتري مع مراعاة أحكام المادة <u>46</u> أعلاه . كل شخص يتواجد بالمحلات المكترة من غير الأشخاص المشار إليهم في المادة <u>46</u> يعتبر محتلا بدون حق ولا سند. وللمكري في هذه الحالة أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة إصدار أمر بطرده <u>هو أو من يقوم مقامه</u>."</p>	<p>تصحيح أخطاء مادية</p>	<p>يفسخ عقد الكراء بقوة القانون بوفاة المكتري مع مراعاة أحكام المادة <u>46</u> أعلاه .</p> <p>كل شخص يتواجد بالمحلات المكترة من غير الأشخاص المشار إليهم في المادة <u>46</u> يعتبر محتلاإصدار أمر بطرده <u>هو أو من يقوم مقامه</u>.</p> <p>الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية</p>	
<p>اقتراح غير مقبول أولاً لأن مسألة إدخال التغييرات الجوهرية على المحل المكتري قد ورد النص عليها وعلى أحكامها في المادة 16 من هذا المشروع. وثانياً لكون هذه التغييرات تخضع لأحكام قانون التعمير.</p>		<p>يمكن للمكري أن يطلب من المحكمة فسخ عقد الكراء وإفراغ المكتري ومن يقوم مقامه، دون توجيه أي أشعار بالإفراغ وذلك في الحالات التالية:</p> <p>- الحالات الواردة في الفصل 692 من الظهير الشريف الصادر في رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بقانون الالتزامات والعقود،</p> <p>- وفاة المكتري وعدم وجود الأشخاص المذكورين في المادة 47 أعلاه.</p> <p><u>إحداث تغييرات جوهرية على محل الكراء تمس الجدران الضخمة للبتابة أو فتح أبواب إضافية</u></p>	<p>المادة 48.- يمكن للمكري أن يطلب من المحكمة فسخ عقد الكراء وإفراغ المكتري ومن يقوم مقامه، دون توجيه أي إشعار بالإفراغ وذلك في الحالات التالية :</p> <p>• الحالات الواردة في الفصل 692 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بقانون الالتزامات والعقود ؛</p> <p>• وفاة المكتري وعدم وجود الأشخاص المذكورين في المادة 47 أعلاه.</p>

		<p><u>على الشارع العمومي أو إضافة بنايات أخرى غير التي حددت في العقد بدون إذن المالك.</u> فريق التحالف الإشتراكي</p>	
<p>مقبول بالنسبة للاقتراح الأول المتعلق بتصحيح رقم المادة 46 بدل 47. أما فيما يخص الاقتراح الثاني فهو غير مقبول لأن حكم العقد المنتهية مدته وغير القابل للتجديد قد ورد النص عليه في الباب السابع المتعلق بإنهاء عقد الكراء. وهكذا تصبح الصياغة كالتالي : "يمكن للمكري أن يطلب من المحكمة فسخ عقد الكراء وإفراغ المكثري ومن يقوم مقامه، دون توجيه أي إشعار بالإفراغ وذلك في الحالات التالية : • الحالات الواردة في الفصل 692 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بقانون الالتزامات والعقود؛ • وفاة المكثري وعدم وجود الأشخاص المذكورين في المادة 46 أعلاه".</p>	<p>- تصحيح خطأ مادي - الملاءمة</p>	<p>يمكن للمكري أن يطلب من المحكمة فسخ عقد الحالات المنصوص عليها وفاة المكثري وعدم وجود الأشخاص المذكورين في المادة 46 أعلاه. . <u>عندما يتعلق الأمر بعقد كراء محدد المدة وغير قابل للتجديد .</u> الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية</p>	
		<p>بدون ملاحظة</p>	<p>المادة 49.- تختص المحكمة الابتدائية لموقع المحل المكثري بالنظر في القضايا المتعلقة بكراء المحلات الخاضعة لهذا القانون.</p>

<p>اقترح غير مقبول لكون طلب إيقاف تنفيذ الحكم المشمول بالنفاذ المعجل يمكن أن تستجيب له المحكمة طبقا للقواعد العامة وبالتالي ليس هناك ضرورة للتنصيص على هذا الاقتراح في هذه المادة.</p>	<p>التنصيص على إيقاف النفاذ المعجل بحكم صادر عن محكمة الاستئناف.</p>	<p>باستثناء مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 27 وكذا الأحكام القاضية بالأداء لا تكون الأحكام الصادرة عن المحكمة تطبيقا لهذا القانون مشمولة بالنفاذ المعجل، <u>إلا إذا ارتأت محكمة الاستئناف إصدار أحكام بإيقاف تنفيذها.</u> لا تقبل هذه الأحكام الطعن بالتعرض ويمكن الطعن فيها بكل طرق الطعن الأخرى العادية أو غير العادية طبقا للقواعد العامة. فريق التجمع الدستوري الموحد</p>	<p>المادة 50.- باستثناء مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 27 وكذا الأحكام القاضية بالأداء لا تكون الأحكام الصادرة عن المحكمة تطبيقا لهذا القانون مشمولة بالنفاذ المعجل. لا تقبل هذه الأحكام الطعن بالتعرض ويمكن الطعن فيها بكل طرق الطعن الأخرى العادية أو غير العادية طبقا للقواعد العامة.</p>
		<p>بدون ملاحظة</p>	<p>المادة 51.- يدخل هذا القانون حيز التنفيذ، 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 للشروط الواردة في المادة الثالثة من هذا القانون ويمكن للأطراف الاتفاق، في أي وقت، على إبرام عقد مطابق لمقتضيات هذه المادة.</p>
<p>اقترح غير مقبول.</p>		<p>تنسخ ابتداء من تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ، المقتضيات الخاصة بالأماكن المعدة للسكنى والاستعمال المهني الواردة بالقانون رقم 64.99 الصادر 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.</p>	<p>المادة 52.- 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:</p>

		<p>ينسخ كذلك ابتداء من نفس التاريخ:</p> <p>- <u>الظهير الشريف الصادر في 2 من رمضان 1350</u> <u>(11 يناير 1932) المتعلق بضبط شؤون</u> <u>المساكن المفروشة.</u></p> <p>.....</p> <p>فريق التحالف الإشتراكي</p>	<ul style="list-style-type: none"> • الظهير الشريف الصادر في 26 من صفر 1360 (25 مارس 1941) في زجر من يمتنع من الكراء ؛ • 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 ؛ • الظهير الشريف الصادر في 20 من صفر 1370 (فاتح ديسمبر 1950) بإلغاء الظهير الشريف الصادر في 4 جمادى الآخرة 1338 (25 فبراير 1920) وفي سن مقتضيات جديدة لزجر من يتجر بصفة غير مشروعة في أكربة الأماكن، كما تم تغييره بموجب الظهير الشريف الصادر في 18 من شعبان 1373 (22 أبريل 1954) ؛ • 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 والمكترى للأماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.80.315 بتاريخ 17 صفر 1401 (25 ديسمبر 1980) حسبما وقع تغييره وتتميمه.
--	--	--	--

نتيجة التصويت على مشاريع التعديلات المقترحة

حول مشروع قانون رقم 13.08 يتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري

للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني

ملاحظات	التصويت على المادة			التصويت على التعديل			موقف الحكومة	مقدم التعديل	المواد
	الموافقون	الموافقون	الموافقون	المتنعون	المعارضون	الموافقون			
مادة معدلة	الإجماع			الإجماع			اقترح مقبول	فريق التجمع الدستوري الموحد	المادة 1:
كما وردت في المشروع	الإجماع			الإجماع			-----	لم يرد بشأنها أي تعديل	المادة 2:
مادة معدلة	الإجماع			الإجماع			اقترح مقبول	1- فريق الأصالة والمعاصرة	المادة 3:

		الإجماع	مقبول جزئياً مع إعادة الصياغة	2- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	
المادة 4 :		سحب	اقترح غير مقبول	1- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	كما وردت في المشروع
عنوان الفرع الأول :		سحب	اقترح غير مقبول	فريق التجمع الدستوري الموحد	كما ورد في المشروع
المادة 5 :	الإجماع		اقترح غير مقبول	1- فريق الأصالة والمعاصرة	كما وردت في المشروع
		سحب	اقترح غير مقبول	2- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	
		سحب	اقترح غير مقبول	3- فريق التحالف الاشتراكي	
المادة 6 :	الإجماع	الإجماع	اقترح مقبول جزئياً	1- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	مادة معدلة
المادة 7 :	الإجماع	سحب	اقترح غير مقبول	1- فريق التحالف الاشتراكي	كما وردت في المشروع
المادة 8 :	الإجماع	سحب	اقترح غير مقبول	1- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	مادة معدلة
		سحب	اقترح غير مقبول	2- فريق التجمع الدستوري الموحد	
		الإجماع	اقترح مقبول مع إعادة الصياغة	3- فريق التحالف الاشتراكي	
المادة 9 :	الإجماع		اقترح غير مقبول	1- فريق الأصالة والمعاصرة	

مادة معدلة		الإجماع	اقترح مقبول	2- فريق التحالف الاشتراكي	
كما وردت في المشروع	الإجماع	سحب	اقترح غير مقبول	1- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	المادة 10 :
مادة معدلة	الإجماع	الإجماع	اقترح مقبول مع إعادة الصياغة	1- فريق الأصالة والمعاصرة	المادة 11:
		سحب	اقترح غير مقبول	2- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	
		الإجماع	اقترح مقبول	3- فريق التجمع الدستوري الموحد	
		الإجماع	اقترح مقبول مع إعادة الصياغة والتحفظ على عبارة "أو تزيد من تكاليف المكري".	4- فريق التحالف الاشتراكي	
مادة معدلة	الإجماع	الإجماع	اقترح مقبول	1- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	المادة 12 :
كما ورد في المشروع	الإجماع	سحب	اقترح غير مقبول	1- فريق التجمع الدستوري الموحد	عنوان الفرع الثاني :
مادة معدلة	الإجماع	سحب	اقترح غير مقبول	1- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	المادة 13:
		الإجماع	مقبول بالنسبة للاقتراح الأول.	2- فريق التحالف الاشتراكي	

مادة معدلة	الإجماع	الإجماع	1- فريق الأصالة والمعاصرة	المادة 14:
			2- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	
مادة معدلة	الإجماع	الإجماع	1- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	المادة 15:
			2- فريق التجمع الدستوري الموحد	
مادة معدلة	الإجماع	الإجماع	1- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	المادة 16:
			2- فريق التجمع الدستوري الموحد	
مادة معدلة	الإجماع	الإجماع	1- فريق التجمع الدستوري الموحد	المادة 17:
			2- فريق التجمع الدستوري الموحد	
كما وردت في المشروع	الإجماع	سحب	1- فريق التجمع الدستوري الموحد	المادة 18:
مادة معدلة	الإجماع	الإجماع	1- فريق الأصالة والمعاصرة	المادة 19:
			2- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	
مادة معدلة	الإجماع	الإجماع	1- فريق الأصالة والمعاصرة	المادة 20:
			2- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	
مادة معدلة	الإجماع	الإجماع	1- فريق الأصالة والمعاصرة	المادة 21:
مادة معدلة	الإجماع	الإجماع	1- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	

			توافقية		
			مضمون الاقتراح الأول مقبول جزئيا في إطار صياغة توافقية.	2- فريق التحالف الاشتراكي	
عنوان معدل	الإجماع	الإجماع	إضافة عبارة " والتكاليف التابعة لها .	1- الحكومة	الباب الرابع: استيفاء الوجيبة الكرائية
كما وردت في المشروع	الإجماع	سحب	اقتراح غير مقبول	1- فريق التجمع الدستوري الموحد	المادة 22:
مادة معدلة	الإجماع	----	إعادة الصياغة للملاءمة مع التعديل المدخل على عنوان الباب الرابع.	1- الحكومة	المادة 23:
مادة معدلة	الإجماع	الإجماع	اقتراح مقبول جزئيا	1- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	المادة 24:
مادة معدلة	الإجماع	الإجماع	مقبول بالنسبة للاقتراح الأول.	1- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	المادة 25:
			اقتراح مقبول	2- فريق التجمع الدستوري الموحد	
			اقتراح مقبول	3- فريق التحالف الاشتراكي	
مادة معدلة	الإجماع	الإجماع	اقتراح مقبول	1- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	المادة 26:

المادة 27:	1- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	اقترح غير مقبول	سحب	الإجماع	كما وردت في المشروع
المادة 28:	لم يرد بشأنها أي تعديل	-----	الإجماع	الإجماع	كما وردت في المشروع
المادة 29:	1- فريق التحالف الاشتراكي	اقترح مقبول	الإجماع	الإجماع	مادة معدلة
المادة 30:	لم يرد بشأنها أي تعديل	-----	الإجماع	الإجماع	كما وردت في المشروع
المادة 31:	لم يرد بشأنها أي تعديل	-----	الإجماع	الإجماع	كما وردت في المشروع
المادة 32:	1- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	اقترح مقبول	الإجماع	الإجماع	مادة معدلة
	2- فريق التجمع الدستوري الموحد	اقترح مقبول			
	3- فريق التحالف الاشتراكي	اقترح مقبول			
المادة 33:	1- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	اقترح مقبول	الإجماع	الإجماع	مادة معدلة
	2- فريق التجمع الدستوري الموحد	اقترح غير مقبول			
المادة 34:	الحكومة	اقترح إعادة الصياغة	الإجماع	الإجماع	مادة معدلة
المادة 35:	لم يرد بشأنها أي تعديل	-----	الإجماع	الإجماع	كما وردت في المشروع
المادة 36:	1- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	مقترح مقبول	الإجماع	الإجماع	مادة معدلة

المادة 36 مكرر:	1- فريق التحالف الاشتراكي	اقتراح غير مقبول	سحب	الإجماع	كما وردت في المشروع
المادة 37:	1- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	اقتراح غير مقبول	سحب	الإجماع	مادة معدلة
	2- فريق التحالف الاشتراكي	اقتراح مقبول جزئيا	الإجماع		
المادة 38:	1- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	اقتراح غير مقبول	سحب	الإجماع	مادة معدلة
	2- فريق التجمع الدستوري الموحد	اقتراح غير مقبول	سحب		
	3- فريق التحالف الاشتراكي	اقتراح مقبول مع إعادة الصياغة	الإجماع		
	4- الحكومة	تصحيح كلمة "المتخلى عنهم" ب"المهملين"	الإجماع		
المادة 39:	1- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	اقتراح مقبول جزئيا	الإجماع	الإجماع	مادة معدلة
	2- فريق التحالف الاشتراكي	اقتراح مقبول			
المادة 40:	1- فريق التحالف الاشتراكي	اقتراح مقبول مع إعادة الصياغة.	الإجماع	الإجماع	مادة معدلة
المادة 41:	1- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	اقتراحين غير مقبولين، وبعد المناقشة تم التوصل إلى صيغة توافقية حول المادة.	سحب	الإجماع	مادة معدلة
	2- فريق التحالف الاشتراكي		سحب		

مادة معدلة	الإجماع	الإجماع	نفس الاقتراح السابق المتعلق بتصحيح كلمة "المتخلى عنهم" ب"المهملين".	1- الحكومة	المادة 42 :
مادة معدلة	الإجماع	الإجماع	اقتراح مقبول جزئيا	1- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	المادة 43 :
			اقتراح مقبول مع اعتماد عبارة "التكاليف التابعة لها" عوض "التكاليف الكرائية".	2- فريق التحالف الاشتراكي	
مادة معدلة	الإجماع	الإجماع	اقتراح مقبول	1- فريق التحالف الاشتراكي	المادة 44 :
مادة معدلة	الإجماع	الإجماع	اقتراح مقبول	1- فريق التحالف الاشتراكي	المادة 45 :
كما وردت في المشروع	الإجماع	-----	-----	لم يرد بشأنها أي تعديل	المادة 46 :
مادة معدلة	الإجماع	الإجماع	اقتراح مقبول	1- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	المادة 47 :
			اقتراح مقبول	2- فريق التحالف الاشتراكي	
مادة معدلة	الإجماع	الإجماع	مقبول بالنسبة للاقتراح الأول.	1- الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	المادة 48 :
			سحب	2- فريق التحالف الاشتراكي	
كما وردت في المشروع	الإجماع	-----	-----	لم يرد بشأنها أي تعديل	المادة 49 :

المادة 50:	1- فريق التجمع الدستوري الموحد	اقترح غير مقبول	سحب	الإجماع	كما وردت في المشروع
المادة 51:	لم يرد بشأنها أي تعديل	-----	-----	الإجماع	كما وردت في المشروع
المادة 52:	1- فريق التحالف الاشتراكي	اقترح غير مقبول	رفض بإجماع الحاضرين	الإجماع	كما وردت في المشروع

نص المشروع برمته كما تم تعديله: الإجماع

نص المشروع

كما عدلته اللجنة ووافقت عليه

مشروع قانون رقم 13.08
يتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكترى
للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني

الباب الثالث

حقوق والتزامات المكري والمكترى

الفرع الأول

حقوق والتزامات المكري

المادة 5

يجب على المكري أن يسلم للمكترى المحل 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 للمكترى وإعداد البيان الوصفي المشار إليه في المادة 7 بعده، الاتفاق كتابة على الأشغال التي يمكن للمكترى القيام بها. وكيفية خصم مصاريفها من الوجيبة الكرائية.

يحدد هذا الاتفاق بالخصوص قيمة المصاريف وكيفية خصمها من الوجيبة الكرائية و مدة الخصم وكيفية تعويض المكترى في حالة إفراغه قبل نهاية العقد للمحل المكري 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 يكون البيان الوصفي محررا ومؤرخا وموقعا من طرف المكري والمكترى و مصادقا على توقيعهما لدى الجهات المختصة، 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 المكترى قد تسلم المحل في حالة جيدة للاستعمال.

وإذا رفض المكري إعداد البيان المذكور، يجب عليه أن يثبت بأن

الباب الأول

نطاق التطبيق

المادة 1

تطبق مقتضيات هذا القانون على أكرية المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني مؤثثة أو غير مؤثثة، وكذا مرافقها من أقبية ومرائب و أسطح، و ساحات و حدائق والتي لا تخضع لتشريع خاص.

الباب الثاني

عقد الكراء

المادة 2

تحدد بتراضي الأطراف، شروط و وجيبة أكرية المحلات المشار إليها في المادة الأولى أعلاه.

المادة 3

يبرم عقد الكراء بموجب عقد رسمي أو عقد عرفي ثابت التاريخ موقع من لدن الطرفين مع تصحيح إمضاءهما، يتضمن على الخصوص :

. الاسم الشخصي والعائلي للمكري و المكترى، و المهنة، والموطن و وثيقة إثبات الهوية و جميع المعلومات المتعلقة بالوكيل عند الاقتضاء؛

. الاسم الكامل و المقر الاجتماعي و عند الاقتضاء جميع المعلومات المتعلقة بالممثل القانوني إذا كان المكري أو المكترى شخصا معنويا؛

. تحديد المحلات المكراة و المرافق التابعة لها و الغرض المخصص لها وكذا التجهيزات المعدة للاستعمال الخاص من طرف المكترى وحده؛

. تاريخ إبرام العقد؛

. مدة العقد في حالة اتفاق الأطراف على ذلك؛

. بيان مبلغ الوجيبة الكرائية و المدة المؤداة عنها؛

. مبلغ التكاليف الكرائية التي يتحملها المكترى؛

. الالتزامات الخاصة التي يتحملها كل طرف.

المادة 4

في حالة انتقال ملكية المحلات المعدة للكراء يستمر مفعول عقد الكراء لصالح المكترى بنفس الشروط المنصوص عليها في عقد الكراء دون الإخلال بمقتضيات المادة 46 بعده.

بموجب القوانين الجاري بها العمل.

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

المادة 14

يجب على المكترى أن يعيد المحل المكترى للمكري بمجرد انتهاء عقد الكراء طبقاً لمقتضيات البابين السابع والثامن. وإذا احتفظ به بعد هذا التاريخ، يكون عليه أداء تعويض **تمده المحكمة** عن شغله للمحل. كما يتحمل مسؤولية إصلاح كل ضرر **ثابت** يطرأ على المحل. **ويعتبر في وضعية احتلال ملك الغير بدون سند.**

المادة 15

على المكترى أن يحافظ على المحل المكترى وأن يستعمله وفقاً للغرض المخصص له طبقاً لما هو وارد في العقد.

يسأل المكترى عن أي خسارة أو عيب يلحق المحل **المكترى** يكون ناتجاً عن فعله أو خطئه أو من جراء التعسف في استعمال المحل. غير أنه لا يسأل عن الخسارة أو العيوب الناجمة عن :
- الاستعمال المألوف والعادي :

- القوة القاهرة :

- حالة القدم - أو عيب في البناء أو بسبب عدم إجراء الإصلاحات التي يتحملها المكترى **في حالة ثبوت إضراره.**

المادة 16

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

غير أنه يبقى للمكري، عندما تشكل التغييرات المنجزة خطراً على المحل أو على اشتغال التجهيزات **الموجودة** به، أن يلزم المكترى بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بصفة استعجالية وعلى نفقته.

المادة 17

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

المادة 18

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

الأضرار التي يحدث بها عند نهاية عقد الكراء تنسب إلى أخطاء المكترى.

المادة 9

يجب على المكري أن **يضمن** للمكترى **تسلم الملك المكترى** والانتفاع **الكامل والهادئ به**، وأن يضمن له العيوب والإزعاجات القانونية أو المادية التي تعرقل ذلك الانتفاع ماعدا تلك المحددة في البيان الوصفي أو التي تكون موضوع الاتفاق الصريح المنصوص عليه في المادة 6 أعلاه.

غير أن المكري لا يضمن سوى الإزعاجات القانونية أو المادية الناشئة عن فعله أو فعل مستخدميه. ولا يسأل عن الإزعاجات التي يتسبب فيها الجيران أو الغير.

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

المادة 10

لا يمكن للمكترى الذي يدعي إزعاجاً في الانتفاع أو عيباً 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.

المادة 11

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

إذا تم إشعار المكري **بالطرق المنصوص عليها قانوناً** بالقيام بالإصلاحات التي تقع على عاتقه ولم ينجزها في أجل شهر، جاز للمكترى أن يستصدر أمراً من **رئيس المحكمة الابتدائية الموجود محل الكراء بدائلتها** يأذن له **بإجراء الإصلاحات المطلوبة** بنفسه وخصم قيمتها من وجيبة الكراء.

لا يمكن للمكري أن يعارض في إجراء الإصلاحات التي يقوم بها المكترى ما دامت هذه الأخيرة لا يترتب عنها أي تغيير في طبيعة المحل المكترى .

المادة 12

يتعين على المكري أن يسلم للمكترى وصلاً **مواقعاً من طرفه شخصياً** أو **من طرف وكيله المعتمد لذلك**، يتضمن تفصيلاً للمبالغ المؤداة من طرف هذا الأخير مع التمييز بين وجيبة الكراء والتكاليف المترتبة عنه.

الفرع الثاني

حقوق والتزامات المكترى

المادة 13

يلتزم المكترى بأداء الوجيبة في الأجل الذي يحدده العقد **وكذلك** التكاليف الكرائية، عند الاقتضاء، التي يتحملها بمقتضى العقد أو

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 عقد رسمي أو عقد عرفي يحمل توقيعيهما مصادق عليه 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 المكترى.

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 الوثائق المشار إليها في المادة 22 أعلاه ؛
- 2 - عنوان المكري ؛
- 3 - عنوان المحل المخصص للكراء وعند الاقتضاء موطن أو محل إقامة المكترى ؛
- 4 - مبلغ وجيبة الكراء والتكاليف التابعة لها المطالب بها ؛
- 5 - المدة المستحقة ؛
- 6 - مجموع ما بذمة المكترى ؛
- 7 - حق المكري في اللجوء إلى مسطرة التصديق على الإنذار من طرف رئيس المحكمة في حال عدم الأداء داخل الأجل المحدد.

المادة 25

يحدد الإنذار أجلا لا يقل عن خمسة عشر يوما لتسديد المكترى ما عليه من المبالغ غير المؤداة إما مباشرة بين يدي المكري أو من يبوب عنه مقابل وصل، أو وضعها بحسابه البنكي أو بإيداعها بصندوق المحكمة أو بواسطة حوالة بريدية.

يسري هذا الأجل ابتداء من تاريخ تبليغ الإنذار.

المادة 26

يمكن للمكري في حالة عدم الأداء الكلي للمبالغ المحددة في الإنذار. أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية التصديق على الإنذار والأمر بالأداء.

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

المادة 19

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

المادة 20

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

تشمل الإصلاحات الكرائية على الخصوص:

- الأجزاء الخارجية المخصصة للاستعمال الخاص للمكترى كالأبواب والنوافذ والألواح الزجاجية والترابيس والأقفال ؛
- الأجزاء الداخلية كالتهجيزات 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 المكترى و لا يلزم بها المكري إلا إذا كان مكلفا بها بموجب العقد .

المادة 21

يمكن للمكري أن يلزم المكترى بتقديم ضمانات لتغطية مبالغ الكراء غير المؤداة وكذا الأضرار التي قد تلحق بمحل الكراء والتي يمكن أن يتسبب فيها المكترى.

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

كما يمكن للمكري اختياريا أن يطلب من المكترى تعيين ضامن للكراء.

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

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

يجب أن تشمل الموافقة الكتابية مبلغ الوجيبة الكرائية الجديدة عند الاقتضاء والتكاليف الكرائية .

يعتبر تولية للكراء أو تخليا عنه شغل الغير للمحلات المكتراة أكثر من ثلاثة أشهر متتالية أو غير متتالية.

المادة 33

بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال المهني، لا يحق للمكري أن يعترض على التولية أو التخلي إذا ما التزم المتولى له أو المتخلي 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 المكثري من طرف المكثري ليشترك في العقد وفق الكيفيات المنصوص عليها في الفصول 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية **أو بواسطة مفوض قضائي طبقا للقانون رقم 81.03 بتنظيم مهنة المفوضين القضائيين، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.06.23 الصادر في 15 من محرم 1427 (14 فبراير 2006)**. ولهذا الغرض، يشعره بنيته في تولية الكراء للغير أو التخلي عنه للغير.

المادة 34

بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال المهني، لا يمكن تولية الكراء أو التخلي عنه إلا بالنسبة للمحل برتمته، ما لم يوافق المكثري كتابة على تجزئة الكراء.

فيما عدا هذه الحالة، تقع باطلة بقوة القانون كل تولية جزئية للكراء كما يقع باضلا بقوة القانون كل تخلي جزئي عنه.

المادة 35

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

المادة 36

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

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

إذا ترتبت عن التولية أو التخلي أضرار بليغة بالمحل المكثري جاز للمكثري أن يطلب فسخ الكراء مع إجبار المكثري على إرجاع الحالة إلى ماكانت عليه قبل التولية أو التخلي.

المادة 27

يصدر الرئيس أو من ينوب عنه، أمرا بالتصديق على الإنذار والأمر 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، ولا يقبل أي طعن عادي أو غير عادي.

المادة 28

لا يقبل رفض طلب التصديق أي ضمن عادي أو غير عادي ولا تكون له أية حجية.

المادة 29

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

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

يمكن للمحكمة التي **مرض عليها النزاع** وبصفة استثنائية أن تأمر بوقف التنفيذ بحكم معلل بناء على طلب خاص مستقل في هذا الشأن.

المادة 30

إذا ثبت أن المكثري قد توصل بمستحققاته وواصل بسوء نية مسطرة التصديق على الإنذار، حق للمكثري المطالبة بالحكم له بتعويض عن الضرر يتراوح بين مقابل وجيبة كراء شهرين وستة أشهر وذلك بصرف النظر عن المتابعات الجنائية المحتملة ضد المكثري.

الباب الخامس

مراجعة الوجيبة الكرائية

المادة 31

تتم مراجعة وجيبة كراء المحلات المشار إليها في المادة الأولى من هذا القانون طبقا لمقتضيات القانون رقم 07.03 المتعلق بمراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال 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 السادس

تولية الكراء والتخلي عنه

المادة 32

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 للغير كيفما كان نوع التولية أو التخلي بدون موافقة كتابية للمكثري ما لم يتم التنصيص على خلاف ذلك في عقد الكراء **أو ما لم يكن الأمر يتعلق بتولية الكراء أو التخلي عنه لفائدة زوج المكثري أو أحد أصوله أو فروعه الذين يعيشون تحت نفقته أو كفالتة.**

المحكمة التصريح بتصحيح الإشعار والحكم على المكثري هو ومن يقوم مقامه بالإفراغ.

المادة 41

يصحح الإشعار بالإفراغ للأسباب الواردة في المادتين 36 مكرر و 38 أعلاه.

المادة 42

لا يقبل طلب تصحيح الإشعار بالإفراغ للسبب المشار إليه في البند الأول من المادة 38 أعلاه إلا بتوفر الشرطين التاليين :

1 - أن يكون المحل المطلوب إفراغه ملكا للمكثري منذ ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ الإشعار بالإفراغ، على أن للوارث و الموصى له و المكفول حق الإستفادة من احتساب المدة التي كان يملك خلالها المالك السابق؛

2 - أن يكون المكثري أو زوجه أو أصوله أو فروعه **المباشرون** من الدرجة الأولى أو **المستفيدين** 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 المكثري على المكثري سكنا مماثلا للمحل المطلوب إفراغه بنفس المواصفات ونفس الوجبة الكرائية.

المادة 43

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 المكثري في إقامة بناء جديد مكان البناء المهدم أو ظهرت مستجدات بمقتضى وثائق التعمير **تسمح ببناءات إضافية من شلتها أن تثمن العقار**، ويحظى المكثري بالأسبقية للرجوع إلى المحل بعد إصلاحه أو إعادة بنائه بشرط أن يستعمل هذا الحق داخل الشهرين المواليين للإشعار الصادر عن المكثري و إلا سقط حقه.

يتعين على المكثري إخبار المكثري قبل نهاية الإصلاح أو إعادة البناء بشهرين وذلك بحسب الكيفيات المشار إليها في المواد 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية أو بواسطة مفوض قضائي طبقا للقانون رقم 81.03 بتنظيم مهنة المفوضين القضائيين، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.06.23 الصادر في 15 من محرم 1427 (14 فبراير 2006).

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

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

الباب السابع

إنهاء عقد الكراء

المادة 36 مكرر

يمكن باتفاق الطرفين المتعاقدين تحديد مدة عقد الكراء، و في هذه الحالة، إذا لم يوجه الإشعار بالإفراغ وفق الشروط المتعلقة بالشكل والأج المنصوص عليها في هذا الباب، تتم ضمنا مواصلة سريان عقد الكراء المنتهية مدته.

تكون مدة العقد في حالة المواصلة الضمنية لسريانه، هي نفس المدة المحددة في العقد الأصلي.

المادة 37

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 38

يجب على المكثري الذي يرغب في إنهاء عقد الكراء قبل المدة المحددة بين الطرفين أن يوجه إشعارا بالإفراغ للمكثري يستند على أسباب جديّة ومشروعة من قبيل :

. استرداد المحل المكثري 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، أو المكفول المنصوص عليه في القانون رقم 15.02 المتعلق بكفالة الأطفال **المهملين الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.172 في فاتح ربيع الآخر 1423 (13 يونيو 2002)؛**

. **ضرورة هدم المحل المكثري** وإعادة البناء أو إدخال إصلاحات ضرورية عليه تستوجب الإفراغ أو استعمال المكثري المحل المكثري لأغراض تخل بالرمومة والشرف والنظام العام.

المادة 39

يتضمن الإشعار بالإفراغ تحت طائلة البطلان :

. الأسباب التي يستند عليها المكثري :

. شموله مجموع المحل المكثري بكافة مرافقه :

. **أجل ثلاثة أشهر على الأقل.**

يبلغ الإشعار بالإفراغ بحسب الكيفيات المشار إليها في المواد 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية أو بواسطة مفوض قضائي طبقا للقانون رقم 81.03 بتنظيم مهنة المفوضين القضائيين، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.06.23 الصادر في 15 من محرم 1427 (14 فبراير 2006)، و يسري أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ التوصل.

المادة 40

إذا امتنع المكثري عن الإفراغ صراحة أو ضمنا وذلك ببقائه في المحل بعد مضي الأجل المحدد في الإشعار، أمكن للمكثري أن يطلب من

المستثمر.

الباب التاسع الاختصاص والمسطرة

المادة 49

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

المادة 50

باستثناء مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 2/ وكذا الأحكام القاضية بالأداء لا تكون الأحكام الصادرة عن المحكمة تطبيقاً لهذا القانون مشمولة بالتنفيذ المعجل.

لا تقبل هذه الأحكام الطعن بالتعرض ويمكن الطعن فيها بكل طرق الطعن الأخرى العادية أو غير العادية طبقاً للقواعد العامة.

الباب العاشر

مقتضيات انتقالية مختلفة

المادة 51

يدخل هذا القانون حيز التنفيذ، 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 الاكترية المبرمة التي لا تستجيب للشروط الواردة في المادة الثالثة من هذا القانون ويمكن للأطراف الاتفاق، في أي وقت، على إبرام عقد مطابق لمقتضيات هذه المادة.

المادة 52

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 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 من الكراء ؛

. 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 ؛

. الظهير الشريف الصادر في 20 من صفر 1370 (فاتح ديسمبر 1950) بإلغاء الظهير الشريف الصادر في 4 جمادى الآخرة 1338 (25 فبراير 1920) وفي سن مقتضيات جديدة لزجر من يتجر بصفة غير مشروعة في أكرية الأماكن، كما تم تغييره بموجب

المادة 44

يجب على المكري في حالة تصحيح الإشعار بالإفراغ، ما لم يكن هذا التصحيح ناشئاً عن خطأ ارتكبه المكترى، أن يؤدي للمكترى المتضرر إضافة إلى صوائر الإنتقال المثبتة تعويضاً قيمته وجيبة كراء سنة حسب آخر مبلغ الوجيبة المؤدى من طرف المكترى **شريطة إثبات الضرر.**

المادة 45

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

المادة 46

يستمر مفعول العقد في حالة وفاة المكترى :

. 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.

الباب الثامن

فسخ عقد الكراء

المادة 47

يفسخ عقد الكراء بقوة القانون بوفاة المكترى مع مراعاة أحكام **المادة 46 أعلاه.**

كل شخص **يوجد** بالمحلات المكترة من غير الأشخاص المشار إليهم في **المادة 46 أعلاه** يعتبر محتلاً بدون حق ولا سند. وللمكري في هذه الحالة أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة إصدار أمر بطرده **هو أو من يقوم مقامه.**

المادة 48

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

. الحالات الواردة في الفصل 692 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بقانون الالتزامات والعقود ؛

. وفاة المكترى و عدم وجود الأشخاص المذكورين في **المادة 46 أعلاه.**

- 7 -

- الظهير الشريف الصادر في 18 من شعبان 1373 (22 أبريل 1954) :
- . 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 والمكترى 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.