



## تقرير

# لجنة العدل والتشريع وحقوق الانسان

## حول

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

مقرر اللجنة:  
محمد لشكر

رئيس اللجنة:  
عمر أذخيل

السنة التشريعية: 2013-2014  
دورة أكتوبر 2013

الأمانة العامة  
قسم اللجان

## الفهرس

✓ نص التقرير

✓ تعديلات فريق الأصالة والمعاصرة حول مشروع القانون

✓ نص مشروع القانون كما أحيل إلى اللجنة ووافقت عليه

## الملحق:

✓ العرض التقديمي للسيد وزير السكنى وسياسة المدينة

حول مشروع القانون

✓ ورقتي حضور السادة المستشارين لاجتماعي اللجنة

السيد الرئيس المحترم؛

السيدات والسادة الوزراء المحترمون؛

السيدات والسادة المستشارون المحترمون؛

يشرفني أن أرفع أمام المجلس الموقر نص التقرير الذي أعدته لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان بمناسبة دراستها لمشروع قانون رقم 67.12 يتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني.

تدارست اللجنة مشروع هذا القانون في الاجتماعين المنعقدين بتاريخ 30 شتنبر 2013 و 24 أكتوبر 2013، وذلك برئاسة السيد عمر أذخيل رئيسا للجنة وبحضور السيد نبيل بنعبدالله وزير السكنى والتعمير وسياسة المدينة، الذي تفضل بالمناسبة ببسط لأهم محاور العرض التقديمي لهذا المشروع حيث تطرق في جزءه الأول للسياق العام الذي كان وراء إعداده، متبوعا بتقديم لهذا المشروع إذ ذكر بمساره وبمضامينه ثم الأهداف المتوخاة منه، وبمستجداته.

لقد أكد السيد الوزير أن البرنامج الحكومي في مجال السكنى والتعمير وسياسة المدينة، والتشخيص الدقيق لوضعية العرض والطلب في قطاع السكن المعد للكراء لماله من أهمية اقتصادية واجتماعية، علاوة على الخلاصات الناتجة عن الدراسات المنجزة من طرف الوزارة حول الموضوع، كلها شكلت سمات بارزة طبعت السياق العام لإعداد مشروع هذا القانون.

وقبل الخوض في مضامين المشروع، ذكر السيد الوزير بمساره التشريعي الذي عرف مرحلتين في إطار صيغة أولى منذ أن صادق عليها المجلس الحكومي بتاريخ 12 يونيو 2008، ثم المجلس الوزاري بتاريخ 08 يوليو 2008 إلى غاية مصادقة البرلمان على المشروع من طرف

مجلس النواب بتاريخ 13 يناير 2010، ثم مجلس المستشارين بتاريخ 12 يوليو 2011، وانتهاء بتقديمه في إطار قراءة ثانية أمام اللجنة المختصة بمجلس النواب.

فيما عرف المشروع مرحلة ثانية في صيغته الحالية بعد تعيين الحكومة الجديدة التي صادقت عليه بتاريخ 16 غشت 2012، وصادق عليه مجلس النواب بالإجماع في فاتح غشت 2013.

إن هذا المشروع -يوضح السيد الوزير- يتكون من 75 مادة موزعة على إحدى عشر بابا، مضيفا أن الهدف الأساسي منه الحرص على حماية العلاقة الكرائية بين الطرفين في إطار من التوازن، مع دعم مبدأ الاستقرار القانوني في العلاقات التعاقدية بين المكري والمكترى.

كما يشكل سن مقتضيات مبسطة وواضحة -حسب تعبير السيد الوزير- وخالية من أي تعقيد، أهم الأهداف المتوخاة من هذا المشروع، مع الحرص على توفير الضمانات الكافية لاسترجاع ثقة المستثمرين المؤسسيين والخواص في قطاع السكن المعد للكراء.

وعند بسطه لمستجدات مشروع هذا القانون، أورد السيد الوزير أن اعتماد الكتابة عند إبرام عقود الكراء أصبح ضرورة ملحة بين الطرفين من شأنها تحديد حقوق كل طرف وواجباته بشكل واضح، إلى جانب إعداد بيان وصفي لحالة المحل المكترى، مع وجوب توفره على المواصفات الضرورية للسكن اللائق.

وأفاد السيد الوزير أن ضبط الحالات التي يسمح فيها بسلوك مسطرة الإشعار بالإفراغ وتمييزها عن التي تخول اللجوء إلى مسطرة الفسخ تعد مستجدا محوريا داخل هذا المشروع، علاوة على استمرارية عقد الكراء في حالة انتقال الملكية.

لقد نظم هذا المشروع أيضا الحالات التي يتم فيها إدخال تغييرات على المحلات المكتراة، سواء من طرف المكترى، أو المكري، سواء كانت تغييرات جوهرية أو بسيطة.

وبخصوص حالات التولية أو التخلي عن الكراء، أفاد السيد الوزير أن هذا المشروع أوجب تضمين الموافقة عن هذه الحالات بالعقد كتابيا، وإلا اعتبر عقد التولية والتخلي لفائدة الغير مفسوخا بقوة القانون، أما المحلات المعدة للاستعمال المني فهي خاضعة لمقتضيات خاصة وتراعي خصوصيات هذا النوع من المحلات حسب توضيح للسيد الوزير.

السيد الرئيس المحترم؛

السيدات والسادة الوزراء المحترمون؛

السيدات والسادة المستشارون المحترمون؛

خلال مناقشة مشروع هذا القانون من طرف السادة المستشارين تم التطرق إلى ما عرفه المسار التشريعي لهذا المشروع من تعثر نتيجة سلوكه لعدة محطات منذ تاريخ المصادقة عليه من طرف المجلس الحكومي للحكومة السابقة لسنة 2008، إلى حدود تشكيل الحكومة الحالية، ولم يخل النقاش من طرح تساؤل حول دواعي هذا التعثر الذي حال دون صدوره آنذاك نظرا لما له من إسهام كبير في معالجة عدد من الاختلالات والحد من الفوضى التي تسود قطاع الكراء سواء تعلق الأمر بالمحلات المعدة للسكنى، أو تلك الخاصة بالاستعمال المني، بسبب الخلل في التوازن داخل العلاقات الكرائية.

وإذا كان الهدف من هذا المشروع -حسب ما ورد في مداخلات السادة المستشارين- يرنو إلى حصانة وحماية حقوق وواجبات الأطراف بشكل متوازن داخل العلاقات التعاقدية، إلا أن الواقع أفرز تباينا صارخا في تحديد الطرف المتضرر، وذلك يستند إلى تراكم الملفات المرتبطة بالنزاعات الكرائية أمام القضاء يدعي من خلالها كلا الأطراف أنه متضرر ويلتمس الإنصاف والعدالة.

لقد تم التنويه بحرص هذا المشروع على استثباب الاستقرار والتوازن في العلاقات التعاقدية، سيما الشق المتعلق بوجود تحرير العقود داخل محرر أو وثيقة مكتوبة مما سيحد من فوضى العقود الشفوية وما ترتبه من آثار سلبية في حق طرفي العلاقة التعاقدية.

وهناك من أشار إلى عدم كفاية هذا المشروع لمعالجة كل الإشكاليات والصعوبات المرتبطة بالقطاع بالرغم من أن إعداده انبثق عن خلاصات مكتب دراسات مختص والتي لامست الجوانب التقنية فقط، دون الاكتراث بالجوانب القانونية، معززا هذا الطرح انطلاقا من الصيرورة التاريخية للتشريعات القانونية للمادة الكرائية مرورا بظهير سنة 1916 المنظم للعلاقات الكرائية والذي استلهم مقتضياته من ظهير قانون الالتزامات والعقود الذي يعد إطارا عاما، ثم القانون المنظم للكراء لسنة 1980 الذي عد آنذاك قانونا رائدا ومتقدما ضمن خانة القواعد الخاصة.

فإلى جانب هذا المشروع، كان هناك إلحاح حول ضرورة تدخل الدولة عبر سن تدابير وإجراءات حمائية قصد حماية جميع أطراف العلاقات الكرائية على غرار عزم الحكومة على خلق صندوق الضمان الذي يعد إجراء تحفيزيا لكنه يبقى جزئيا.

كما تم التأكيد على أهمية إحداث وكالات عقارية حديثة ومتخصصة يوكل إليها مهمة تنظيم العلاقات التعاقدية كتحديد ثمن السومة الكرائية بكيفية عادلة واستيفاء الوجيبة الكرائية داخل الآجال المتفق بشأنها مما يسهم في تقليص في نسبة المنازعات، مع ما ستوفره هذه الوكالات من فرص للشغل، علاوة على الإسهام في الناتج الداخلي الوطني الخام، ثم تشجيع الراغبين في السكن على الإقبال على هذا المنتج سيما الفئة ذات الدخل المحدود أو المنخفض الغير القادرة على التملك.

ولترجمة أهداف ومرامي هذا المشروع على ارض الواقع أشير إلى ضرورة تشجيع المنعشين العقاريين للانخراط في تشييد الدور السكنية المرتبطة بهذا المنتج مقابل تمتيعهم

بشروط تحفيزية كالإعفاءات الضريبية أو ماشابه ذلك، لأن هذه الخطوة ستدفع إلى إشراك القطاع الخاص للاستثمار في هذا القطاع بكل ثقة، كي لا يبقى محصورا بيدي الملاك الذاتيين بشكل غير منظم ينتج فوضى عارمة تشكل عائقا أمام المنعشين العقاريين للاستثمار في هذا الباب .

فيما تم اقتراح إحداث دور سكنية لفائدة فئة الطلبة تحت إشراف وتدخل الدولة على مقابل سومة كرائية مناسبة لحل معضلة الكراء أمام هذه الفئة.

وقبل الختام، أثير الانتباه إلى ضرورة تدخل الدولة بشكل عاجل وصارم للحد من ظاهرة انتشار الدور السكنية العشوائية الغير اللائقة للسكن الكريم، التي تتكاثر بضواحي المدن الكبرى بشكل ملحوظ، وذلك بغية تنزيل استراتيجيه الدولة لتصريف عجلة الإصلاح بمنظورها الشامل بالنسبة لقطاع السكنى والتعمير.

ومن جهة أخرى، أكدت إحدى مداخلات السادة المستشارين على ضرورة ملاءمة الحق في السكن مع روح المقتضيات الدستورية الجديدة التي أولت أهمية كبرى لهذا القطاع باعتباره يشكل إحدى الركائز الأساسية لحقوق الإنسان، لأنها تركز روح المواطنة الحقة والاستقرار الاجتماعي والعيش الكريم.

السيد الرئيس المحترم؛

السيدات والسادة الوزراء المحترمون؛

السيدات والسادة المستشارون المحترمون؛

لقد سجل السيد الوزير في إطار رده على مداخلات السادة المستشارين مدى التعامل الإيجابي والصريح الذي طبع النقاش حول قطاع الكراء وما يعرفه من صعوبات وإكراهات

متعددة ومعقدة، ولدت واقعا مأساويا موسوما باستفحال المنازعات بين الملاك والمكترين، وأنتجت تراكم الملفات أمام القضاء مع طول وتعقيد المساطر القضائية في هذا الصدد.

إن هذا الوضع -حسب توضيح السيد الوزير- يجد سنده في عدم تأطيره بشكل ناجع وفعال من أجل رفع العبء عن كل الفئات، والحيلولة دون بروز حالات التشرذم بسبب الأحكام الصادرة بالإفراغ.

وإذا كان الدستور الجديد ينص صراحة على الحقوق الاقتصادية والاجتماعية، فإنه لم يغفل أيضا الحق في الملكية، لكن فلسفة مشروع هذا القانون ترمي أساسا إلى خلق التوازن داخل العلاقات الكرائية من منطلق أن أغلبية الملاك ينتمون إلى الطبقات المتوسطة الدخل التي تملك محلات متواضعة، وهذه الفئات -حسب توضيح للسيد الوزير- هي المستهدفة من هذا التوازن لكونها تشكل حصة الأسد من نسبة المكترين الذاتيين.

أما عن النقاش الدائر حول دور الدولة كفاعل أساسي لترسيخ وبناء قواعد وأسس التوازن، أورد السيد الوزير أن الوزارة أقدمت على إعداد "إعلان لمشاريع" عبر سلوك مسطرة عرض دور للكراء لفائدة الفئات المستضعفة تليق بمستوى الكرامة والاستقرار كتخصيص نسبة مهمة من دور السكن الاجتماعي لهذا الغرض.

كما أضاف أن تلك الفئات المستهدفة لازالت في غالبيتها تقطن بالأحياء العتيقة التي تتواجد بمعظمها دور سكنية آيلة للسقوط مقابل سومة كرائية متقدمة وهذه الظاهرة منتشرة بكل مدن المملكة.

هذا، وأوضح السيد الوزير أن المنعشين العقاريين يشددون على ضرورة سن مزيد من الإجراءات والتدابير التحفيزية لتمكين الفئات العاجزة من تيسير أداء الأقساط الشهرية بشكل منظم ومستمر، بغض النظر عن الفئات المستفيدة من عروض السكن الاجتماعي لكنها تعيش صعوبات في الأداء بالرغم من الجهود المبذولة من طرف الدولة لتشجيع



المنعشين العقاريين للانخراط في هذا الورش الذي حقق نسبة كبيرة من الإنجاز وصلت ما يناهز 360 ألف وحدة سكنية، في انتظار استكمال إنجاز ما هو مبرمج في المستقبل القريب.

إن البحث عن الحلول الناجعة – حسب قول السيد الوزير- يفرض لزاما توفير عروض وتسهيلات مقابل انخراط المتدخلين لاقتناء عدد من الشقق ثم إعادة كرائها مقابل سومة كرائية عادلة ومناسبة لا تفوق مبلغ 1100 درهم.

وأضاف أن إقدام الوزارة على تخصيص تعويض عن السكن يعد إجراء محوريا لفائدة الفئات التي يقل دخلها عن 2500 درهم، إذ يمكن أن يتراوح مبلغ التعويض بين 100 و200 درهم يتحمل نفقاته صندوق الضمان، معربا عن أمله في أن يلقى هذا الإجراء تجاوبا من طرف الحكومة، وهو إجراء يستهدف أيضا الطلبة بمختلف فئاتهم.

فهذه الخطوة – يضيف السيد الوزير- ستساعد على ولوج قطاع الكراء وفقا لظروف ملائمة، وستؤمن ضمانات استيفاء الوجيبة الكرائية لفائدة الملاك للسير قدما على درب ترسيخ أواصر علاقة تعاقدية قوية ومتوازنة.

وفي إطار إفادته بشأن الانعكاسات السلبية ذات الحمولة الاجتماعية المترتبة عن الإفراغ أشار السيد الوزير إلى أن حماية المستهدفين ألزمت ضبط وتنظيم مسطرة الإفراغ ويظهر ذلك جليا من خلال قراءة مقتضيات هذا المشروع، مع الحرص على تبسيط وتسريع المساطر القضائية ذات الصلة، مشددا عقب ذلك على ضرورة الحفاظ على التوازن المنشود دون مساس بأي حق من حقوق الأطراف.

وفي نفس السياق، أكد السيد الوزير أن ذلك لا ينبغي أن يغرينا عن تعميق النقاش حول الموضوع والتقدم بمزيد من الاقتراحات أو الحلول البديلة في اتجاه تحسين وتجويد النص، معربا عن استعداد الوزارة لقبول كل مقترح تعديل يسهم في تعزيز أسس التوازن داخل العلاقات الكرائية برمتها.

السيد الرئيس المحترم؛

السيدات والسادة الوزراء المحترمون؛

السيدات والسادة المستشارون المحترمون؛

في إطار استكمال المسطرة التشريعية، وبعد الاتفاق داخل اللجنة على تحديد أجل لتقديم التعديلات حول المشروع، توصلت اللجنة بمجموعة من التعديلات تقدم بها فريق الأصالة والمعاصرة بتاريخ 09 أكتوبر 2013 شملت المواد (50،53،54،62) من مشروع هذا القانون .

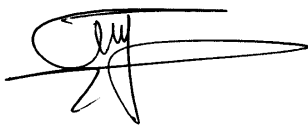
وفي اجتماع اللجنة المنعقد بتاريخ 24 أكتوبر 2013 والمخصص للبت في التعديلات والتصويت على مشروع القانون السالف الذكر، وبعد مناقشة هذه التعديلات مع الحكومة تم سحب تلك المقدمة حول المواد 50،53،54، فوافقت عليها اللجنة وعلى المواد التي لم يرد بشأنها تعديل بالإجماع كما وردت في المشروع، في حين تم رفض التعديل الوارد على المادة 62 بعد التشبث به من طرف مقدميه، بموافقة عضو واحد ومعارضة أربعة أعضاء وبدون امتناع عن التصويت.

وفي الأخير، عرض المشروع برمته على التصويت كما ورد على اللجنة، فتمت الموافقة على مشروع قانون رقم 12.67 يتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني، بدون إدخال أي تعديل، بالنتيجة التالية:

الموافقون: 04 المعارضون: 00 الممتنعون: 01

مقرر اللجنة

محمد لشكر



تعديلات  
فريق الأصالة والمعاصرة حول  
مشروع القانون

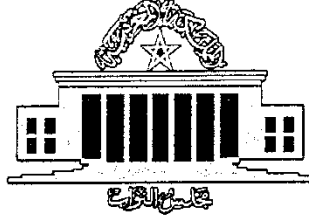
تعديلات فريق الأصالة والمعاصرة حول مشروع قانون رقم 67.12 يتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني

رقم التعديل	النص الأصلي للمشروع	التعديل المقترح	التعليل
1.	<p><u>الباب السابع</u> إنهاء عقد الكراء <u>المادة 50</u> يتعين تصحيح .....</p>	<p><u>الباب السابع</u> إنهاء عقد الكراء <u>المادة 50</u> يتعين تصحيح .....</p> <p>(إضافة فقرة سادسة وأخيرة) في حالة عدم تقييد المكثري بنفس الاستعمالات السابقة التي خصص لها المحل المكثري، أو الإخلال بواجب الإشعار المشار إليه في الفقرة الثانية أعلاه، وجب عليه تعويض لفائدة المكثري تحدده المحكمة لا يقل عن ستة أشهر من الوجيبة الكرائية.</p>	<p>عدم تحديد المشرع للسبل القانونية لفرض هذا الامتياز المتعلق بضمان حق الأسبقية بالنسبة للمكثري للرجوع إلى المحل بعد إصلاحه أو إعادة بنائه مع استثناء حالة ظهور مستجدات بمقتضى وثائق التعمير، خاصة أن المادة 50 تثير صعوبات واقعية بالنسبة للمكثري في العودة إلى المحل كعدم قبوله للوجيبة الكرائية الجديدة التي ستحدد على ضوء التغييرات المدخلة على العقار والرأسمال الجديد للإصلاح (الفقرة الخامسة من المادة 50)</p>
2.	<p><u>الباب السابع:</u> إنهاء عقد الكراء <u>المادة 53</u> يستمر مفعول العقد في حالة وفاة المكثري - بالنسبة للمحلات المعدة للسكنى لفائدة زوج المتوفى أو فروعه</p>	<p><u>الباب السابع:</u> إنهاء عقد الكراء <u>المادة 53</u> يستمر مفعول العقد في حالة وفاة المكثري - بالنسبة للمحلات المعدة للسكنى لفائدة زوج المتوفى أو فروعه</p>	<p>توسيع دائرة المستفيدين من الامتداد القانوني لعقد الكراء السكني لتشمل كلا من الأصول والفروع سواء كانوا مباشريين أو غير مباشريين وهم الأجداد والفروع مهما علوا أو سفلوا، مع تفسير الشرط الثاني</p>

<p>المتعلق بالمساكنة الفعلية والكفالة القانونية كشرطين مجتمعين بنوع من المرونة حتى لا نبالغ في إقصاء كل من لم يلتصق بمساكنة الأب أو الابن أو لم يستفد من كفالته المادية على وجه الدوام والاستمرار، فالابن الذي يغادريبت العائلة بسبب العمل أو الدراسة فهذا الانقطاع المؤقت لن يستوجب حرمانه من التمديد السكني، كما قد يكتفي الأصول أحيانا بمساكنة أبائهم إلا أنهم يستقلون في المعيشة اعتمادا على دخلهم الشخصي، فالمساكنة الفعلية بالنسبة للأصول كافية لوحدها لاستفادة هؤلاء من الحق في التمديد الكرائي ولو كان لهم استقلال أو شبه استقلال في المعيشة داخل العين المكتراة من قبل سلفهم.</p>	<p>أو أصوله أو المستفيدين من الوصية الواجبة أو المكفول، الذين كانوا تحت كفالته بصفة قانونية أو يعيشون معه فعليا عند وفاته؛..... <b>(حذف عبارة "المباشرين من الدرجة الأولى".)</b></p>	<p>المتوفى أو فروعه أو أصوله <u>المباشرين من الدرجة الأولى</u> أو المستفيدين من الوصية الواجبة أو المكفول، الذين كانوا تحت كفالته بصفة قانونية ويعيشون معه فعليا عند وفاته؛.....</p>	
<p>الانسجام مع باقي مقتضيات التشريعية الواردة بمشروع القانون 67.12 فيما يتعلق بالإحالات الخارجية كالمادة 4 المتعلقة بإشعار المكثري بانتقال الملكية طبقا لقواعد قانون المسطرة المدنية، والمادة 36 التي أحالت على مقتضيات قانون الالتزامات والعقود بالنسبة لطلب تخفيض مبلغ الكراء، والمادة 40 التي أحالت على بعض أحكام قانون المسطرة المدنية بخصوص شكليات إبرام عقد تولية الكراء من جهة، ولحماية المرأة والأطفال في حالات عدم توثيق عقد الزواج طبقا لأحكام المادة 16 من مدونة الأسرة، وانسجاما مع الممارسة الاتفاقية الدولية للمملكة المغربية خاصة اتفاقية حقوق الطفل من جهة ثانية.</p>	<p><b>الباب السابع</b> <b>إنهاء عقد الكراء</b> <b>المادة 54</b> يمكن في حالة طلاق الزوجين أن يستمر مفعول الكراء لفائدة الأم الحاضنة لأطفالها بنفس الشروط التعاقدية التي كانت تربط مطلقها مع المكري، <u>طبقا لأحكام مدونة الأسرة لا سيما مقتضيات القسم الثاني المتعلقة بالحضانة.</u></p>	<p><b>الباب السابع</b> <b>إنهاء عقد الكراء</b> <b>المادة 54</b> يمكن في حالة طلاق الزوجين أن يستمر مفعول الكراء لفائدة الأم الحاضنة لأطفالها بنفس الشروط التعاقدية التي كانت تربط مطلقها مع المكري.</p>	<p>3.</p>

<p>إقحام الشرطة القضائية في ميدان الدعاوى المدنية يتعارض مع اختصاصات هذا الجهاز الذي عهد إليه المشرع في قانون المسطرة الجنائية لاسيما مقتضيات المادة 18 منه "بالتثبت من وقوع الجرائم وجمع الأدلة عنها والبحث عن مرتكبيها"، مما يفرض تخويل مهمة البحث حول واقعة هجر أو إغلاق المحل للشرطة الإدارية في إطار مهام الضبط الإداري تفعيلا لدورها الوقائي الذي يتمثل هنا في التثبت من واقعة هجر أو إغلاق المحل المعد للسكن او للاستعمال المهي لتمكين رئيس المحكمة المختصة من جميع العناصر والقرائن المادية المنضبطة قصد البت في طلب استرجاع الحيازة وهو على بينة من الأمر من جهة وتفاديا لما قد يؤدي إليه ذلك من مشاكل تظهر بظهور المكثري من جديد من جهة ثانية.</p>	<p style="text-align: center;"><u>الباب التاسع</u> <u>الفرع الأول</u> <u>المادة 62</u></p> <p>إذا تعذر استدعاء المكثري شخصيا لا يبت رئيس المحكمة في الطلب إلا بعد <u>طلب إجراء بحث بواسطة الشرطة الإدارية بالتعاون والتنسيق مع النيابة العامة.</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>الباب التاسع</u> <u>الفرع الأول</u> <u>المادة 62</u></p> <p>إذا تعذر استدعاء المكثري شخصيا لا يبت رئيس المحكمة في الطلب إلا بعد الأمر بإجراء بحث بواسطة الشرطة القضائية تحت إشراف النيابة العامة</p>	<p style="text-align: right;">.4</p>
--	--	--	--------------------------------------

نص مشروع القانون  
كما أحيل إلى اللجنة ووافقت  
عليه



المملكة المغربية  
البرلمان  
مجلس النواب

**مشروع قانون رقم 67.12**  
**يتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري**  
**للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني.**

( كما وافق عليه مجلس النواب في 01 غشت 2013 )

نسخة مطابقة لأصل النص  
كما وافق عليه مجلس النواب

كريم ربحي  
رئيس مجلس النواب

2 أغسطس 2013



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

الباب الثالث

**التزامات المكري والمكترى**

الفرع الأول

**التزامات المكري**

المادة 5

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

يجب أن يتوفر المحل المعد للسكنى على المواصفات الضرورية من حيث الأجزاء المكونة له وشروط التهوية والمضخ 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، ويمكن أن يكون هذا الاتفاق مؤرخاً وموقعا بين الطرفين المتعاقدين ومصادقا على توقيعهما لدى الجهات المختصة.

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

المادة 7

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

المادة 8

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

في حالة عدم إعداد البيان الوصفي من قبل الأطراف، يفترض، بمجرد التوقيع على عقد الكراء، أن المكترى قد تسلم المحل في حالة صالحة للاستعمال.

المادة 9

يجب على المكري أن يضمن للمكترى تسلم المحل المكترى والانتفاع الكامل والهادئ به، وأن يضمن له العيوب التي تعرقل ذلك الانتفاع ماعدا

الباب الأول

**نطاق التطبيق**

المادة الأولى

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

الباب الثاني

**عقد الكراء**

المادة 2

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

المادة 3

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

- 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 بالتمثل القانوني إذا كان المكري أو المكترى شخصاً معنوياً؛

- تحديد المحلات المكراة والمرافق التابعة لها والغرض المخصص لها وكذا التجهيزات المعدة للاستعمال الخاص من طرف المكترى وحده؛

- بيان مبلغ الوجيبة الكرائية المتفق عليها ودورية أدائها؛

- طبيعة التكاليف الكرائية التي يتحملها المكترى؛

- الوسيلة المتفق عليها لأداء الوجيبة والتكاليف الكرائية؛

- الالتزامات الخاصة التي يتحملها كل طرف.

المادة 4

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

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

نسخة مطابقة لأصل النص  
كما وافق عليه مجلس النواب

إصلاح كل ضرر ثابت يطرأ على المحل ويعتبر في وضعية **ممثل ملك** الغير بدون سند.

#### المادة 14

على المكتري أن يحافظ على المحل المكتري وأن يستعمله وفقا للغرض المخصص له طبقا لما هو وارد في العقد. يسأل المكتري عن أي خسارة أو عيب يلحق المحل المكتري يكون ناتجا عن فعله أو خطئه.

غير أنه لا يسأل عن الخسارة أو العيوب الناجمة عن :

- الاستعمال المألوف والعادي ؛

- الحادث الفجائي أو القوة القاهرة ؛

- حالة القدم، أو عيب في البناء أو بسبب عدم إجراء الإصلاحات التي يتحملها المكتري في حالة ثبوت إخباره.

#### المادة 15

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

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

#### المادة 16

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

#### المادة 17

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

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

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

#### المادة 18

يتعين على المكتري، تحت طائلة إصلاح الأضرار، أن يشعر المكتري بالضرر المنصوص عليها قانونا في أسرع الأجل بكل الوقائع التي

تلك المحددة في البيان الوصفي أو التي تكون موضوع الاتفاق الصريح المنصوص عليه في المادة 6 أعلاه.

غير أن المكتري لا يضمن سوى العيوب الناشئة عن فعله أو فعل **الأشخاص المسؤولين عنهم**، ولا يسأل عن العيوب التي يتسبب فيها الغير. كما أنه لا يتحمل عيوب ونقصان المحل المكتري التي كان المكتري على علم بها ولم يتم تجميعها في البيان الوصفي المشار إليه في المادة 7 أعلاه.

#### المادة 10

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

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، **يحدد قيمة الإصلاحات المطلوبة ويأذن له بإجرائها وخصمها من وجيبة الكراء.**

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

#### المادة 11

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

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

الفرع الثاني

#### التزامات المكتري

#### المادة 12

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

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

#### المادة 13

يجب على المكتري أن يعيد المحل المكتري للمكتري **عند إنهاء أو فسخ** عقد الكراء طبقا لمقتضيات البابين السابع والثامن من هذا القانون. وإذا احتفظ به بعد هذا التاريخ **وجب** عليه أداء تعويض تحدده المحكمة **لا يقل عن ضعف الوجيبة الكرائية** عن شغله للمحل. كما يتحمل مسؤولية

تستلزم تدخله.

### المادة 19

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

تشمل الإصلاحات على الخصوص :

- الأجزاء الخارجية المخصصة للاستعمال الخاص للمكثري كالأبواب والنوافذ والألواح الزجاجية والترابيس والأقفال ؛

- الأجزاء الداخلية كالتجهيزات الكهربائية وأشغال التبليط والصباغة والحداثة والستائر والشبابيك ؛

- إصلاح أو تغيير صناديق الماء والتجهيزات الصحية بالمحل المكثري.

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

### المادة 20

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

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

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

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

### المادة 21

لا يجوز للمكثري الذي يدمي إزماجا في الانتفاع أو عيبا يعرقل هذا الانتفاع أن يمتنع بسبب ذلك، وفي جميع الأحوال من أداء الوجيبة الكرائية منذ تاريخ الاستمحاق. غير أنه يمكنه مع ذلك أن يطلب من المحكمة تخفيض جزء من وجيبة الكراء يتناسب وحجم الضرر.

### الباب الرابع

### استيفاء الوجيبة الكرائية والتكاليف التابعة لها

### المادة 22

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

### المادة 23

يمكن للمكثري 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.

### المادة 24

يجب أن يتضمن الإنذار تحت طائلة عدم القبول :

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

2 - عنوان المكثري ؛

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

4 - مبلغ وجيبة الكراء والتكاليف التابعة لها المطالب بها ؛

5 - المدة المستحقة ؛

6 - مجموع ما بذمة المكثري ؛

### المادة 25

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

### المادة 26

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

### المادة 27

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

ينفذ هذا الأمر على الأصل.

### المادة 28

لا يقبل رفض طلب **المصانقة** أي طعن 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.

المادة 37

يجري العمل بالوجيبة الكرائية الجديدة ابتداء من تاريخ المطالبة القضائية.

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

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

المادة 38

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

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

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

الباب السادس

**تولية الكراء والتخلي عنه**

المادة 39

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 بدون موافقة **المكثري في محرر كتابي ثابت التاريخ** ما لم يتم التصيير على خلاف ذلك في عقد الكراء.

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

يعتبر تولية الكراء أو تخلياً عنه كلياً أو جزئياً شغل الغير للمحلات المكتراة أكثر من ثلاثة أشهر.

المادة 40

بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال المهني، لا يحق للمكثري 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 المكثري من طرف المكثري ليشترك في العقد وفق الكيفيات

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

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

المادة 30

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

الباب الخامس

**مراجعة الوجيبة الكرائية**

المادة 31

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

يحق للمكثري والمكثري الاتفاق على شروط مراجعة الوجيبة الكرائية ونسبة الرفع من قيمتها أو تخفيضها.

المادة 32

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

المادة 33

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

المادة 34

تحدد نسبة الزيادة في الوجيبة الكرائية في 8% بالنسبة للمحلات المعدة للسكنى و 10% بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال المهني.

المادة 35

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

المادة 36

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

رقم 1.02.172 في فاتح ربيع الآخر 1423 (13 يونيو 2002) :

- ضرورة هدم المحل المكتري وإعادة البناء أو إدخال إصلاحات  
ضرورية عليه تستوجب الإفراغ.

#### - التماطل في الأداء.

المادة 46

يتضمن الإشعار بالإفراغ تحت طائلة البطلان :

- الأسباب التي يستند عليها المكري ؛

- شموله مجموع المحل المكتري بكافة مرافقه ؛

- أجل **شهرين** على الأقل.

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

يبتدئ أجل **الشهرين** من تاريخ التوصل بالإشعار.

المادة 47

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

المادة 48

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

المادة 49

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

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

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

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

المادة 50

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

يكون الهدم أو إدخال التغييرات ضروريا إذا اقتضته وضعية البناء لانعدام الشروط الصحية أو الأمنية به أو إذا رغب المكري في إقامة بناء

المنصوص عليها في الفصول 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية، ولهذا الغرض يشعره بنيته في تولية الكراء أو التخلي عنه للغير.

المادة 41

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

المادة 42

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

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

المادة 43

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

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

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

#### الباب السابع

#### إنهاء عقد الكراء

المادة 44

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

المادة 45

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

- استرداد المحل المكتري لسكنه الشخصي، أو لسكن زوجته، أو أصوله أو فروعه المباشرين من الدرجة الأولى أو المستفيدين - إن وجدوا - من الوصية الواجبة المؤسسة بمقتضى المادة 369 وما يليها من مدونة الأسرة، أو المكفول المنصوص عليه في القانون رقم 15.01 المتعلق بكفالة الأطفال المهملين الصادر بتنفيذه الظهير الشريف

## الباب الثامن

### فسخ عقد الكراء

#### المادة 55

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

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

#### المادة 56

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

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

- استعمال المحل والتجهيزات المكتراة، في غير ما أعدت له؛  
- إدخال تغييرات على المحل المكري بدون موافقة أو إذن المكري.

- إهمال المحل المكري على نحو يسبب له ضررا كبيرا :

- عدم أداء الوجيبة الكرائية التي حل أجلها رغم توصله بإنذار  
الأداء؛

- استعمال المكري المحل المكري لأغراض غير تلك المتفق عليها في العقد أو المخالفة للأخلاق الصميدة أو النظام العام أو القانون.

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

## الباب التاسع

### استرجاع حيازة المحلات المهجورة أو المغلقة

#### الفرع الأول

#### الاسترجاع من طرف المكري

#### المادة 57

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

- إخلاء المكري المحل المكري من جميع منقولاته وأغراضه كليا أو جزئيا؛

- غياب المكري عن المحل وعدم تفقده من طرفه، شخصيا أو من طرف من يمثله أو من يقوم مقامه؛

- وفاة المكري أو فقدانه للأهلية القانونية وعدم ظهور أي من الأشخاص المستفيدين المنصوص عليهم في المادة 54 أعلاه.

#### المادة 58

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

جديد مكان البناء المهدم أو ظهرت مستجدات بمقتضى وثائق التعمير تسمح ببناءات إضافية من شأنها أن تثمن العقار، ويحظى المكري بالأسبقية للرجوع إلى المحل بعد إصلاحه أو إعادة بنائه بشرط أن يستعمل هذا الحق داخل الشهرين المواليين للإشعار الصادر عن المكري **وفقا للفقرة الموالية أنهاء** وإلا سقط حقه.

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

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

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

#### المادة 51

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

#### المادة 52

إذا تبين أن الإفراغ من المحل إما تلقائيا تبعا للإشعار بالإفراغ أو تنفيذاً للحكم القاضي بالتصحيح، قد تم بناء على سبب غير صحيح أو سبب لم ينفذ من طرف المكري، يكون للمكري الحق في أن يطالب المكري بتعويض يساوي قيمة الضرر الذي لحقه نتيجة ذلك لا يقل عن الوجيبة الكرائية لمدة سنة.

#### المادة 53

يستمر مفعول العقد في حالة وفاة المكري :

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

- بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال المهني، لفائدة الأشخاص المشار إليهم في الفقرة الأولى.

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

#### المادة 54

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

## الفرع الثاني

### الاسترجاع من طرف المكتري

#### المادة 67

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

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

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

#### المادة 68

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

#### المادة 69

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

#### المادة 70

لا يواجه المكتري بالحقوق المكتسبة على المحل المسترجع لفائدة الغير سبباً أئني.

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

## الباب العاشر

### الاختصاص والمسطرة

#### المادة 71

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

#### المادة 72

باستثناء مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 27 والفقرة الأخيرة من المادة 55 والأحكام القاضية بالأداء، لا تكون الأحكام الصادرة عن المحكمة تطبيقاً لهذا القانون مشمولة بالتنفيذ المعجل. يمكن أن تكون الأحكام القاضية بالأداء والأحكام القاضية بالإفراغ للتعامل مشمولة بالتنفيذ المعجل القضائي.

#### المادة 59

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

- العقد أو السند الكتابي المثبت للعلاقة الكرائية;

- محضر معاينة واقعة إغلاق وهجر المحل المكتري وتحديد أمد الإغلاق.

#### المادة 60

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

#### المادة 61

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

#### المادة 62

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

#### المادة 63

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

#### المادة 64

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

#### المادة 65

يقوم المكلف بالتنفيذ بتحرير محضر وصفي للمنقولات الموجودة بالمحل.

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

#### المادة 66

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

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

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

- 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 المكتريين :

- القانون رقم 6.79 بشأن تنظيم العلاقات التعاقدية بين المكتري والمكتري للأماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.80.315 بتاريخ 17 من صفر 1401 (25 ديسمبر 1980)، حسبما وقع تغييره وتتميمه.

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

## الباب الحادي عشر

### مقتضيات مختلفة وانتقالية

#### المادة 73

**تكون جميع الأجال المنصوص عليها في هذا القانون كاملة حسب مفهوم الفصل 512 من قانون المسطرة المدنية.**

#### المادة 74

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

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

#### المادة 75

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

ينسخ كذلك ابتداء من نفس التاريخ :

- الظهير الشريف الصادر في 26 من صفر 1360 (25 مارس 1941) في زجر من يمتنع **من الكراء** :

**الظهير الشريف المؤرخ في 23 أبريل 1954 في زجر المضاربة غير المشروعة في الاكزية.**

- 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 :

نسخة مطابقة لأصل النص  
كما وافق عليه مجلس النواب



# الملحق:

✓ العرض التقديمي للسيد وزير السكنى وسياسة المدينة  
حول مشروع القانون

✓ ورقتي حضور السادة المستشارين لاجتماعي اللجنة

## عرض السيد الوزير حول

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

لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان بمجلس المستشارين

30 شتنبر 2013

## تصميم العرض:

الجزء الأول : السياق العام لإعداد مشروع القانون :

1. البرنامج الحكومي في مجالات السكنى والتعمير وسياسة المدينة ؛
2. تشخيص وضعية العرض والطلب في قطاع السكن المعد للكراء؛
3. الأهمية الاقتصادية والاجتماعية لقطاع الكراء ؛
4. الوضعية الراهنة لقطاع الكراء ؛
5. أهم الخلاصات الناتجة عن الدراسة المنجزة من طرف الوزارة حول إنعاش السكن المعد للكراء.

الجزء الثاني : تقديم مشروع القانون رقم 67.12 يتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين

المكثري والمكثري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني:

1. تذكير بمسار مشروع القانون ؛
2. مضامين المشروع ؛
3. الأهداف المتوخاة من مشروع القانون ؛
4. مستجدات مشروع القانون.

## الجزء الأول

### السياق العام لإعداد مشروع القانون

#### 1- البرنامج الحكومي في مجالات السكنى والتعمير وسياسة المدينة

- تقليص العجز السكني من 840 ألف وحدة إلى 400 ألف وحدة ؛
- توفير السكن اللائق وتنويع العرض السكني وتكثيفه ؛
- تسريع وتيرة مشاريع برنامج مدن بدون صفائح ووضع إطار جديد لتحقيق الاندماج الحضري والاجتماعي لهذه البرامج ؛
- تحيين الإطار التشريعي لتأهيل القطاع وتحسين مردوديته.

#### 2- تشخيص وضعية العرض والطلب في قطاع السكن المعد للكراء

##### حسب الدراسة المنجزة من طرف الوزارة.

##### بخصوص العرض :

- 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 بـ 19% ثم الدور التقليدية بـ 13% وأخيرا السكن الهش بـ 7% ؛
- تمركز 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.

## بخصوص الطلب :

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

### 3- أهمية قطاع الكراء

#### ✓ مساهمة القطاع الكرائي في الاقتصاد الوطني :

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

#### ✓ الأهمية الاقتصادية والاجتماعية لقطاع الكراء :

- أهمية السكن المعد للكراء كمنتج يوازي السكن المعد للتملك ؛
- الاستجابة للحركية المهنية ولحاجيات الأسر حديثة التكوين ؛
- التخفيف من الضغط الحاصل على طلب ولوج الملكية والمساهمة في ضبط السوق العقارية ؛
- اعتبار السكن المعد للكراء آلية للوقاية من انتشار السكن غير اللائق ؛
- المساهمة في تنوع العرض السكني وتكثيفه ؛
- المساهمة في حل معضلة المساكن الآيلة للسقوط.

### 4- الوضعية الراهنة لقطاع الكراء

- عزوف المنعشين العقاريين عن الاستثمار في قطاع الكراء ؛
- تردد الملاك في 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 الاستثمار في قطاع الكراء بالمقارنة مع قطاع السكن المعد للتملك وفي التوظيفات المالية البديلة (سندات الخزينة - صندوق التوفير الوطني، بورصة القيم...) ؛
- تقادم بعض النصوص القانونية المنظمة للكراء وتعدددها، وعدم ملاءمتها مع الواقع الحالي واعتراء البعض الآخر منها مجموعة من العيوب والنقائص ؛
- غياب إطار تحفيزي مالي وجبائي لإنعاش السكن المعد للكراء ؛
- انعدام مهنة وساطة عقارية مؤطرة واحترافية.

## 5- أهم الخلاصات الناتجة عن الدراسة المنجزة حول إنعاش السكن المعد

### للكرء

- إنجاز دراسة شمولية حول قطاع السكن المعد للكرء من قبل مكتب دراسات وطني، أفضت إلى إجراء تشخيص شامل ودقيق للإكراهات التي تعيق تطور هذا القطاع على المستوى القانوني والمالي والجبائي والتنظيمي، مع صياغة الإجراءات الكفيلة بإنعاش هذا القطاع. تمخضت عنها التوصيات التالية :
- 1. ملاءمة المنظومة الضريبية والمالية وجعلها أكثر تحفيزا، وجاذبية بالنسبة للفاعلين الاقتصاديين، (نسبة السكن المعد للكرء داخل حظيرة السكن الوطنية لا تشكل إلا 20% مقابل نسبة 60% في البلدان المصنعة) ؛
- 2. هيكلة وتنظيم الوساطة في مجال الكراء، لجعلها أكثر مهنية ؛
- 3. إعادة النظر في القانون المنظم للعلاقات التعاقدية في مجال الكراء بشكل يعيد التوازن لهذه العلاقات ويحد من المخاطر القانونية لعمليات الإيجار.

## الجزء الثاني

تقديم مشروع القانون رقم 67.12 يتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية

بين المكري والمكثري

للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني

### 1- تذكير بمسار مشروع القانون

تمت المصادقة على المشروع في صيغته الأولى من طرف :

- 1- مجلس الحكومة بتاريخ 12 يونيو 2008 ؛
  - 2- المجلس الوزاري بتاريخ 8 يوليوز 2008 ؛
  - 3- مجلس النواب بتاريخ 13 يناير 2010 ؛
  - 4- مجلس المستشارين بتاريخ 12 يوليوز 2011.
- تم تقديم المشروع في إطار قراءة ثانية أمام اللجنة المختصة بمجلس النواب ؛
  - بعد تعيين الحكومة الجديدة، تمت المصادقة على المشروع من طرف مجلس الحكومة بتاريخ 16 غشت 2012 ؛
  - تمت المصادقة على هذا المشروع بالإجماع من طرف مجلس النواب في فاتح غشت 2013.

### 2- مضامين المشروع

يتكون المشروع من 75 مادة تتوزع على إحدى عشر بابا:

- نطاق التطبيق ؛
- عقد الكراء ؛
- حقوق والتزامات المكري والمكثري ؛

- استيفاء الوجيبة الكرائية والتكاليف التابعة لها ؛
- مراجعة الوجيبة الكرائية ؛
- تولية الكراء والتخلي عنه ؛
- إنهاء عقد الكراء ؛
- فسخ عقد الكراء ؛
- استرجاع حيازة المحلات المهجورة أو المغلقة (تمت إضافة هذا الباب من طرف السيدات والسادة أعضاء لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان بمجلس النواب) ؛
- الاختصاص والمسطرة؛
- مقتضيات انتقالية مختلفة.

### 3- الأهداف المتوخاة من مشروع القانون

- دعم مبدأ الاستقرار القانوني في العلاقات الكرائية ؛
- إعادة التوازن للعلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري ؛
- توفير ضمانات كافية لاسترجاع ثقة المستثمرين المؤسسيين والخواص في قطاع السكن المعد للكراء ؛
- سن مقتضيات مبسطة وواضحة وخالية من كل تعقيد تضمن مصالح الطرفين ؛
- نسخ بعض القوانين التي أصبحت مقتضياتها متجاوزة، وتحيين البعض الآخر لتلائم متطلبات الواقع السوسيو-اقتصادي لبلادنا ؛
- توحيد وتجميع النصوص القانونية المنظمة للكراء وملء الفراغ الذي يعتبرها.

### 4 - مستجدات مشروع القانون

- التنصيص على ضرورة كتابة عقد الكراء باعتماد وثيقة مكتوبة بين المكري والمكثري، تحدد بشكل واضح حقوق كل طرف وواجباته ؛



- وجوب إعداد بيان وصفي لحالة المحل المكترى محررا ومؤرخا وموقعا من طرف المكري والمكتري، ومصادقا على توقيعهما لدى الجهات المختصة، عند إبرام العقد وعند انتهائه؛
- اعتماد مبدأ حرية تحديد ثمن الكراء وشروط مراجعته ونسبة الرفع من قيمته.
- التنصيص على وجوب توفر المحل المكترى على المواصفات الضرورية للسكن اللائق من حيث الأجزاء المكونة له وتوفر التهوية به؛
- ضبط الحالات التي يسمح فيها بسلوك مسطرة الإشعار بالإفراغ وتمييزها عن الحالات التي تخول اللجوء إلى مسطرة الفسخ؛
- تحديد حالات استرجاع المحل من طرف المالك ؛
- استمرارية عقد الكراء بين المالك الجديد والمكتري في حالة انتقال ملكية المحل المعد للكراء.
- منع المكتري من إدخال تغييرات على المحل دون موافقة كتابية من المكري ؛
- إلزام المكتري بإرجاع المحل إلى حالته الأصلية، بصفة استعجالية وعلى نفقته، في حالة إدخاله تغييرات دون موافقة المكري خصوصا إذا كانت هذه التغييرات تشكل خطرا على المحل ؛
- تخويل المكتري، 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 المكتري لأشغال الصيانة المألوفة والإصلاحات البسيطة.
- 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 المني بمقتضيات خاصة، تراعي خصوصيات هذا النوع من المحلات ؛
- تقنين مسطرة استرجاع حيازة المحلات المهجورة أو المغلقة.

ورقتي حضور السادة المستشارين  
لاجتماعي اللجنة حول مشروع القانون

التوقيع	الفريق أو الانتماء السياسي	الاسم
	الأصالة والمعاصرة	أبو الخديدي محمد
		أحمد أحميدي
		أحمد الإدريسي
		عبد الكريم الهمص
		مولاي الأمين طيبي علوي
		عبد الله عباد
		علال عزيزوني
		أحمد العاطفي
		عبد الحميد بنعلوش
		عبد الكريم بونمر
	الاستقلالي للوحدة والتعددية	محمد الأنصاري
		سعد بنزروال
		محمد رضى بوطيب
		التجاني حياشيش
		العربي سديد
		الجماخ بوزكري
		محمد نصيري

المملكة المغربية  
البرلمان  
مجلس المستشارين  
لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان

ورقة إثبات حضور السادة  
المستشارين أعضاء اللجنة

السنة التشريعية: 2012 - 2013

الدورة : بين الدورتين

الجلسة رقم: 18

نسبة الحضور: .....

تاريخ انعقاد الجلسة: 30 شبر 2013

الساعة: الحادية عشرة صباحا


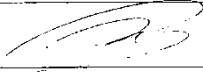
جدول الأعمال: دراسة مشروع قانون رقم 67.12 يتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني.

#### أعضاء مكتب اللجنة


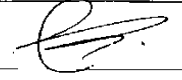

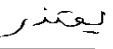
المهمة	الاسم	الفريق أو الانتماء السياسي	التوقيع
الرئيس	السيد عمر أذخيل	الحركي	
الخليفة الأول	السيد لحسن العواني	التجمع الوطني للأحرار	
الخليفة الثاني	السيد محمد علمي	الفريق الاشتراكي	
الخليفة الثالث	السيد محمد عذاب الزغاري	التحالف الاشتراكي	
الخليفة الرابع	السيد المهدي زركو	الاتحاد الدستوري	
الخليفة الخامس	السيد محمد بنزيدة	الاستقلالي	
الخليفة السادس	*****	الاتحاد المغربي للشغل	
الأمين	السيد محمد ولد الرشيد	الاستقلالي	
مساعد الأمين	السيد عباد الطيبي	الحركي	
المقرر	السيد محمد لشكر	الفيدرالي للوحدة والديمقراطية	
مساعد المقرر	العربي المحرشي	الأصالة والمعاصرة	

4

## أسماء السادة المستشارين غير أعضاء اللجنة

التوقيع	الفريق أو الانتماء السياسي	الاسم
	الاتحاد المغربي للشغل	محمد مسعود
	الاتحاد الوطني للشغل بالمغرب UNTFM	محمد زيات

3

التوقيع	الفريق أو الانتماء السياسي	الاسم
	الحركي	محمد فضيلي
		عبد الله أبوزيد
		سعيد التلاوي
		عمر مكنر
	التجمع الوطني للأحرار	لحسن بيجديكن
		شفيق بكيوان
	الفريق الاشتراكي	زيدة بوعباد
		الجيلالي صبحي
	الاتحاد الدستوري	عادل المعطي
		محمد الحساني
	التحالف الاشتراكي	عبد اللطيف أوعمو
	الفيدرالي للوحدة والديمقراطية	عبد المالك أقرباط
	مجموعة الاتحاد الوطني للشغل بالمغرب	عبد الإلاه الحلوطي
	البيئة والتنمية	سيدي محمد أخطور

العرب صبحي  
عبد السلام خيرات  
الوزير الفيدرالي  
للوحدة والديمقراطية  
" " " "

## الاجتماع الثاني:

2

التوقيع	الفريق أو الانتماء السياسي	الاسم
	الأصالة والمعاصرة	أبوالتحادي محمد
		أحمد أحميدي
		احمد الإدريسي
		عبد الكريم الهمص
		مولاي الأمين طيبي علوي
		عبد الله عباد
		علال عزبوني
		أحمد العاطفي
		عبد الحميد بنعلوش
		عبد الكريم بونمر
	الاستقلالي للوحدة والتعادلية	محمد الأنصاري
		سعد بنزروال
		محمد رضى بوطيب
		التجاني حباشيش
		العربي سديد
		الجماح بوزكري
		محمد نصيري

1

المملكة المغربية  
البرلمان  
مجلس المستشارين  
لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان

ورقة إثبات حضور السادة  
المستشارين أعضاء اللجنة

السنة التشريعية: 2013 – 2014

الدورة : أكتوبر 2013

الجلسة رقم: 24

المدة الزمنية: نسبة الحضور: .....

عدد الحاضرين: تاريخ انعقاد الجلسة: الخميس 24 أكتوبر 2013

عدد المعتذرين: الساعة الرابعة بعد الزوال

جدول الأعمال: البت في التعديلات والتصويت على مشروع قانون مشروع قانون رقم 67.12 يتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكثري والمكثري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني.

### أعضاء مكتب اللجنة

المهمة	الاسم	الفريق أو الانتماء السياسي	التوقيع
الرئيس	السيد عمر أدجيل	الحركي	
الخليفة الأول	السيد لحسن العواني	التجمع الوطني للأحرار	
الخليفة الثاني	السيد محمد علمي	الفريق الاشتراكي	
الخليفة الثالث	السيد محمد عذاب الزغاري	التحالف الاشتراكي	
الخليفة الرابع	السيد المهدي زركو	الاتحاد الدستوري	
الخليفة الخامس	السيد محمد بنزيدية	الاستقلالي	
الخليفة السادس	*****	الاتحاد المغربي للشغل	
الأمين	السيد محمد ولد الرشيد	الاستقلالي	
مساعد الأمين	السيد عياد الطيبي	الحركي	
المقرر	السيد محمد لشكر	الفيدرالي للوحدة والديمقراطية	
مساعد المقرر	العربي المحرشي	الأصالة والمعاصرة	

