



07-12

مذكرة تقديمية بخصوص مشروع قانون يتعلق
بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري
للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني

يعد السكن المعد للكراء قاطرة للاستثمار ورافعة أساسية للسياسة الحكومية في المجال الاجتماعي. غير أن الملاحظ أن هذا القطاع يعرف منذ العقدين الأخيرين ركودا ملحوظا يمكن تفسيره بوجود مجموعة من الاختلالات ساهمت في تراجع ديناميته. وتتمثل هذه الاختلالات أساسا فيما يلي:

- وجود إطار قانوني يطبعه عدم التوازن في العلاقات التعاقدية بين المكثرين والمكثريين ؛
- تقادم النصوص المنظمة للكراء وتعددتها وعدم ملاءمتها مع الواقع الحالي واعتداء البعض الآخر منها مجموعة من العيوب والنقائص ؛
- تعدد النزاعات بين المكثريين والمكثريين وتراكمها أمام المحاكم لطول وتعقد مساطر البت في القضايا المتعلقة بعقود الكراء.

وقد نتج عن هذه الوضعية تراجع الاستثمار في مجال السكن المخصص للكراء وتردد المالكين في تخصيص منازلهم للكراء، حيث بلغت حظيرة السكن الشاغر الموجه للكراء، حسب الإحصاء العام للسكان والسكنى لسنة 2004، ما يفوق 163 ألف سكن.

ولتجاوز وضعية الركود الخطيرة هذه، عملت هذه الوزارة على إعداد مشروع قانون بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكثري والمكثري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني، يقوم على مراجعة جذرية وشمولية للإطار التشريعي المعمول به حاليا، من خلال :

- نسخ بعض القوانين التي أصبحت مقتضياتها متجاوزة وتحيين البعض الآخر لتلاءم متطلبات الواقع السوسيو-اقتصادي لبلادنا ؛
- توحيد وتجميع النصوص القانونية المنظمة للكراء وملء الفراغ الذي يعثر بها ؛
- تيسير العمل على المحاكم ومستعملي القانون بسن مقتضيات بسيطة واضحة وخالية من كل تعقيد.



لذلك، فإن مشروع هذا القانون الذي تم إعداده بناء على خلاصات دراسة شاملة لوضعية قطاع السكن الكرائي، جاء لتطوير هذا القطاع وعصرنة العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري بالنسبة للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني، وكذا لإعادة الثقة والتوازن للعلاقات الكرائية، لما لذلك من آثار إيجابية على استقرار المجتمع، وجلب الاستثمار والمساهمة، إلى جانب السكن المعد للملك، في تأمين السكن لمختلف الشرائح الاجتماعية، خاصة الأسر الحديثة التكوين، وبالتالي الحد من اللجوء إلى السكن غير اللائق.

ويحدد هذا المشروع بكل دقة، حقوق وواجبات الطرفين المتعاقدين. وذلك من خلال :

- التنصيص على كتابة عقد الكراء باعتماد وثيقة مكتوبة بين المكري والمكثري تحدد بشكل واضح وصريح حقوق وواجبات كل طرف بهدف خلق علاقة كرائية شفافة وسليمة ؛
- اعتماد مبدأ حرية تحديد ثمن الكراء وشروط مراجعته ونسبة الرفع من قيمته ؛

- وجوب إعداد بيان وصفي لحالة المحل عند إبرام العقد وعند استرجاع المحل المكثري ؛
- التنصيص على وجوب توفر المحل المكثري 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 وتوضيح حالات استرجاع المحل من طرف المالك ؛
- تحديد شروط مراجعة الوجيبة الكرائية.

هذا، ويجدر التذكير أن هذا المشروع الذي سبق أن تمت المصادقة عليه في غرفتي النواب والمستشارين تم إغناؤه بالتعديلات التي أدخلها عليه السيدات والسادة نواب الأمة.

تلکم هي الغاية من مشروع هذا القانون.

وحرر بالرباط، في



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

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 وأسطح وساحات وحدائق والتي لا تخضع لتشريع خاص.

الباب الثاني : عقد الكراء

المادة 2.- تحدد بتراضي الأطراف، شروط ووجيبة أكرية المحلات المشار إليها في المادة الأولى أعلاه.

المادة 3.- يبرم عقد الكراء بموجب محرر كتابي يتضمن على الخصوص :

- الاسم الشخصي والعائلي للمكري والمكثري، والمهنة، والموطن ووثيقة إثبات الهوية وجميع المعلومات المتعلقة بالوكيل، عند الاقتضاء ؛
- الاسم الكامل والمقر الاجتماعي وعند الاقتضاء جميع المعلومات المتعلقة بالممثل القانوني إذا كان المكري أو المكثري شخصا معنويا ؛
- تحديد المحلات المكراة والمرافق التابعة لها والغرض المخصص لها وكذا التجهيزات المعدة للاستعمال الخاص من طرف المكثري وحده ؛
- تاريخ إبرام العقد ؛
- بيان مبلغ الوجيبة الكرائية والمدة المؤداة عنها ؛
- مبلغ التكاليف الكرائية التي يتحملها المكثري ؛
- الالتزامات الخاصة التي يتحملها كل طرف.

المادة 4.- في حالة انتقال ملكية المحلات المعدة للكراء يستمر مفعول عقد الكراء لصالح المكثري بنفس الشروط المنصوص عليها في عقد الكراء.

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 المكترى 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 ومدة 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 ومصادقا 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 الأضرار التي يحتج بها عند نهاية عقد الكراء تنسب إلى أخطاء المكترى.

المادة 9- يجب على المكري أن يضمن للمكترى تسلم المحل 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 يجوز للمكترى الذي يدعي إزعاجا في الانتفاع أو عيبا يعرقل هذا الانتفاع أن يمتنع بسبب ذلك، وفي جميع الأحوال عن أداء الوجيبة الكرائية عند تاريخ الاستحقاق. غير أنه يمكنه مع ذلك أن يطلب من المحكمة تخفيض جزء من وجيبة الكراء يتناسب وحجم الضرر.

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 قانونا بالقيام بالإصلاحات التي تقع على عاتقه ولم ينجزها في أجل شهر، جاز للمكترى أن يستصدر أمرا من رئيس المحكمة الابتدائية الموجود محل الكراء بدائلتها، يأذن له بإجراء الإصلاحات المطلوبة بنفسه وخصم قيمتها من وجيبة الكراء.

لا يجوز 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 وصلا موقعا من طرفه شخصيا أو من طرف وكيله المعتمد لذلك، يتضمن تفصيلا 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، 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 المكترى أن يعيد المحل المكترى للمكري بمجرد انتهاء عقد الكراء طبقا لمقتضيات البابين السابع والثامن. وإذا احتفظ به بعد هذا التاريخ، يكون عليه أداء

تعويض تحدده 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 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 تعسفه في استعمال المحل.

غير أنه لا يسأل عن الخسارة أو العيوب الناجمة عن :

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

المادة 16.- لا يحق للمكثري إدخال تغييرات على المحل والتجهيزات المكتراة دون الحصول على موافقة كتابية من المكثري. وعند عدم الحصول على هذه الموافقة، يمكن للمكثري أن يلزم المكثري عند إفراغه للمحل، بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه أو الاحتفاظ لفائدته بالتغييرات المنجزة دون أن يكون للمكثري حق المطالبة بالتعويض عن المصاريف المؤداة.

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

المادة 17.- تنقادم الدعاوى التي يرفعها المكثري ضد المكثري بخصوص مقتضيات المادة 16 أعلاه، بعد ثلاثة أشهر تبتدئ من تاريخ تسلمه للمحل المكثري.

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.

المادة 19- يتعين على المكثري، تحت طائلة إصلاح الأضرار، أن يشعر المكثري بالطرق المنصوص عليها قانوناً في أسرع الأجل 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 للمكثري كالأبواب والنوافذ والألواح الزجاجية والترابيس والأقفال ؛
- الأجزاء الداخلية كالتجهيزات الكهربائية وأشغال التبليط والصباعة والحدادة والستائر والشبابيك ؛
- إصلاح أو تغيير صنابير الماء والتجهيزات الصحية بالمحل المكثري.

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

المادة 21- يمكن للمكثري 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 الضمانات 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 مدة الكراء.

الباب الرابع : استيفاء الوجيبة الكرائية والتكاليف التابعة لها

المادة 22- بصرف النظر عن جميع المقتضيات القانونية التي يبقى حق اللجوء إليها قائماً، 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 اداء وجيبه الكراء والتكاليف السبعة بها
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 المكري ؛
- 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 ؛
- 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 المكثري ما عليه من المبالغ غير المؤداة إما مباشرة بين يدي المكري أو من ينوب عنه مقابل وصل، أو وضعها بحسابه البنكي، أو بإيداعها بصندوق المحكمة أو بأي وسيلة تثبت الأداء وتاريخه.
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.

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 التابعة لها طبقا للقواعد العامة.

للمكتري في حالة قبول الطلب أن يرفع النزاع أمام المحكمة الابتدائية طبقاً لنفس القواعد. يمكن للمحكمة وبصفة استثنائية أن تأمر بوقف التنفيذ بحكم معطل 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 للمكتري المطالبة بالحكم له بتعويض عن الضرر يتراوح بين مقابل وجيبة كراء شهرين وستة أشهر وذلك بصرف النظر عن المتابعات الجنائية المحتملة ضد المكري.

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

المادة 32- لا يجوز الاتفاق على رفع مبلغ الوجيبة الكرائية خلال مدة تقل عن ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ إبرام عقد الكراء أو من تاريخ آخر مراجعة قضائية أو اتفاقية، أو الاتفاق على زيادة تتعدى النسب المقررة في هذا القانون.

المادة 33- إذا لم يقع بين الطرفين اتفاق على شروط مراجعة الوجيبة الكرائية ونسبة الرفع من قيمتها أمكن مراجعتها بعد مرور كل ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ الاتفاق على الوجيبة أو من تاريخ مراجعتها بين الأطراف مباشرة، أو من التاريخ الذي حددته المحكمة لآخر مراجعة وذلك طبقاً للنسب المقررة في المادة 34 بعده.

المادة 34- تحدد نسبة الزيادة في الوجيبة الكرائية في 8% بالنسبة للمحلات المعدة للسكنى و10% بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال المهني.

المادة 35- يمكن للمحكمة أن تحدد نسبة الزيادة في مبلغ الوجيبة الكرائية بما لها من سلطة تقديرية ودون التقيد بالنسبتين المذكورتين في المادة 34 أعلاه إذا كان مبلغ قيمة الوجيبة الكرائية لا يتجاوز أربعمئة درهم شهرياً على ألا تتعدى نسبة الزيادة المحكوم بها 50% .

المادة 36- يمكن للمكتري المطالبة بتخفيض مبلغ الوجيبة الكرائية إذا طرأت ظروف أثرت على استعمال المحل للغرض الذي اكتري من أجله، وذلك وفق أحكام الفصلين 660 و661 من قانون الالتزامات والعقود.

المادة 37- يجري العمل بالوجيبة الكرائية الجديدة ابتداء من تاريخ المطالبة القضائية.

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

المادة 38- تختص المحكمة الابتدائية بالنظر في المنازعات المتعلقة بمراجعة واستيفاء الزيادة في قيمة الوجيبة الكرائية سواء المنصوص عليها في العقد أو المقررة قانوناً والمتعلقة بالمحلات المشار إليها في المادة الأولى من هذا القانون.

يقضي الحكم المقر للزيادة في قيمة الوجيبة الكرائية باستيفاء المبلغ المستحق اعتباراً من تاريخ سريان الزيادة إلى تاريخ تنفيذ الحكم.

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

لا يوقف أجل الاستئناف والاستئناف نفسه تنفيذ الأحكام الصادرة في نطاق المادة 34 أعلاه. غير أنه يمكن لمحكمة الاستئناف أن توقف التنفيذ بقرار معلل وبناء على طلب مستقل.

الباب السادس : تولية الكراء والتخلي عنه

المادة 39- خلافاً لمقتضيات الفصل 668 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 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 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.

يجب أن تشمل الموافقة الكتابية مبلغ الوجيبة الكرائية الجديدة، وكذا التكاليف الكرائية عند الاقتضاء.

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

المادة 40- بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال المهني، لا يحق للمكري أن يعترض على التولية أو التخلي إذا ما التزم المتولى له أو المتخلى له باستعمال المحل أو المحلات المكتراة لمزاولة نفس النشاط المهني الذي كان يزاوله بها المكثري الأصلي، أو لمزاولة نشاط مهني مماثل، شريطة أن لا يترتب عن ذلك إدخال تغييرات على المحل المكثري، أو إحداث تحولات إضافية بالنسبة للمكثري أو تغيير طبيعة عقد الكراء.

يستدعى المكري من طرف المكثري ليشترك في العقد وفق الكيفيات المنصوص عليها في الفصول 37 و38 و39 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 كتابة على ذلك، وتقع باطله بقوة القانون كل تولية جزئية للكراء وكل تخلي جزئي عنه.

المادة 42- إذا كان مبلغ الوجيبة الكرائية في حالتها التولية أو التخلي يفوق وجيبة الكراء الأصلية للجزء الذي وقعت توليته أو التخلي عنه، فللمكري الحق في طلب زيادة الوجيبة الكرائية الأصلية بقدر ذلك.

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 المكثري، جاز للمكري أن يطلب فسخ الكراء مع إجبار المكثري على إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل التولية أو التخلي.

الباب السابع : إنهاء عقد الكراء

المادة 44- رغم كل شرط أو مقتضى قانوني مخالف، لا تنتهي عقود كراء المحلات المشار إليها في المادة الأولى أعلاه، إلا بعد الإشعار بالإفراغ وتصحيحه عند الاقتضاء طبقا للشروط المحددة في هذا الباب.

المادة 45- يجب على المكري الذي يرغب في إنهاء عقد الكراء أن يوجه إشعارا بالإفراغ إلى المكثري يستند على أسباب جدية ومشروعة من قبيل :

- استرداد المحل المكثري لسكنه الشخصي، أو لسكن زوجته، أو أصوله أو فروعه المباشرين من الدرجة الأولى أو المستقيدين - إن وجدوا- من الوصية الواجبة المؤسسة بمقتضى المادة 369 وما يليها من مدونة الأسرة، أو المكفول المنصوص عليه في القانون رقم 15.01 المتعلق بكفالة الأطفال المهملين الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.172 في فاتح ربيع الآخر 1423 (13 يونيو 2002) ؛

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

المادة 46- 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 الفصول 37 و38 و39 من قانون المسطرة المدنية. ويسري أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ التوصل.

المادة 47- إذا امتنع المكثري عن الإفراغ صراحة أو ضمناً وذلك ببقائه في المحل بعد مضي الأجل المحدد في الإشعار، أمكن للمكثري أن يطلب من المحكمة التصريح بتصحيح الإشعار والحكم على المكثري هو ومن يقوم مقامه بالإفراغ.

المادة 48- لا يمكن للمحكمة أن تصحح الإشعار بالإفراغ إلا للأسباب الواردة في المادة 45 أعلاه.

المادة 49- لا يقبل طلب تصحيح الإشعار بالإفراغ للسبب المشار إليه في البند الأول من المادة 45 أعلاه إلا بتوفر الشرطين التاليين :

1- أن يكون المحل المطلوب إفراغه ملكاً 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 ؛

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

لا يشترط توفر هذين الشرطين إذا عرض المكثري على المكثري سكناً مماثلاً للمحل المطلوب إفراغه بنفس المواصفات ونفس الوجبة الكرائية.

المادة 50- يتعين تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان هدم المحل أو إدخال تغييرات هامة عليه ضرورياً ويستوجب إفراغ المكثري من المحل المكثري.

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

يتعين على المكري إخبار المكثري قبل نهاية الإصلاح أو إعادة البناء بشهرين وذلك بحسب الكيفيات المشار إليها في الفصول 37 و38 و39 من قانون المسطرة المدنية .

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

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

المادة 51.- يجب على المكري في حالة تصحيح الإشعار بالإفراغ، ما لم يكن هذا التصحيح ناشئا عن خطأ ارتكبه المكثري، أن يؤدي للمكثري إضافة إلى صوائز الانتقال المثبتة تعويضا قيمته وجيبة كراء سنة حسب آخر مبلغ الوجيبة المؤدى من طرف المكثري.

المادة 52.- إذا تبين أن الإفراغ من المحل إما تلقائيا تبعا للإشعار بالإفراغ أو تنفيذا للحكم القاضي بالتصحيح، قد تم بناء على سبب غير صحيح أو سبب لم ينفذ من طرف المكري، يكون للمكثري الحق في أن يطالب المكري بتعويض يساوي قيمة الضرر الذي لحقه نتيجة ذلك لا يقل عن الوجيبة الكرائية لمدة سنة.

المادة 53.- يستمر مفعول العقد في حالة وفاة المكثري :

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

الباب الثامن : فسخ عقد الكراء

المادة 54.- يفسخ عقد الكراء بقوة القانون بوفاء المكثري مع مراعاة أحكام المادة 53 أعلاه.

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

المادة 55.- يمكن للمكثري أن يطلب من المحكمة فسخ عقد الكراء وإفراغ المكثري ومن يقوم مقامه، دون توجيه أي إشعار بالإفراغ، وذلك في الحالات التالية :

- استعمال المحل المكثري في غير ما أعد له بحسب طبيعته أو بمقتضى العقد ؛
- إهمال المحل المكثري على نحو يسبب له ضررا كبيرا ؛
- عدم أداء الوجيبة الكرائية ؛
- وفاة المكثري وعدم وجود الأشخاص المذكورين في المادة 53 أعلاه.

الباب التاسع : الاختصاص والمسطرة

المادة 56.- تختص المحكمة الابتدائية لموقع المحل المكثري بالنظر في القضايا المتعلقة بكراء المحلات الخاضعة لهذا القانون.

المادة 57.- 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.

الباب العاشر : مقتضيات انتقالية مختلفة

المادة 58.- 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.

المادة 59.- 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 عام 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 غشت 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 ؛
- المرسوم بقانون رقم 2.80.522 الصادر في 28 من ذي القعدة 1400 (8 أكتوبر 1980) يقضي بالتخفيض من مبلغ كراء الأماكن المعدة للسكنى لفائدة بعض فئات المكترين ؛
- القانون رقم 6.79 بشأن تنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكترين للأماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.80.315 بتاريخ 17 من صفر 1401 (25 ديسمبر 1980) حسبما وقع تغييره وتتميمه.

تظل المقتضيات الواردة في القانون رقم 07.03 المتعلق بكيفية مراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي، سارية المفعول فقط بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي.