

ظهير شريف بشأن عقود كراء الاملاك أو الاماكن المستعملة
للتجارة أو الصناعة أو الحرف

الحمد لله وحده

ظهير شريف بشأن عقود كراء الاملاك أو الاماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف¹

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا أسماء الله وأعز أمره أننا بناء على مداولة مجلس الوزراء والمديرين بتاريخ 5 شعبان عام 1374 الموافق 30 مارس سنة 1955 ونظرا للأسباب الآتية أصدرنا أمرنا الشريف بما يأتي :

بيان الاسباب

كان الظهير الشريف المؤرخ ب 20 شوال عام 1348 الموافق 21 مارس سنة 1930² قد سن لأول مرة بالمغرب ضابطا خاصا لاقرار العلائق بين المكترين والمكترين لاملاك أو أماكن أعدت لشؤون تجارية أو صناعية أو مهنية وكان الغرض الرئيسي منه هو حماية حقوق هذه الطبقة من المكترين مما كان يلحقهم من الغلو في غبن حقوقهم الذي قد يؤدي الى عواقب وخيمة فوجبت وقتئذ الحيلولة دون حدوثه لانه كان تسبب في ضرر لمستغلي تلك المتاجر ولارباب ديونهم ومن ثمة يمس المؤسسات ويمتد مفعوله في نهاية الامر الى ما كان يرغب فيه الصالح العام وهو استقرار نشاط الاعمال التجارية والصناعية والمهنية.

تلك كانت الاسباب المبررة لمبدأ وضع الضابط المذكور ثم ان ما ثبت من سوء التصرفات وغلو المكترين جعل وجوده من الوجهة العملية أمرا لازما.

وقد كان الضابط يشتمل على مقتضيات تمكن من تدارك النزاعات ومن تسويتها ان لم يكن في المستطاع تجنبها وتعويض المكترين الذين أخرجوا من المكان المكري لهم بدون موجب قانوني مع جعل امكانية لرب الملك ليطالب دائما بحق التصرف في الاماكن المكراة بعد انقضاء عقدة الكراء بشرط أن يدفع للمكترى ما قد يترتب عن ذلك من تعويض عن افراغه المكان.

ثم ان الظهير الشريف الصادر في 5 ربيع الاول عام 1367 الموافق 17 يناير سنة 1948³ بشأن ضبط العلائق بين المكترين والمكترين فيما يخص تجديد عقود كراء العقارات أو المحلات المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف قد حل محل ظهير 20 شوال عام

1- الجريدة الرسمية عدد 2224 بتاريخ 19 شوال 1374 (10 يونيو 1955)، ص 1619.

2- ظهير شريف في ضبط العلائق التي بين المكترين والمكترين فيما يخص تجديد عقود الكراء المتعلقة بالعقارات أو المحلات المعدة لمصلحة تجارية أو صناعية، بتاريخ 20 شوال عام 1348 الموافق 21 مارس سنة 1930؛ الجريدة الرسمية عدد 915 بتاريخ 10 ذي الحجة عام 1348 (9 مايو سنة 1930)، ص 1140.

3- ظهير شريف في ضبط العلائق بين المكترين والمكترين فيما يخص تجديد عقود كراء العقارات أو الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف، بتاريخ 5 ربيع النبوي 1467 الموافق 17 يناير 1948؛ الجريدة الرسمية عدد 1840 بتاريخ 18 ربيع النبوي عام 1367 (30 يناير 1948)، ص 146.

1348 الموافق 21 مارس سنة 1930 ونقلت فيه أهم مقتضيات هذا الظهير بعد أن أدخلت عليها تعديلات ترمى الى توسيع ميدان تطبيقه والى حماية المكترين بوجه أكمل وبكيفية أنجع.

وقد أدرجت فيه من ناحية أخرى مقتضيات جديدة للذود عن مصالح الملاكين المشروعة من تكاثر أعمال تولية الكراء.

ثم بعد ذلك وقع تغيير ضابط سنة 1948 بموجب الظهيرين الشريفين المؤرخين ب 25 رجب عام 1370 الموافق 2 مايو سنة 1951⁴ وب 3 جمادى الأولى عام 1371 الموافق 30 يناير سنة 1952⁵ ولحقت التغييرات بعض نقط خاصة منه ولا سيما تلك التي تتعلق بمسطرة طلب تجديد العقدة وقد كانت قواعد هذه المسطرة في أول الامر جد دقيقة فكان عدد كبير من المكترين يفقدون حق الانتفاع بما يخولهم القانون من حماية لكونهم لم يقدموا طلب تجديد العقدة طبق الشكل وخلال الآجال القانونية وكان الحاكم⁶ لا يستطيع في أية حالة من الاحوال أن يعيد لهم ما سقط من حقوقهم بفوات الآجال.

وبالرغم من أن التعديلات التي وقع انجازها بمقتضى ظهير 25 رجب عام 1370 الموافق لثاني مايو سنة 1951 فقد جعلت المسطرة للمستقبل سهلة مرنة الا أنها تركت حدوث عواقب خطيرة تمس المكترين من جراء تطبيق قواعد اعترف الكل بكونها قواعد شادة للغاية ولكي تحسم مادة هاته العواقب حسب المستطاع صدر ظهير بتاريخ 19 رمضان عام 1373 الموافق 22 مايو سنة 1954⁷ مدت بموجبه مدة عقدة الكراء بصفة استثنائية

4- ظهير شريف في تغيير الفصول 9 و25 و26 من الظهير الشريف الصادر في 5 ربيع الأول عام 1367 الموافق 17 يناير سنة 1948 بشأن ضبط العلائق بين المكترين والمكترين فيما يرجع إلى تجديد عقود كراء العمارات أو الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف، بتاريخ 28 رجب الفرد عام 1370 الموافق 5 ماي سنة 1951؛ الجريدة الرسمية عدد 2013 بتاريخ 25 مايو 1951، ص 1214.

5- ظهير شريف في تغيير الظهير الشريف الصادر في 5 ربيع الأول عام 1367 الموافق 17 يناير 1948 بشأن ضبط العلاقات بين المكترين والمكترين فيما يرجع لتجديد عقود الأكرية الخاصة بالعمارات أو المحلات التجارية أو الصناعية أو الحرفية، بتاريخ 17 جمادى الأولى عامه الموافق 13 يبرابر سنته؛ الجريدة الرسمية عدد 2054 بتاريخ 10 جمادى 2 1371 (7 مارس 52)، ص 770.

6- قارن مع الفصل 1 من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.74.467 بتاريخ 26 شوال 1394 (11 نونبر 1974) يكون النظام الأساسي لرجال القضاء؛ الجريدة الرسمية عدد 3237 بتاريخ 28 شوال 1394 (13 نونبر 1974)، ص 3315؛ كما تم تغييره وتتميمه.

الفصل 1:

" يؤلف السلك القضائي بالمملكة هيئة واحدة تشمل قضاة الأحكام والنيابة العامة بمحكمة النقض ومحاكم الاستئناف والمحاكم.

تشمل أيضا القضاة الذين يمارسون مهامهم بالإدارة المركزية بوزارة العدل.

يعين القضاة بالإدارة المركزية لوزارة العدل بظهير باقتراح من وزير العدل."

7- ظهير شريف تم بموجبه مدة عقود كراء العقارات أو المحلات المعدة للتجارة أو الصناعة، بتاريخ 19 رمضان عام 1373 الموافق 22 مايو 1954؛ الجريدة الرسمية عدد 2171 بتاريخ 2 شوال 1373 (4 يونيو 1954)، ص 1623.

وموقته لينتفع بهذا التدبير المكثرون ممن سقط حقهم في البقاء في الاماكن المكراة لهم وذلك تحت قيد شرط واحد وهو أن يكونوا ما زالوا شاغلين تلك الاماكن.

على أن كل هاته الاصلاحات تجلت غير كافية فوجب ادخال تغييرات بعيدة الغور على ضابط عام 1948 خصوصا فيما يتعلق بمسطرة تجديد العقدة وبالحق المخول للمكثري استرجاع الاماكن المكراة دون أن يجبر على دفع تعويض في مقابل الافراغ.

ومن جهة أخرى فمن اللائق انهاء العمل بالنظام الموقت الجارى على المكثرين المنتفعين بحق البقاء في العقارات التي يشغلونها ذلك الحق الممنوح لهم عملا بالظهير المذكور أعلاه والمؤرخ ب 19 رمضان عام 1373 الموافق 22 مايو سنة 1954.

ويلاحظ أن هذا الظهير الذى يلغى ظهير 17 يناير سنة 1948 لا يغير القواعد الاساسية للنظام السابق بل يجد مبررا له في نفس المبادئ ونفس الاعتبارات التي أدت الى وضع ذلك النظام الا أنه يعيد تحرير نصه وافراغه في قالب جديد ليكون سلسا واضحا ومن أجل ذلك فضلت هذه الطريقة على الحل المقترح فيه على تغيير المقترضات الموجودة تغييرا جزئيا.

فنص الظهير يشمل جميع المقترضات الراجعة الى الحق العام والمتعلقة بالعقود غير المخالفة لما يسنه من أحكام وبعكس ذلك فهو لا يعالج مسألة مراجعة أثمان الكراء خلال مدة العقدة بل ستبقى هاته المسألة خاضعة لمقترضات ظهير خامس يناير سنة 1953⁸.

8- ظهير 5 يناير 1953 (18 ربيع الثاني 1372) متعلق بمراجعة أثمان كراء المحلات المستعملة للتجارة، أو الصناعة أو الحرف؛ الجريدة الرسمية بالفرنسية عدد 2100 بتاريخ 23 يناير 1953، ص 104؛ الذي تم إلغاؤه بمقتضى المادة العاشرة من القانون رقم 07.03 المتعلق بمراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.07.134 بتاريخ 19 من ذي القعدة 1428 (30 نوفمبر 2007)؛ الجريدة الرسمية عدد 5586 بتاريخ 2 ذو الحجة 1428 (13 ديسمبر 2007)، ص 4061؛

- لقد أصبحت مراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، تتم طبقا للمواد من 1 إلى 8 والمادة 10 من القانون رقم 07.03، سالف الذكر.

المادة 1:

" يحق المكثري والمكثري الاتفاق على تحديد ثمن الكراء وشروط مراجعته ونسبة الرفع من قيمته أو تخفيضها وذلك سواء تعلق الكراء بمحل معد للسكنى أو للاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي ."

المادة 2:

" لا يجوز الاتفاق على رفع ثمن الكراء 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 3:

" إذا لم يقع بين الطرفين اتفاق على شروط مراجعة ثمن الكراء ونسبة الرفع من قيمته أمكن مراجعته بعد مرور كل ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ الاتفاق على الثمن أو من تاريخ مراجعته بين الأطراف مباشرة، أو من التاريخ الذي حددته المحكمة لآخر مراجعة وذلك طبقا للنسب المقررة في هذا القانون ."

المادة 4:

"تحدد نسبة الزيادة في ثمن الكراء كما يلي:

هذا وينقسم نص الظهير الى ثمانية أجزاء مبينة بعده تتعلق بميدان تطبيق القواعد المتمشى عليها في تجديد العقود وبطلبات التجديد ورفضه وبتولية الكراء وأثمانه وبالمسطرة والتدابير المختلفة والانتقالية.

أولاً- ان ميدان تطبيق القواعد المتعلقة بتجديد عقود الكراء حسبما هي مقررة في ظهير 17 يناير سنة 1948 لم يغير من ناحية أسسه الجوهرية سوى في بعض نقط خاصة وبخلاف ذلك فهو يحتوى على مقتضيات عديدة صيرتها واضحة أو تمتتها عبارات جد دقيقة وغنى عن البيان أن الغاية المتوخاة من الضابط كانت ولا زالت هي حماية الاسماء التجارية الا أن هناك بعض مؤسسات عمومية أو خصوصية ليست لها أسماء تجارية وستبقى مع ذلك مشمولة بتلك الحماية.

وفيما يرجع الى عقود الكراء المبرمة بعد نشر هذا الظهير والخاصة بالمرافق الاضافية أو بالاراضى البيضاء فان الحماية القانونية لا تشملها الا اذا رضى ربها بذلك كتابة وكان عالما تمام العلم بأن تلك الاماكن أو الاراضى ستخصص بمقتضى هذا الظهير ومن جراء تطبيقه بشؤون تجارية أو صناعية أو مهنية أو بأمور مماثلة لها وهكذا يكون في استطاعته أن يوافق على التخصيص أو يرفضه.

- 8 % بالنسبة للمحلات المعدة للسكنى،

- 10 % بالنسبة لباقي المحلات."

المادة 5:

يمكن للمحكمة تحديد نسبة الزيادة في ثمن الكراء بما لها من سلطة تقديرية ودون التقيد بالنسبتين المذكورتين في المادة الرابعة أعلاه إذا كان ثمن الكراء لا يتجاوز أربعمائة درهم شهريا على أن لا تتعدى نسبة الزيادة المحكوم بها 50 %.

المادة 6:

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

المادة 7:

"يجري العمل بالوجيبة الكرائية الجديدة ابتداء من تاريخ المطالبة القضائية. إذا عبر المكري عن رغبته في مراجعة ثمن الكراء بتوجيه إنذار للمكتري، فان سريان الوجيبة الكرائية الجديدة يبتدئ من تاريخ التوصل بالإنذار، شريطة رفع الدعوى داخل أجل الثلاثة أشهر الموالية لتاريخ التوصل"

المادة 8:

"تختص المحكمة الابتدائية بالنظر في المنازعات المتعلقة بمراجعة واستيفاء الزيادة في أثمان الكراء سواء المنصوص عليها في العقد أو المقررة قانونا والمتعلقة بالمحلات المشار إليها في المادة الأولى من هذه القانون. يقضي الحكم المقر للزيادة في ثمن الكراء باستيفاء المبلغ المستحق اعتبارا من تاريخ سريان الزيادة إلى تاريخ تنفيذ الحكم.

يمكن استئناف الحكم الصادر في هذه القضايا داخل أجل ثلاثين يوما كاملة من تاريخ التبليغ. لا يوقف أجل الاستئناف والاستئناف نفسه تنفيذ الأحكام الصادرة في نطاق المادة الرابعة أعلاه، غير أنه يمكن لمحكمة الاستئناف أن توقف التنفيذ بقرار معلل وبناء على طلب مستقل."

المادة 10:

"تلغى جميع المقتضيات المخالفة لهذا القانون والمتعلقة بمراجعة ثمن الكراء."

ولنفس السبب أقر نفس الشرط في حق الاملاك أو الاماكن التي أعدت خلال مدة العقدة لمصالح عمومية تستغل بمشاركة الدولة.

وقد أقرت ذلك القواعد الراجعة الى العقود الطويلة الامد وعقود تولية الكراء المبرمة من طرف المكترين الاصليين وتوجد هاته القواعد في نص ظهير 17 يناير سنة 1948 ويقضى الفصل الرابع بعدم تطبيق مقتضيات هذا الظهير على العقارات أو الاماكن المحبسة بقطع النظر عن كونها من الاحباس الكبرى أو من الاحباس الصغرى ومن غير التقات الى كيفية التصرف فيها ويقصد من هاته القاعدة الاحتفاظ بالنظام التقليدي للاحباس وتركه عما كان عليه وبجانب ذلك فقد لاح أنه لا مانع من تطبيق الظهير على العقود المبرمة من طرف من لهم منفعة في املاك الاحباس.

ثم ان الاماكن التي يجدها الحال مكررة لشؤون تجارية وقت تحبيسها فان هذا التحبيس لا يمنع تطبيق مقتضيات هذا الظهير على الاتفاقيات القضائية الناجمة عن عقود الكراء.

ثانيا- لا تنتهى في المستقبل العقود الجارى عليها هذا الظهير الا اذا وقع اعلام المكترى بالافراغ بستة أشهر قبل تاريخ الانتهاء وذلك بصرف النظر عن كل اتفاقية تكون مخالفة لما ذكر، وبفضل هاته الوسيلة تكون مدة العقدة قد استرسلت بمقتضى هذا الظهير الى ما بعد التاريخ المحدد في العقدة نفسها على أن مدتها تكون موقته ولا تكون هناك عقدة ضمنية يؤول أمرها الى استرسال العمل بالعقدة الاصلية طبق نفس الشروط وطيلة نفس المدة.

وبفضل هاته المقتضيات والقواعد الخاصة بمسطرة طلب تجديد العقدة والطلب بالافراغ لم يعد المتعاقدون المعنيون بالامر في أى وجه من الوجوه عرضة لضياح حقهم على حين غفلة بل لهم الاجل اللازم للدفاع عن حقوقهم أو لاتخاذ الاحتياطات العملية مثل البحث عن مكان آخر فيما يخص المكترى والبحث عن مكرر ءاخر في ما يخص رب الملك.

وبالتالى فقد ترك للحكام المجال واسعا ليقدروا حسب ظروف كل حالة قيمة صحة الطلبات التي تقدم بشأن تجديد العقدة أو بشأن الافراغ والتي ربما تكون غير مطابقة للكيفيات المأمور باتباعها على أن عدم مطابقة تلك الطلبات للكيفيات المذكورة لا تجعلها غير صحيحة بل كل ما هناك هو أنها تمنع صاحبها من الادعاء على خصمه كونه سقط حقه قانونيا.

وللحكام أيضا أن يروا في حالة الاعلام بواسطة رسالة مضمونة مع الاعلام بتسليمها هل الاعلام قد وصل حقيقة الى الشخص المرسل اليه أم لا.

ومن ناحية أخرى فقد ظهر من المستحيل – لاسباب عملية – أن ترسل الاعلامات حتما وفي جميع الاحوال على شكل استدعاء رسمى من كتابة المحكمة.

ثالثا- أدخل تغيير محسوس على القواعد المتعلقة برفض تجديد العقدة سعيا وراء تقوية وسائل حماية المكترى وللمكترى دائما الحرية في رفض تجديد العقدة بشرط أن يدفع للمكترى تعويضا عن الافراغ ولم يعد رب الملك معفي من أداء التعويض سوى في حالتين اثنتين أولاها اذا أتى ضد المكترى المفرغ بدليل قاطع ومشروع الثانية اذا وجب هدم الملك لكونه وخما أو فيه خطر على من يشغله أما الاعفاء من أداء التعويض عن الافراغ في الاحوال

التي يسترجع فيها الملاك ملكه ليسكنه أو ليتعاطى فيه أعمالا تجارية فقد حذف من صيغة النص.

وعلاوة على ما ذكر فقد نص هذا الظهير على شيء جديد مهم وهي حلول وسطى بين الاعفاء تماما من أداء التعويض وبين وجوب دفع تعويض عن الافراغ يعادل قدره ما لحق المكتري من ضرر بسبب رفض تجديد العقدة.

وقد كانت هاته الحلول أجرى بها العمل في بادئ الامر لتشجيع الناس على البناء وفعلا فلب الملك السبيل الى رفض تجديد العقدة اذا أراد هدم الملك واعادة بنائه أو الى تأجيل التجديد لمدة سنتين اذا اعتزم رفع بنايات الملك وكانت أشغال البناء تستوجب افراغ المكان موقتا وعليه في مقابل ذلك أن يدفع للمكتري تعويضا عما لحقه من ضرر من غير أن يتعدى قدر التعويض مبلغا يكون مساويا في الحالة الاولى لثمن كراء ثلاث سنوات وفي الحالة الثانية لثمن كراء سنتين وقد اتخذ حل مماثل في الحالة التي يسترجع فيها رب الملك ملكه ليسكنه بنفسه أو ليسكن فيه أقاربه ففي هاته الحالة يكون للمكتري من الآن فصاعدا الحق في قبض تعويض عن الافراغ لا يتعدى والحالة هذه مبلغا يعادل ثمن كراء خمس سنوات على أن ما ذكر لا يجرى العمل به الا اذا توفرت الشروط التالية وهي أن رب الملك المطالب بارجاع ملكه يكون مفتقرا الى مسكن يصلح لحاجياته العادية وحاجيات أسرته.

هذا من جهة، ومن جهة أخرى يجب أن يكون المكان المطالب بارجاعه مطابقا لتلك الحاجيات وأن يصبح مسكنا بمجرد انجاز أشغال خفيفة تهيؤه للسكنى.

ثم ان تجديد مبلغ التعويض لا يعمل به وقت استرجاع جزء من المكان فقط الا اذا لم يضر هذا الاسترجاع لا بأعمال استغلال المكتري ولا بمسكنه ونشير في هذا الصدد الى أن الممثلين المؤهلين عن الغرف التجارية والصناعية والغرف المختلطة كانوا قد طلبوا عدم تطبيق هاته المقتضيات عندما يكون الامر متعلقا باسترجاع اماكن تستعمل كنزل أو كمحلات مفروشة ومؤثثة لآكن اقتراحهم لم يعول عليه لان ليس هناك ما يحمل على تقييد حقوق الملاكين بقيود اضافية ولان الشطط في استعمال حق استرجاع الاماكن قصد اعدادها للسكنى قد نحى بصفة كافية بموجب مقتضيات أخرى أضف الى ذلك أن اقتراحهم يرمى الى وضع نظام يكون فيه ميز لبعض الاسماء التجارية من غير أن توجد أسباب قاطعة تبرر مثل هذا الميز.

وزيادة على ما ذكر فان المقتضيات المشار اليها أعلاه ترمى بصفة تطبيقية الى جعل حدود لاستعمال حق استرجاع الاماكن المكراة وتنص في ذلك على أحوال ينذر كثيرا وقوعها ثم تقضى بأن لا يؤدي رب الملك سوى تعويض ضئيل للمكتري وحتى في هذه الاحوال النادرة فان قدر التعويض ربما يسد جميع الاضرار التي لحقت للمكتري من جراء الافراغ اذ من الممكن أن يصل قدر التعويض الى مبلغ يعادل ثمن كراء خمس سنوات وهناك مقتضيات خصوصية تنص على أنه في استطاعة المكتري أن يشغل الملك الذى شيد في مكان الملك الذى أخرج منه، على أن عودته الى الملك الحديث البناء لا تحرمه من الانتفاع بتعويض من التعويضات المدفوعة عن الافراغ والمنصوص عليها في هذا الظهير لآكن من الجائز أن تدخل عودة المكتري في الحساب لتقدير مبلغ ما خسره تقديرا نهائيا

وبجانب ذلك يحتوى الظهير على قواعد مختلفة الغرض منها وقاية المكثري من الغلو فيما منح للملاكين من تسهيلات تمكنهم من استرجاع املاكهم.

رابعا - يضم الجزء الرابع فصولا تتعلق بتولية الكراء ويمنع بموجبها على المكثري الأصلي أن يولى في المستقبل كراء جميع مكتراه أو جزء منه فقط ويفهم من ذلك العقود الجديدة والعقود التي ستجدد فيما بعد وتستنثى الحالة التي يوافق فيها العاقد على ذلك ويجب أن يعبر عن موافقته كتابة.

ومن جهة أخرى فان الفصول المذكورة تسن ضابطا لحقوق المكثري الفرعى وحقوق المكثري الأصلي ورب الملك معا.

خامسا - يختص الجزء الخامس بثن الكراء ويحتوى على بيانات تهم كيفية تحديد أثمان الكراء وقت تجديد عقود حلت آجالها ويشمل أيضا مقتضيات أخرى تتعلق بالشروط التي تترتب فيها فوائد على أثمان الكراء المدفوعة سلفا كما تتعلق بكيفية تطبيق البند القاضى بفسخ العقدة بموجب الحق اذا لم يؤد المكثري ثمن الكراء.

سادسا - جعلت المسطرة القضائية مرنة وأنيقت برئيس المحكمة الابتدائية⁹ مهمة الصلح بين الفريقين ويلاحظ أن حضور الفريقين بأنفسهم كثيرا ما يكون ضروريا للوصول الى صلح غير أنه ظهر من المستحيل اجبارهم على الحضور في جميع الاحوال بل للحكام أن ينظروا في هاته المسألة ويروا المناسبة التي يلزمون فيها المتعاقدين بالحضور واذا أخفقت محاولة الصلح فان القضية ترفع الى المحكمة الابتدائية¹⁰.

9- قارن مع المادة 20 من القانون رقم 53.95 يقضي بإحداث محاكم تجارية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.97.65 صادر في 4 شوال 1417 (12 فبراير 1997)؛ الجريدة الرسمية عدد 4482 بتاريخ 8 محرم 1418 (15 ماي 1997)، ص 1141.

المادة 20:

" يمارس رئيس المحكمة التجارية الاختصاصات المسندة إلى رئيس المحكمة الابتدائية بموجب قانون المسطرة المدنية وكذا الاختصاصات المخولة له في المادة التجارية. "

10- قارن مع المادة 9 من القانون رقم 53.95، سالف الذكر.

المادة 9:

" تختص المحكمة التجارية بالنظر في مجموع النزاع التجاري الذي يتضمن جانبا مدنيا. "

- أنظر المادة 6 من القانون رقم 15.95 المتعلق بمدونة التجارة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.96.83 بتاريخ 15 من ربيع الأول 1417 (فاتح أغسطس 1996)؛ الجريدة الرسمية عدد 4418 الصادرة بتاريخ 19 جمادى الأولى 1417 (3 أكتوبر 1996) ص 2187.

المادة 6:

" مع مراعاة أحكام الباب الثاني من القسم الرابع بعده المتعلق بالشهر في السجل التجاري، تكتسب صفة تاجر بالممارسة الاعتيادية أو الاحترافية للأنشطة التالية:

- 1- شراء المنقولات المادية أو المعنوية بنية بيعها بذاتها أو بعد تهيئتها بهيئة أخرى أو بقصد تأجيرها؛
- 2 - إكتراء المنقولات المادية أو المعنوية من أجل إكرائها من الباطن؛
- 3- شراء العقارات بنية بيعها على حالها أو بعد تغييرها؛
- 4- التنقيب عن المناجم والمقالع واستغلالها؛

وقد نص على مقتضيات تحول دون أعمال المماثلة مع اعطاء الفريقين معلومات كافية تذكرهم في الوقت المناسب بالعواقب التي تنجم عن سكوتهم.

سابعا - من بين المقتضيات المختلفة نخص بالذكر المهمة منها وهي التي تلغى الغاء تاما جميع البنود التعاقدية الرامية الى حرمان المكثري من حقه في تعويضات عن الافراغ والى التخلي عن عقدة الكراء لمن يشتري منه اسمه التجارى وهناك مقتضى خاص يعيد الى الذاكرة ويحقق أن نظام حماية عقود كراء المحلات المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف لا يطبق على كراء الاملاك الخاصة بالدولة الشريفة أو بأشخاص أو جماعات عمومية أخرى الا بقدر ما يكون تطبيقه ملائما لنظام الاملاك العمومية ولما يتطلبه سير المصالح العمومية من ضروريات.

ثامنا - يحتوى الجزء الثامن على مقتضيات انتقالية ترمى الى غايتين الاولى منهما هي تسوية الصعوبات الناتجة عن الغاء النظام المعمول به الآن وخلفه بنظام مباين له في بعض النقط والغاية الثانية هي التنصيص على كيفيات اقرار وضعية المكثرين ممن أبقوا في مكتراهم عملا بالظهير الصادر يوم 22 مايو 1954 بشأن مد أجل العقود بصفة استثنائية.

هذا وقد جعلت مختلف الظروف والأحوال من الضروري ترك حرية للحكام لتعيين تاريخ إجراء العمل بالعقدة الجديدة وتحديد مبلغ الكراء المطلوب عن المدة التي قضت منذ التاريخ الذى ينتهى فيه عاديا أمد العقدة السابقة ويشمل الجزء أيضا مقتضيات تعفي الملاك اعفاء صريحا من التعهدات التي تعهد بها في شأن اماكن كان من حقه استرجاعها لو لم يمد بوجه استثنائي عقدة كرائها.

وتنقل المقتضيات المذكورة القاعدة المضمنة في ظهير 22 مايو سنة 1954 والقاضية بمنع كل شخص من قبض تعويض عن عدم تنفيذ أحكام قضائية صدرت بشأن مد أجل العقود

5- النشاط الصناعي أو الحرفي؛

6- النقل؛

7- البنك والقرض والمعاملات المالية؛

8- عملية التأمين بالأقساط الثابتة؛

9- السمسرة والوكالة بالعمولة وغيرهما من أعمال الوساطة؛

10- استغلال المستودعات والمخازن العمومية؛

11- الطباعة والنشر بجميع أشكالها ودعائمها؛

12- البناء والأشغال العمومية؛

13- مكاتب ووكالات الأعمال والأسفار والإعلام والإشهار؛

14- التزويد بالمواد والخدمات؛

15- تنظيم الملاهي العمومية؛

16 - البيع بالمزاد العلني؛

17- توزيع الماء والكهرباء والغاز؛

18- البريد والمواصلات. "

اذ ان هذا الظهير يقر بدوره مسألة مد أجل العقود وسيصدر من جهة أخرى قرار وزيرى لتحديد تاريخ انتهاء العمل بالقاعدة المذكورة.

بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 19 رمضان 1373 الموافق 22 مايو 1954 بشأن مد أجل اجراء العمل بعقود كراء الاملاك المستعملة للتجارة أو الصناعة أو المهن.

الجزء الاول - ميدان التطبيق

الفصل الاول

تطبق مقتضيات هذا الظهير على عقود كراء الاملاك أو الاماكن التي تستغل فيها أعمال تجارية سواء أكانت هاته الاعمال ترجع الى تاجر أو الى رب صنعة أو حرفة.

وزيادة على ذلك فان المقتضيات المذكورة تطبق على ما يلي:

أولاً- عقود الاملاك أو الاماكن الاضافية اللاحقة بالمتجر بشرط أن تكون ضرورية لاستغلال هذا المتجر وعلاوة على ذلك فاذا كانت هاته المرافق تابعة لملاك آخر غير رب عقار المتجر فيشترط أن تكون قد أكرت ليستعملها المكثري هي والمتجر معا للشؤون التي خصصها به وان يكون المكري - وقت ابرام الكراء - عالما بالشئ الذي تستعمل له تلك الاماكن.

ثانياً - عقود كراء الاراضى البيضاء التي شيدت فيها اما قبل ابرام العقدة أو بعدها، بنايات تستعمل للتجارة أو الصناعة أو الحرف ويشترط أن تكون البنائيات قد شيدت أو شرع في استغلالها برضى رب الملك وأن يكون ذلك ضمن ماهو لازم للاستغلال المذكور.

وفيما يخص العقود التي تمت بعد تاريخ نشر هذا الظهير فان تطبيق مقتضيات المقطعين الاول والثانى من الفقرة السابقة يتوقف على الموافقة الكتابية للملاك المعنى بالامر غير أن هاته القاعدة لا تطبق على تجديد العقود المبرمة قبل التاريخ المذكور أعلاه.

الفصل الثاني

ان مقتضيات هذا الظهير ولاسيما مقتضيات الفقرتين الثانية والثالثة من الفصل الاول تطبق أيضا على ما سيذكر:

أولاً - عقود الكراء التي تتعلق بالاملاك أو الاماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف والتي أبرمت مع الدولة أو الجماعات العمومية أو المؤسسات العمومية في شأن أملاك أو اماكن أعدت لمصالح وجدها الحال تستغل بمشاركة الدولة اما وقت ابرام عقدة الكراء واما قبله.

وان وقع خلال مدة العقدة تخصيص تلك العقارات أو الاماكن بالمصالح المذكورة وكان هذا التخصيص قد حقق بعد نشر هذا الظهير فان تطبيق المقتضيات المبينة أعلاه تكون مرتبهة بالموافقة الكتابية للملاك المعنى بالأمر.

ثانياً - عقود كراء الاملاك أو الاماكن التي تشغلها كل مؤسسة من مؤسسات التعليم.

ثالثا - عقود كراء الاملاك أو الاماكن التي يشغلها الصناعيون.

الفصل الثالث

لا تطبق مقتضيات هذا الظهير على العقود الطويلة الامد غير أنها تطبق في الاحوال المنصوص عليها في المقتضيات السابقة وذلك فيما يخص العقود الطويلة الاجل المبرمة مع المكترين الاصليين بشرط أن تكون مدة تجديد العقدة المبرمة بين هؤلاء المكترين والمكترين الفرعيين لا تؤدي الى شغل الاماكن الى ما بعد تاريخ انتهاء العقدة الطويلة الامد.

الفصل الرابع

لا يطبق هذا الظهير على الاملاك والاماكن التابعة للاحباس¹¹ والخالية من حقوق المنفعة كما لا يطبق في الحالة التي تكون فيها الاملاك والاماكن مشاعة وتكون الاحباس تمتلك فيها فوائد تبلغ على الاكثر ثلاثة ارباع منها.

بيد أن الاملاك والاماكن التي تنجز الى الاحباس بعد نشر هذا الظهير تبقى مقيدة بعقود الكراء التجارية التي يكون معمولاً بها أو التي يقع تجديدها تطبيقاً لهذا الظهير.

الجزء الثاني - في تجديد عقدة الكراء

الفصل الخامس

لا يحق لاي فرد أن يطالب بتجديد العقدة ما عدا المكترين والمتخلى لهم عن عقدة الكراء أو ذوى حقوقهم ممن ياتون هم أو موروثوهم بما يثبت به اما حق انتفاع لمدة سنتين متتابعتين حصلوا عليه بمقتضى عقدة أو عدة عقود خطية متوالية واما ما لهم من انتفاع مستمر لمدة أربع سنوات عملاً بعقدة أو بعدة عقود شفوية متتابعة أو بمقتضى عقود متوالية مكتوبة كانت أو شفوية.

الفصل السادس

لا ينتهى العمل بعقود كراء الاماكن الخاضعة لمقتضيات هذا الظهير الا اذا وجه للمكترين طلب بالافراغ قبل انقضاء العقدة بستة أشهر على الاقل وذلك بدون التفات الى أى شرط تعاقدى مخالف لما ذكر وحيادا عن الفصول 687 و688 و689 من الظهير الشريف الصادر في 9 ربيع الأول 1331 الموافق 12 غشت 1913 المعتبر بمثابة قانون للالتزامات والعقود.

وعليه فاذا لم يوجه الطلب بالافراغ المشار اليه في الفقرة السابقة فإن مدة العقدة تسترسل الى ما بعد التاريخ المحدد فيها أما عقدة الكراء التي تكون لا صلة بواقعة يتيح

11- أنظر المواد من 94 إلى 97 من الظهير الشريف رقم 1.09.236 الصادر في 8 ربيع الأول 1431 (23 فبراير 2010) يتعلق بمدونة الأوقاف؛ الجريدة الرسمية عدد 5847 بتاريخ فاتح رجب 1431 (14 يونيو 2010)، ص 3154.

تحقيقها للمكري طلب فسخ العقدة المذكورة فان مدتها لا تنقضى الا اذا وجه المكري للمكثري اعلاما بذلك خلال ستة أشهر على الاقل قبل انتهاء تلك المدة ويجب أن يتضمن الاعلام عبارة تشير الى كون الحادثة التي نص عليها في العقود قد وقعت.

وان كان الامر يتعلق بعقدة ذات مدد عديدة وألغى المكري هذه العقدة وقت انقضاء احدى المدد فان الاعلام بالافراغ يوجه حتما قبل انتهاء المدة بستة أشهر على الاقل.

ومن اللازم توجيه الاعلام بالافراغ اما طبق الكيفيات المنصوص عليها في الفصول 55 و56 و57 من الظهير المعتبر بمثابة قانون للمرافعات المدنية واما بواسطة رسالة مضمونة مع الاعلام بتسليمها¹².

وعلى المكري أن يوضح للمكثري الاسباب الداعية الى الافراغ وأن ينقل في الاعلام نص الفصل السابع والعشرين وإلا فلا يستطيع المطالبة بسقوط حق المكثري حسبما نص على ذلك في الفصل المذكور.

الفصل السابع

اذا لم يوجه الى المكثري اعلام بالافراغ وأراد هذا المكثري تجديد عقده فعليه أن يقدم طلبا للمكري اما خلال الستة أشهر التي تتقدم أجل انقضاء العقدة واما في أى وقت من أوقات المدة التي تسترسل أثناءها العقدة بموجب مقتضيات الفصل السادس المذكور أعلاه.

و يجب ارسال طلب تجديد العقدة الى المكري اما طبق الكيفيات المنصوص عليها في الفصول 55 و56 و57 من الظهير المعتبر بمثابة قانون للمرافعات المدنية واما بواسطة رسالة مضمونة مع الاعلام بوصولها¹³.

ويصح ارسال طلب تجديد العقدة الى المتصرف في شؤون المكري المعتبر أهلا لحيازته ما عدا اذا اشترط المكري شروطا أو وجه اعلامات تخالف ذلك وان كان هناك عدة ملاكين فان الطلب المرسل الى واحد منهم يكون كأنه قد ارسل اليهم جميعا اللهم الا اذا نص على شروط أو وجهت اعلامات تخالف ما ذكر بشأن جميعهم.

ويجب أن ينقل في الطلب نص الفصل الثامن الآتي بعده والا فيكون المكثري غير قادر على معارضة المكري بسقوط الحق الناجم عن انتهاء أجل ثلاثة أشهر المنصوص عليه في نفس الفصل.

الفصل الثامن

يجب على المكري أن يعمد خلال الثلاثة أشهر الموالية لتاريخ توصله بطلب تجديد العقدة الى احاطة علم المكثري بأنه يصادق على تجديد العقدة مع الاشارة الى شروط التجديد أو انه يرفض هذا التجديد موضحا في نفس الوقت الاسباب الداعية الى ذلك الرفض وعلى

12- أنظر الفصول 37 و38 و39 من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.74.447 بتاريخ 11 رمضان 1394 (28 شتنبر 1974) بالمصادقة على نص قانون المسطرة المدنية؛ الجريدة الرسمية عدد 3230 مكرر، بتاريخ 13 رمضان 1394 (30 شتنبر 1974)، ص 2741، كما وقع تغييره وتتميمه.

13- أنظر هامش الفصل السادس، أعلاه.

المكرى أن يخبر المكثري بما ذكر اما طبق الصور المنصوص عليها في الفصول 55 و56 و57 من الظهير المعتبر بمثابة قانون للمرافعات المدنية واما بواسطة رسالة مضمونة مع الاعلام بتسليمها¹⁴.

وإذا لم يخبر المكري المكثري بما ينوي اجراءه في ظرف الاجل المذكور وكان طلب تجديد العقدة قد حرر طبق مقتضيات الفصل السابع أعلاه فان المكري يعتبر حينذاك موافقا على تجديد العقدة ضمن البنود والشروط المتضمنة في العقدة السابقة غير انه إذا كان المكثري قد طلب تجديد العقدة على بنود وشروط تخالف شروط العقدة الاولى فيعتبر المكري موافقا على مبدأ التجديد ليس إلا أما الخلاف الناشئ عن ثمن الكراء ومدة العقدة أو عن شروط أخرى من شروطها فانه يرفع بطلب الفريق المستعجل الى الحاكم الذي يفصله طبق الكيفيات المنصوص عليها في الفصل الثلاثين.

وعلى المكري أن يدرج في جوابه عن طلب تجديد العقدة نص الفصل السابع والعشرين ليلا يفقد حق المطالبة بما نص عليه الفصل المذكور من سقوط حق المكثري بفوات المدة.

الفصل التاسع

إذا وقع تجديد العقدة دون أن يصل الفريقان الى اتفاق بشأن مدة العقدة الجديدة فان مدتها تكون هي نفس المدة المنصوص عليها في العقدة المنتهى أمرها من غير أن تتعدى مدة العقدة الجديدة خمس سنوات وإذا كان الامر يتعلق بعقدة ذات أمد غير معين فان مدة العقدة الجديدة تكون معادلة للمدة الحقيقية المنصوص عليها في العقدة السابقة ولا يجوز مع هذا أن تتعدى ثلاث سنين.

وفي كلتي الحالتين يبتدأ العمل بالعقدة الجديدة عند تاريخ انقضاء مدة العقدة السابقة ان أعلن الغاء هذه العقدة قبل تاريخ انتهائها بستة أشهر على الاقل اما اذا استرسلت هذه العقدة بعد تاريخ انقضائها وكان هذا الاسترسال قد جرى وفقا لمقتضيات الفصل السادس الموما اليه أعلاه فان مدة العقدة الجديدة تبتدئ من اليوم الاول للشهر الموالي اما للتاريخ الذي صح فيه ارسال الاعلام بالافراغ واما لتاريخ طلب أو عرض تجديد العقدة.

الجزء الثالث - في رفض تجديد العقدة

الفصل العاشر

يحق للمكري رفض تجديد العقدة إلا أنه إذا استعمل هذا الحق فيكون عليه أن يؤدي للمكثري المطلوب منه الافراغ تعويضا عن هذا الافراغ يعادل ما لحقه من الضرر الناجم عن عدم تجديد العقدة وذلك باستثناء ما قرره الفصل 11 وما يليه من الفصول ويلزم المحكمة وقت تحديد قدر التعويض أن تعتبر ما سيحصل للمكثري من الخسائر وما سيفقده من الارباح بسبب اضاعة حقوقه.

14- أنظر هامش الفصل السادس، أعلاه.

ويكون قدر التعويض مساويا على الاقل لقيمة الاسم التجاري اللهم الا اذا أثبت المكري أن الضرر أخف من القيمة المذكورة.

الفصل الحادي عشر

للمكري أن يرفض تجديد العقدة دون الزامه بأداء أى تعويض وذلك في الاحوال الآتية:

أولاً- ان أتى بحجة تشهد ضد المكثري المطالب بالافراغ بأن هناك سببا خطيرا ومشروعاً¹⁵.

ثانياً - ان أثبت وجوب هدم الملك كلا أو بعضا لان السلطة الإدارية أعلنت أنه وحم ومخالف للمبادئ الصحية أو أثبت أن في شغل الملك خطرا بسبب انعدام الأمن فيه¹⁶.

وإذا قام رب الملك أو وارثه بإعادة بناء جميع الملك أو بعضه أو قام بترميمه فللمكثري حق الأسبقية في كرائه طبق الشروط المنصوص عليها في الفصلين الثالث عشر والرابع عشر الآتيين بعده.

الفصل الثاني عشر

لصاحب الملك الحق في رفض تجديد العقدة لكونه يريد هدم الملك واعادة بنائه لانه يتحمل تعويضا عن الافراغ يدفعه للمكثري قبل خروجه من الملك ويكون قدره معادلا لما يلحق هذا المكثري من الضرر دون أن يتعدى مع ذلك ثمن كراء ثلاث سنوات يحسب على أساس المقدار المعمول به وقت الافراغ واذا عمد رب الملك الى الامتناع من تجديد العقدة فيحق للمكثري البقاء في مكثراه طبق بنود وشروط العقدة الاولية وذلك الى أن يشرع فعليا في أشغال البناء.

وزيادة على ما ذكر فان احتوى الملك المعاد بناؤه على أماكن صالحة لشؤون تجارية أو صناعية أو مهنية فللمكثري حق الاسبقية في كرائها تحت قيد الشروط المنصوص عليها في الفصلين الثالث عشر والرابع عشر الآتيين بعده.

15- قارن مع الفصل 692 من قانون الالتزامات والعقود: " للمكثري فسخ الكراء مع حفظ حقه في التعويض إن اقتضى الأمر:

أولا - إذا استعمل المكثري الشيء المكثري في غير ما أعد له بحسب طبيعته أو بمقتضى الاتفاق؛

ثانيا - إذا أهمل الشيء المكثري على نحو يسبب له ضررا كبيرا؛

ثالثا - إذا لم يؤد الكراء الذي حل أجل أدائه."

16- قارن مع الفصل 659 من قانون الالتزامات والعقود.

الفصل 659:

" إذا هلك العين المكتراة أو تعيبت أو تغيرت كليا أو جزئيا بحيث أصبحت غير صالحة للاستعمال في الغرض الذي اكثريت من أجله، وذلك دون خطأ أي واحد من المتعاقدين، فإن عقد الكراء يفسخ، من غير أن يكون لأحدهما على الآخر أي حق في التعويض، ولا يلزم المكثري من الكراء إلا بقدر انتفاعه. وكل شرط يخالف ذلك يكون عديم الأثر.

الفصل الثالث عشر

لكي يتأتى للمكتري الانتفاع بحق الأسبقية المنصوص عليه اما في الفصل الحادي عشر واما في الفصل الثاني عشر المذكورين أعلاه يلزمه أن يخبر رب الملك بذلك اما وقت خروجه من المكان أو بعد خروجه منه بثلاثة أشهر على الاكثر وعليه أن يوجه اعلامه طبق الصور المنصوص عليها في الفصول 55 و56 و57 من الظهير المعتبر بمثابة قانون للمرافعات المدنية أو بواسطة رسالة مضمونة مع الاعلام بتبليغها¹⁷ مشيرا في نفس الوقت الى عنوانه الجديد ويتعين عليه أن يخبر المكري طبق نفس الكيفيات كلما انتقل الى مكان آخر.

وعلى رب الملك ممن توصل بمثل الاعلام المذكور أن يعمد قبل كراء المكان المشيد حديثا الى احاطة علم المكتري حسب نفس الطريقة بأنه مستعد لابرام عقدة جديدة معه.

ومن الواجب أن يضمن الاعلام أن للمكتري أجل الثلاثة أشهر ليخبر رب الملك هل قبل ابرام عقدة جديدة أم لا وانه راض بمبدا تجديد العقدة لانه لا يوافق على شروطها بحيث يمكن في هذه الحالة رفع النازلة الى المحكمة التي لها النظر في الامر وإذا انقضى الاجل المضروب وكان الاعلام الموجه الى المكتري مطابقا للمقتضى السابق فيجوز لرب المكان أن يتصرف فيه كما شاء وان لم يحصل اتفاق بين الفريقين بشأن شروط العقدة الجديدة فتحدد هاته الشروط وفقا لمقتضيات الفصل الثلاثين.

وإذا وقع أن حرم الملاك المكتري من الانتفاع بحق الاسبقية فانه يكون عرضة - بطلب المكتري - الى أداء التعويضات عن الاضرار.

الفصل الرابع عشر

إذا تمت اعادة بناء الملك طبق الكيفيات المنصوص عليها في الفصلين الحادي عشر والثاني عشر المبينين أعلاه وكانت المساحة المشيد فيها تفوق مساحة الملك القديم فان حق الاسبقية ينحصر في مساحة تعادل مساحة الاماكن التي كان يشغلها المكتري أو تكون صالحة لاحتواء اللوازم والاعمال التجارية التي كان المكتري يتعاطاها في الاماكن القديمة.

وإذا كان الملك المعاد بناؤه لا يسع جميع من كان يعمر الملك القديم فان حق الاسبقية تمنح لاقدم المكترين ممن كانوا يستغلون فيه الاسم التجاري بشرط أن يخبروا رب الملك على الطريق القانونية الصحيحة بأنهم ينوون شغل الاماكن.

وإذا كان الملك المعاد بناؤه لا يشمل أماكن تصلح لما كان يتعاطى فيه من قبل من أعمال تجارية أو صناعية أو مهنية فللمكتري الضائع حقه فيه أن يطالب مع ذلك بالانتفاع بحق الاسبقية في الاماكن المعاد تشييدها لكي يياشر فيها أعمالا أخرى تتناسق على الخصوص مع التهيئة الجديدة التي تناولت الاماكن ومع نوع الملك وموقعه.

17- أنظر هامش الفصل السادس، أعلاه.

الفصل الخامس عشر

لرب الملك أيضا تأجيل تجديد العقدة لمدة قصوى تحدد في سنتين ان اعترزم رفع بنايات الملك وكانت أشغال البناء تتطلب من المكثري افراغ المكان موقتا وفي هاتين الحالتين يستحق المكثري تعويضا يعادل ما لحقه من اضرار من غير أن يفوق قدره قيمة كراء سنتين حسب الثمن المعمول به وقع الافراغ.

وإذا سير على هذه الطريقة فلكثري الحق في البقاء في المكان الى أن يشرع فعليا في أشغال البناء.

الفصل السادس عشر

يسوغ للمكثري الامتناع من تجديد العقدة دون الزامه باداء التعويض عن الافراغ المنصوص عليه في الفصل العاشر أعلاه ان استرجع المكان ليسكنه بنفسه أو يسكن فيه زوجه أو آباءه أو أولاده أو آباء زوجه أو أولاد هذا الزوج ويشترط أن يكون الشخص الذي سيعمر المكان مفتقرا الى مسكن يطابق حاجياته العادية وحاجيات أعضاء أسرته ممن يعيشون عادة معه أو يسكنون معه ويشترط أيضا أن تكون هاته الحاجيات تتناسق مع احتلال المكان بصفة اعتيادية وان من شأن هذا المكان أن يصلح للسكنى بمجرد انجاز أشغال خفيفة تؤهله لذلك ولا يقبل استرجاع جزء من الاماكن عملا بالمقتضيات السابقة الا اذا كان هذا الاسترجاع لا يضر لا باستغلال المكثري ولا بسكناه.

وإذا بيع الملك فلا يجوز لمكثريه الاستفادة من ذلك المقتضى الا اذا كان رسم الاشتراء مؤرخا بتاريخ حقيقي¹⁸ مضت عليه ثلاث سنوات قبل تاريخ المطالبة بحق الاسترجاع.

وعلى المكثري المطالب بالحق المنصوص عليه في هذا الفصل والمخول له استرجاع جميع الاماكن المكراة أو البعض منها فقط أن يدفع للمكثري أو لذوى حقوقه تعويضا يساوى

18- قارن مع الفصل 425 من قانون الالتزامات والعقود.

الفصل 425:

- " المحررات العرفية دليل على تاريخها بين المتعاقدين وورثتهم وخلفهم الخاص حينما يعمل كل منهم باسم مدينه. ولا تكون دليلا على تاريخها في مواجهة الغير إلا:
- 1- من يوم تسجيلها، سواء كان ذلك في المغرب أم في الخارج؛
 - 2- من يوم إيداع الورقة بين يدي موظف رسمي؛
 - 3- من يوم الوفاة أو من يوم العجز الثابت إذا كان الذي وقع على الورقة بصفته متعاقدا أو شاهدا قد توفي أو أصبح عاجزا عن الكتابة عجزا بدنيا؛
 - 4- من يوم التأشير أو المصادقة على الورقة من طرف موظف مأذون له بذلك أو من طرف قاض، سواء في المغرب أو في الخارج؛
 - 5- إذا كان التاريخ ناتجا عن أدلة أخرى لها نفس القوة القاطعة.
 - 6- إذا كان التاريخ ناتجا عن التوقيع الإلكتروني المؤمن الذي يعرف بالوثيقة وبموقعها وفق التشريع الجاري به العمل.
- ويعتبر الخلف الخاص من الغير، في حكم هذا الفصل، إذا كان لا يعمل باسم مدينه."

ما حصل من ضرر من غير أن يتجاوز قدره قيمة كراء خمس سنوات حسب الثمن المعمول به وقت الافراغ.

ويحتم على من سينتفع بالمكان المسترجع أن يعمره بنفسه في ظرف أجل سنة واحدة من التاريخ رحيل المكثري وأن يبقى فيه مدة خمس سنوات على الأقل ما عدا إذا أدلى بسبب مشروع.

وان لم يفعل ذلك فيتعين عليه أن يدفع للمكثري الضائع حقه تعويضا يعادل قيمة ما أصابه من ضرر¹⁹.

الفصل السابع عشر

ان حق تجديد العقدة لا يجرى على الملاك الذي يعتزم بناء مساكن في الكل أو في البعض من الاراضى المبنية في المقطع الثاني من الفقرة الثانية من الفصل الاول المذكور أعلاه أن يشرع فعليا في البناء قبل انتهاء أجل سنتين تبتدآن من تاريخ رفضه التجديد، ويسوغ للمكثري المفرغ أن يبقى في المكان الى أن يشرع حقيقة في أشغال البناء.

على أن حق هذا الاسترجاع لا يشمل في أية حالة من الأحوال سوى الجزء من الارض اللازم للبناء وان أدى حتما الى انقطاع المكثري عن الاعمال التجارية أو الصناعية أو المهنية، فيتربط على رب الملك دفع التعويض المنصوص عليه في الفصل الثاني عشر السابق الذكر وزيادة على ذلك فان كان الملك الذي وقع تشييده يحتوى على محلات تستعمل للتجارة أو الصناعة أو الحرف فيخول للمكثري المفرغ حق الاسبقية المنصوص عليه في الفصل الثاني عشر أعلاه وذلك طبق الشروط المحددة في الفصلين الثالث عشر والرابع عشر من هذا الظهير.

الفصل الثامن عشر

ان الملاك أو المكثري الاصلى الذي يكون في نفس الوقت مكثريا للاماكن وبائعا للاسم التجاري الذي يستغله ثم يكون قد توصل بجميع ثمن الاسم التجاري المبيع لا يسوغ له رفض تجديد العقدة الا اذا أدى للمكثري الضائع حقه التعويض المنصوص عليه في الفصل العاشر اللهم الا اذا أثبت على المكثري سببا اعترف بكونه خطيرا ومشروعا.

19- أنظر الفصلين 77 و78 من قانون الالتزامات والعقود.

الفصل 77:

" كل فعل ارتكبه الإنسان عن بينة واختيار، ومن غير أن يسمح له به القانون، فأحدث ضررا ماديا أو معنويا للغير، ألزم مرتكبه بتعويض هذا الضرر، إذا ثبت أن ذلك الفعل هو السبب المباشر في حصول الضرر. وكل شرط مخالف لذلك يكون عديم الأثر."

الفصل 78:

" كل شخص مسؤول عن الضرر المعنوي أو المادي الذي أحدثه، لا بفعله فقط ولكن بخطئه أيضا، وذلك عندما يثبت أن هذا الخطأ هو السبب المباشر في ذلك الضرر.

وكل شرط مخالف لذلك يكون عديم الأثر.

والخطأ هو ترك ما كان يجب فعله، أو فعل ما كان يجب الإمساك عنه، وذلك من غير قصد لإحداث الضرر."

الفصل التاسع عشر

إذا وقع نزع ملكية المكان لأجل المصلحة العمومية فإن الجماعة العمومية التي تباشر أعمال نزع الملكية يمكنها أن تتجنب أداء التعويض عن الإفراغ المنصوص عليه في الفصل العاشر إن عرضت على المكثري الضائع حقه مكانا يكون مماثلا للمكان المنزوعة ملكيته²⁰ ويكون واقعا بالقرب منه.

وفي هذه الحالة يتوصل المكثري بتعويض في مقابل ما حرم منه مؤقتا من المنفعة وعند الاقتضاء يتوصل بتعويض عما نقص من قيمة اسمه التجاري وتدفع له زيادة على ذلك مصاريف انتقاله من المكان ومصاريف استقراره في المكان الآخر.

الفصل العشرون

إذا وقع أن ثبت على الملاك أنه استعمل الحقوق المخولة له بموجب الفصل الحادي عشر وما يليه من الفصول لا لشيء آخر سوى لحرمان المكثري من حقوقه وخصوصا إذا عمد إلى ذلك بأعمال الكراء وإعادة البيع سواء كانت لتلك الأعمال صبغة مدنية أو تجارية فإن المكثري يستحق وقتئذ تعويضا يعادل ما أصابه من ضرر.

ومن حق المكثري أن يطلب تقدير قيمة الضرر الذي يلحقه وقت إفراغه المكان وذلك طبق المسطرة المنصوص عليها في الفصل السابع والعشرين وما يليه من فصول هذا الظهير.

الفصل الواحد والعشرون

كل مكثري يستطيع المطالبة بالتعويض عن الإفراغ أو بأحد التعويضات المنصوص عليها في الفصل الثاني عشر وما يليه إلى غاية الفصل الثامن عشر لا يجبر على إفراغ الأماكن قبل أن يتسلم مبلغ التعويض اللهم إلا إذا دفع له رب الملك تعويضا مؤقتا على وجه الاحتياط يحدده رئيس المحكمة الابتدائية وترفع النازلة إلى هذا الرئيس وفقا للشروط المنصوص عليها في الفصل السابع والعشرين ويحكم فيها مع امكانية استئناف حكمه كما نص على ذلك في الفصل الثلاثين.

ويقتطع قدر ذلك التعويض من قدر التعويض المحدد نهائيا أما بالمرضاة وأما على يد المحكمة وذلك إذا كان مبلغ التعويض المحدد نهائيا يفوق مبلغ التعويض المؤقت وإن كان الأمر بخلاف ذلك فيتعين على المكثري أن يدفع للملاك الفرق الحاصل بين التعويض

20- قارن مع الفصل 22 من القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالإحتلال المؤقت؛ الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982)؛ الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 3 رمضان 1403 (15 يونيو 1983)، ص 980، كما تم تغييره وتتميمه.

الفصل 22:

" إذا كان يشغل العقارات المنزوعة ملكيتها مكثرون بصفة قانونية مصرح بهم على إثر البحث الإداري المنصوص عليه في الفصل 10 أو مقيدون بصفة قانونية في السجلات العقارية فإن نازع الملكية يتحمل منح التعويضات الواجبة لهم أو عند الاقتضاء تمكينهم من عقار آخر إذا كان من الممكن."

الموقت والتعويض النهائي اما اذا رفضت المحكمة منح المكثري تعويضا نهائيا فعليه اذ ذاك أن يرجع كافة مبلغ التعويض الموقت.

وللمكثري المطالب بالحق المنصوص عليه في الفقرة الاولى أن يبقى في الاماكن المكراة له طبقا لبنود وشروط العقدة المنتهى أمدها وذلك الى أن يتوصل بالتعويض الموقت.

الجزء الرابع - في تولية الكراء

الفصل الثاني والعشرون

تمنع تولية كراء الكل أو البعض من الاماكن المكراة ما عدا اذا احتوت العقدة على شرط يخالف ما ذكر أو وافق رب الملك على التولية وذلك حياذا عن الفصل 668 من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون للالتزامات والعقود.

وإذا وافق رب الملك على تولية الكراء فيتعين عليه الانضمام الى عقدة التولية.

وإذا كان الجزء المولى كراؤه ياتي بثمن يفوق الثمن الذي هو عليه في الكراء الاصلى فلرب الملك أن يلزم المكثري بدفع زيادة في الكراء الاصلى تناسب ما هو زائد في الكراء الفرعي.

وعلى المكثري أن يعلم الملاك بعزيمة على تولية الكراء وذلك اما بواسطة اعلام رسمي يوجهه اليه طبق الصور المنصوص عليها في الفصول 55 و56 و57 من الظهير المعتبر بمثابة قانون للمرافعات المدنية واما بواسطة كتاب مضمون مع الاعلام بوصوله²¹.

ويتعين على صاحب الملك أن يطلع المكثري على نيته في الانضمام الى عقد تولية الكراء أو في عدم الانضمام اليه ويكون ذلك خلال الثلاثين يوما الموالية لتاريخ توصله بالاعلام المذكور.

وان امتنع رب الملك من المشاركة في العقدة أو غض الطرف عن الجواب بالرغم من الترخيص المنصوص عليه في الفقرة الاولى فانه يستغنى عنه في ابرام العقدة المذكورة وان رضى بانضمامه الى العقدة لانه بقي غير متفق مع المكثري على شروط توليه الكراء وكذا على الزيادة الواجب ادخالها على ثمن الكراء الاصلى وفقا لمقتضيات الفقرة السابقة فان رئيس المحكمة هو الذي يقضى في المسألة طبقا لمقتضيات الفصل الثلاثين الآتي بعده.

الفصل الثالث والعشرون

يجوز للمكثري الفرعي أن يطلب من المكثري الاصلى تجديد عقده ضمن ما لهذا المكثري نفسه من حقوق مخولة له من جانب رب الملك وعلى هذا الاخير أن يشارك في العقدة كما نص على ذلك في الفصل الثاني والعشرين السابق ذكره.

21- أنظر هامش الفصل السادس، أعلاه.

وعندما تنتهي مدة العقدة الاصلية لا يجبر الملاك على تجديدها الا اذا كان قد أذن صريحا أو ضمنيا في تولية الكراء أو رضى بها وكانت الاماكن التي هي موضوع العقدة الاصلية لا تتكون في حالة تولية الكراء الجزئى من مجموع بنايات لا تقبل التقسيم اما من ناحية وضعيتها المادية واما لكون الفريقين يعتبرونها غير قابلة للتجزئى.

وفيما يخص تولية الاكزية الموافق عليها بعد نشر هذا الظهير فيجب على الملاك أن يعبر كتابة عن موافقته المنصوص عليها في الفصل الثانى والعشرين أعلاه.

الجزء الخامس - في ثمن الكراء

الفصل الرابع والعشرون

يجب أن يكون مبلغ الكراء²² في العقود الواجب تجديدها مطابقا لقيمة كراء المكان المقدرة بكيفية عادلة ومن الجائز تقدير هاته القيمة على الخصوص حسبما يلى :

أولا - كافة المساحة الحقيقية المعدة لاستقبال العموم أو للاستغلال وتعتبر في ذلك من جهة حالة الاماكن التي جعلها الملاك تحت تصرف المستغل ومن جهة أخرى الاشياء المجهزة بها ثم نوع هاته الاماكن ومرافقها والمحلات المضافة اليها وكذا الشيء الذى خصصت به.

ومن الممكن اعتبار مساحة النوافذ المشرفة على الازقة وتقديرها بالنسبة الى كافة مساحة المكان.

ثانيا - مجموع المساحة الحقيقية للمحلات الاضافية التي قد تخصص بسكنى المستغل أو الاشخاص القائمون مقامه في ذلك.

ثالثا - مجموع الاشياء التجارية أو الصناعية مع اعتبار أهمية المدينة والحي والزقاق والموقع هذا من جهة ومن جهة أخرى فاذا كان الامر يتعلق بأماكن خصصت بشيء معين نظرا لوضعية بنائها ولشكلها فيعتبر حينئذ نوع التجارة وما تتوفر عليه تلك الاماكن من تسهيلات تمكن من استغلالها.

وتدخل في الحساب أيضا التكاليف المحمولة على كاهل المكترى.

الفصل الخامس والعشرون

ان أثمان الكراء التي تدفع مسبقا على أى وجه كان ولو كان على وجه الضمان تدر على المكترى فائدة مالية تفرض على ما يفوق منها ثمن كراء مدة تزيد على ستة أشهر

22- قارن مع الفصل 627 من قانون الالتزامات والعقود.

الفصل 627:

" الكراء عقد، بمقتضاه يمنح أحد طرفيه للأخر منفعة منقول أو عقار، خلال مدة معينة في مقابل أجره محددة، يلتزم الطرف الآخر بدفعها له."

وتحسب الفائدة على أساس المقدار الذي يستعمله البنك المخزنى المغربى في حق المبالغ المسبقة من قيمة السندات المالية.

الفصل السادس والعشرون

كل بند يدرج في العقدة وينص على فسخها بموجب الحق اذا لم يؤد ثمن الكراء عند حلول التواريخ المتفق عليها²³ لا يكون سارى المفعول الا بعد خمسة عشر يوما تمضى على تاريخ انذار يوجه للمكتري²⁴ ويبقى بدون جواب ويجب أن يشار في الانذار الى الاجل المذكور والا فيكون باطلا كما يجب أن يرسل اما على صيغة اعلام يكون مطابقا للصورة المنصوص عليها في الفصول 55 و56 و57 من الظهير المعتبر بمثابة قانون للمرافعات المدنية واما بواسطة رسالة مضمونة مع الاعلام بوصولها²⁵.

غير انه في وسع الحاكم أن يوقف عمل بنود العقدة القاضية بفسخها لعدم أداء واجب الكراء وقت حلول التاريخ المتفق عليه وان يعطى للمكتري أجلا لاداء ما عليه تحدد مدته القصوى في سنة واحدة وذلك اذا لم يثبت الفسخ المذكور أو لم يصدر في شأنه حكم قضائي أصبح باتا ولا يكون للبند الفسخى مفعول اذا أدى المكتري ما عليه وفق الشروط المحددة من طرف الحاكم.

23 - قارن مع الفصلين 259 و260 من قانون الالتزامات والعقود.

الفصل 259:

"إذا كان المدين في حالة مَطْل كان للدائن الحق في إجباره على تنفيذ الالتزام، مادام تنفيذه ممكنا. فإن لم يكن ممكنا جاز للدائن أن يطلب فسخ العقد، وله الحق في التعويض في الحالتين. إذا أصبح تنفيذ الالتزام غير ممكن إلا في جزء منه، جاز للدائن أن يطلب إما تنفيذ العقد بالنسبة إلى الجزء الذي مازال ممكنا، وإما فسخه وذلك مع التعويض في الحالتين. وعلاوة على ذلك تطبق القواعد المقررة في الأبواب المتعلقة بالعقود الخاصة. لا يقع فسخ العقد بقوة القانون، وإنما يجب أن تحكم به المحكمة."

الفصل 260:

" إذا اتفق المتعاقدان على أن العقد يفسخ عند عدم وفاء أحدهما بالتزاماته وقع الفسخ بقوة القانون، بمجرد عدم الوفاء."

24- قارن مع المادة 112 من القانون رقم 15.95 المتعلق بمدونة التجارة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.96.83 بتاريخ 15 من ربيع الأول 1417 (فاتح أغسطس 1996)؛ الجريدة الرسمية عدد 4418 الصادرة بتاريخ 19 جمادى الأولى 1417 (3 أكتوبر 1996)، ص 2187.

المادة 112:

" إذا أقام المالك دعوى بفسخ كراء العقار الذي يستغل فيه أصل تجاري متقل بتقييدات، وجب عليه أن يبلغ طلبه إلى الدائنين المقيدين سابقا، في الموطن المختار المعين في تقييد كل منهم. ولا يصدر الحكم إلا بعد ثلاثين يوما من هذا التبليغ.

لا يصبح الفسخ الرضائي للكراء نهائيا إلا بعد ثلاثين يوما من تاريخ تبليغ الدائنين المقيدين في الموطن المختار لكل منهم."

25- أنظر هامش الفصل السادس، أعلاه.

الجزء السادس - في المرافعات

الفصل السابع والعشرون

ان المكتري العازم اما على المنازعة في الاسباب التي يستند عليها المكري لافراغ المكان أو لرفض تجديد العقدة وإما على المطالبة بأحد التعويضات المنصوص عليها في الجزء الثالث من هذا الظهير أو كونه لا يقبل الشروط المقترحة عليه لابرام العقدة الجديدة يجب عليه أن يرفع النازلة الى رئيس المحكمة الابتدائية للمكان الموجود فيه الملك وذلك في ظرف أجل ثلاثين يوما تحسب من يوم توصله بالاعلام المطالب فيه بالافراغ أو من تاريخ جواب الملاك المنصوص عليه في الفقرة الاولى من الفصل الثامن وإن انقضى الاجل المذكور فيسقط حق المكتري ويعتبر اذ ذاك اما كونه تنازل عن تجديد العقدة أو عدل عن المطالبة بالتعويض المدفوع عن الافراغ واما كونه قبل الشروط المقترحة عليه لابرام العقدة الجديدة ويكون ذلك مع الاحتفاظ بما جاء في مقتضيات الفقرة الاخيرة من الفصل السادس والفقرة الثانية من الفصل الثامن المذكورين أعلاه.

الفصل الثامن والعشرون

تكون مهمة رئيس المحكمة الابتدائية المرفوعة اليه النازلة أو مهمة الحاكم الذي يخلفه هي أن يصلح بين الفريقين وعليه أن يحرر تقريرا عن جلسة الصلح يضمن فيه على الخصوص أسباب رفض الملاك وكذا طلبات كل فريق منهما ومقترحاته بشأن الثمن ومدة العقدة وتاريخ الشروع في العمل بها وشروطها الاخرى ومبلغ التعويضات المنصوص عليها في هذا الظهير والمحتمل أن تكون في ذمة الملاك.

ويباح للفريقين أن يعينا محاميا ليؤازرهما أو ليمثلهما بيد أنه يجوز للحاكم أن يامرهما بالحضور شخصيا ويخير رئيس المحكمة بالقضية بواسطة طلب مكتوب أو بواسطة تصريح لدى كتابة الضبط ويدفع في نفس الوقت مبلغ الاداء القضائي.

ولا يمكن في أي حال أن يضاف الى موجبات الصلح طلب يرمى الى اخراج المكتري من مكتراه.

ويستدعى الرئيس المذكور الفريقين لحضور جلسته بثمانية أيام على الاقل قبل تاريخها ويكون الاستدعاء مطابقا للصور المنصوص عليها.

الفصل التاسع والعشرون

اذا تخلف أحد الفريقين عن الحضور فبيث الرئيس أو الحاكم في النازلة ويصدر فيها مقررًا وان تخلف المكتري عن الحضور فيسقط حقه من الانتفاع بما يخوله اياه هذا الظهير. أما إذا تخلف رب الملك فانه يعتبر بتخلفه هذا موافقا على تجديد العقدة ويحدد ثمن الكراء ومدته طبق الكيفيات المنصوص عليها في الفصل الثلاثين غير أنه يحق للفريق المتخلف عن الحضور أن يتعرض للحكم الصادر عليه وذلك خلال أجل خمسة عشر يوما تحسب من يوم اعلامه به ويجب تضمين هذا الاجل في نفس الاعلام.

وتحتوى بطاقة التعرض للحكم الصادر غيابيا على الادلة المعتمد عليها المتعرض وتوجه اما للشخص نفسه أو تودع بمحل سكناه.

الفصل الثلاثون

إذا نتج عن محاولة الصلح أن رب الملك قد وافق مبدئيا على تجديد العقدة وبقى الخلاف حول انتهاء تاريخ مد أجل العقدة المجددة أو ثمن الكراء أو مدته أو تاريخ الشروع في اجراء العمل بالعقدة وكذا الشروط الثانوية أو بقى الخلاف حول مجموع هاته المسائل فان رئيس المحكمة يصدر حكما مدعما بأسباب بعد أن يكون قد أمر- ان اقتضى الحال ذلك- باجراء المعاينة للبحث عن جميع المسائل التي تمكن بانصاف من تجديد شروط العقدة الجديدة.

ويصدر الحكم بمحضر الفريقين ولهما أن يعينا محاميا ليؤازرهما.

ويمكن استئناف حكم رئيس المحكمة خلال أجل خمسة عشر يوما تبتدئ من يوم الاعلام به أما الاحكام النهائية فيمكن رفعها الى محكمة النقض والابرام²⁶.

الفصل الواحد والثلاثون

يتعين على المكثري أن يواصل طيلة مدة الدعوى أداء واجبات الكراء الحال دفعها وذلك على أساس الثمن القديم أو عند الاقتضاء على أساس ثمن يحدد بصفة موقته وكيفما كان الحال من طرف الحاكم المدفوعة اليه القضية.

ويكون هذا التجديد طبقا لمقتضيات الفصل السابق ما عدا في حالة محاسبة تجرى بين المكري والمكثري بعد أن يكون ثمن العقدة الجديدة قد حدد نهائيا.

وعلى الفريقين أن يبرما عقدة جديدة طبق الشروط المحددة على يد العدالة وذلك خلال أجل ثلاثين يوما تحسب من اليوم الذى يصبح فيه الحكم المشار اليه في الفصل السابق حكما نهائيا أو من اليوم الذى يقع اعلامها بقرار محكمة الاستئناف.

على أنه في وسع المكثري أن يتنازل عن المطالبة بتجديد العقدة كما أنه في وسع المكري أن يمتنع من تجديدها بشرط أن يتحمل من رفض منهما جميع الصوائر.

وإن لم يعلم الفريق الذى صدر منه الرفض الفريق الآخر اما طبق الصور المبينة في الفصول 55 و56 و57 من الظهير المعتر بمثابة قانون للمرافعات المدنية واما بواسطة

26- تم إلغاء مقتضيات النصوص الجاري بها العمل التي تخول محاكم أخرى غير المجلس الأعلى النظر في طلبات النقض وذلك بموجب الفصل الخامس والخمسون من الظهير الشريف رقم 1.57.223 الصادر في 2 ربيع الأول 1377 الموافق 27 شتنبر 1957 يتعلق بالمجلس الأعلى؛ الجريدة الرسمية عدد 2347 بتاريخ 23 ربيع الأول 1377 (18 أكتوبر 1957)، ص 2245؛ كما تم تغييره وتنظيمه.

- تم إحلال عبارة "محكمة النقض" محل عبارة "المجلس الأعلى" في جميع النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، وذلك بموجب القانون رقم 58.11 المتعلق بمحكمة النقض، المغير بموجبه الظهير الشريف رقم 1.57.223 الصادر في 2 ربيع الأول 1377 (27 سبتمبر 1957) بشأن المجلس الأعلى، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.170 بتاريخ 27 من ذي القعدة 1432 (25 أكتوبر 2011)، الجريدة الرسمية عدد 5989 مكرر بتاريخ 28 ذو القعدة 1432 (26 أكتوبر 2011) ص 5228.

رسالة مضمونة مع الاعلام بوصولها²⁷ وذلك خلال أجل الثلاثين يوما المشار اليه أعلاه كما أنه اذا لم يرسل الملاك الى المكثري خلال نفس الاجل مشروع العقدة المطابقة للحكم المذكور أعلاه ليوقع عليها أو اذا لم يوافق المكثري على هاته العقدة في ظرف أجل ثلاثين يوما تبتدئ من تاريخ وصولها اليه فان الحكم الابتدائي أو الاستئنافي الصادر بتحديد الثمن وشروط العقدة الجديدة يعتبر وقتئذ كعقدة.

الفصل الثاني والثلاثون

ان رفض المكري تجديد العقدة وأزمع المكثري على منازعته في الاسباب الداعية الى هذا الرفض أو على المطالبة بالتعويض عن الافراغ فله أن يقيم دعوى عليه أمام المحكمة الابتدائية للمكان الموجود فيه الملك.

وتجرى نفس المسطرة ان رفض المكري تجديد العقدة على أساس الشروط المحددة تطبيقا للفصل الثلاثين الموما اليه أعلاه ويودع المقال بكتابة الضبط في ظرف أجل ثلاثين يوما تحسب من يوم اعلامه بتقرير عدم نجاح الصلح أو من يوم الاعلام الذي وجهه اليه المكري يخبره فيه برفضه تجديد العقدة ذلك الاعلام المنصوص عليه في الفقرة الثالثة من الفصل الواحد والثلاثين من هذا الظهير ويجب أن يشار بصراحة في هذين الاعلامين الى الاجل السابق الذكر ومن الجائر استئناف الاحكام النهائية أمام محكمة النقض والابرام²⁸.

ويتسنى لرب الملك المحكوم عليه أن يتملص من أداء التعويض بتحملة صوائر الدعوى وبموافقته على تجديد العقدة التي يسير فيها في حالة وقوع خلاف على الشروط المحددة طبقا لقواعد الفصل الثلاثين وعليه أن يقوم بذلك خلال أجل ثلاثين يوما تحسب اما من اليوم الذي أصبح فيه الحكم نهائيا اذا كان الامر يتعلق بحكم صادر من المحكمة الابتدائية واما من اليوم الذي أخبر فيه بالقرار اذا كان الامر يتعلق بقرار محكمة الاستئناف ولا يمكن لرب الملك الانتفاع بهذا الحق الا اذا كان المكثري لازال في المكان ولم يعمد بعد الى كراء أو اقتناء مكان غيره.

ويتعين على المكثري أن يواصل طيلة مدة الدعوى أداء الكراء طبق الكيفيات المنصوص عليها في الفصل السابق.

الفصل الثالث والثلاثون

ان جميع الدعاوى التي تقام عملا بهذا الظهير تسقط بمرور مدة سنتين وترفع أمام المحكمة الابتدائية للمكان الموجود فيه الملك ما عدا الدعاوى المشار اليها في الفصل الثلاثين من هذا الظهير.

وان جميع الأجال المنصوص عليها في هذا الظهير هي آجال كاملة.

27- أنظر هامش الفصل السادس، أعلاه.

28- أنظر هامش الفصل الثلاثون، أعلاه.

الفصل الرابع والثلاثون

ان المنازعات التي تنشأ حول تطبيق هذا الظهير يرجع النظر فيها الى المحاكم الفرنسية أو الى المحاكم المخزنية²⁹ وفقا لشروط الحق العام غير انها ترفع موقتا الى المحاكم الفرنسية وحدها وذلك الى تاريخ سيعين في قرار وزير.

الفصل الخامس والثلاثون

ان المكتري الذي يقيم عليه رب الملك دعوى أمام احدى المحاكم المخزنية³⁰ يطالبه فيها بافراغ الاماكن المكراة له يجب عليه - اذا أراد الانتفاع بمقتضيات هذا الظهير- أن يطلب تجديد العقدة في ظرف أجل شهر واحد يبتدى من تاريخ توصله بالاستدعاء الموجه اليه من المحكمة المرفوعة اليها النازلة.

ويشار في الاستدعاء الى أن المكتري يسقط حقه من الانتفاع بما يخوله له هذا الظهير اذا لم يقدم طلب تجديد العقدة في ظرف الاجل المذكور وعند عدم الاشارة الى ذلك في الاستدعاء فان المكتري يبقى متمسكا بحقه.

الجزء السابع - في مقتضيات مختلفة

الفصل السادس والثلاثون

تكون البنود والشروط والاتفاقيات كيفما كانت صورتها باطلة وعديمة المفعول اذا كانت ترمى الى حرمان المكتري من حق تجديد العقدة المؤسس بمقتضى هذا الظهير أو الى الحيلولة دون تطبيق مقتضيات الفصلين الخامس والعشرين والسادس والعشرين.

الفصل السابع والثلاثون

تكون أيضا الاتفاقيات باطلة كيفما كانت صيغتها اذا كان القصد منها منع المكتري المتوفرة فيه الشروط المأمور بها في الفصل الخامس أعلاه من التخلي عن عقدة الكراء لمن اقتنى منه اسمه التجاري أو مؤسسته.

الفصل الثامن والثلاثون

ان افلاس المكتري أو تصفية حساب أعماله التجارية عن طريق العدالة لا تؤدي حتما الى فسخ عقدة كراء الاملاك المخصصة باستغلاله الصناعي أو التجاري أو المهني وتدخل في ذلك الاماكن التابعة لتلك الاملاك والمستعملة لسكنى المكتري أو لسكنى أسرته. وكل شرط مخالف لذلك يعتبر غير مسطر في نص العقدة.

²⁹ - تم إلغاء جميع النصوص المنافية لهذا القانون بمقتضى الفصل 8 من القانون رقم 3.64 بتاريخ 22 رمضان 1384 (26 يناير 1965) يتعلق بتوحيد المحاكم؛ الجريدة الرسمية عدد 2727 بتاريخ فاتح شوال 1384 (3 يبرابر 1965)، ص 208.
30- أنظر هامش الفصل الرابع والثلاثون، أعلاه.

الفصل التاسع والثلاثون

إذا كان العاقد مالكا للملك وللإسهم التجاري المستغل فيه وكانت العقدة تتعلق في نفس الوقت بهما معا فعليه أن يدفع للمكتري - وقت خروجه من الملك - تعويضا يناسب ما يعود عليه من فوائد تأتي من الزيادة التي أدخلت اما على الاسم التجاري واما على قيمة كراء الملك ونتجت عن التحسينات التي قام بها المكتري باتفاق صريح مع الملاك المذكور.

الفصل الأربعون

لا تطبق مقتضيات هذا الظهير على العقود المبرمة بشأن الاملاك أو الاماكن التابعة الى الاملاك الخاصة بالدولة الشريفة أو بأشخاص آخرين أو بالجماعات العمومية ان كانت تلك الاملاك أو الاماكن مخصصة بمصلحة عمومية أو كانت عقود كرائها تحوى بندا يستثنى استثناء صريحا من استعمالها لشؤون تجارية أو صناعية أو مهنية.

ومهما يكن من أمر فان مقتضيات هذا الظهير لا تطبق على العقود المبرمة قبل تاريخ نشره والمتعلقة بأمالك أو أماكن اقتنيت قبل ذلك عن طريق نزع الملكية.

الفصل الواحد والاربعون

تطبق مقتضيات الظهير الشريف الصادر في 15 ذى القعدة 1336 الموافق ل 5 مايو 1928³¹ على أصحاب عقود الكراء ممن أشير اليهم في الفصلين الاول والثانى من هذا الظهير وممن لا تتوفر فيهم الشروط المطلوبة بموجب الفصل الخامس المذكور أعلاه.

الجزء الثامن - مقتضيات انتقالية

الفصل الثانى والاربعون

ان مقتضيات هذا الظهير - باستثناء مقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل الثالث والعشرين- تطبق بموجب الحق على العقود الجارية الآن أو الممتد العمل بها وكذا على الدعاوى المقامة قبل تاريخ نشر هذا الظهير والتي لم تصدر في شأنها عند هذا التاريخ أحكام أصبحت باتة.

غير أن مقتضيات الفقرة الاولى من الفصل الثانى والعشرين لا تطبق الا على العقود المبرمة بعد نشر هذا الظهير ولا سيما على العقود المجددة والحالة محل عقود قديمة ولن يعتبر سقوط حق المكترين بمضى المدة ولا ضياعه ولا عدم قبول طلبهم مما كان يجرى عليهم عملا بمقتضيات الظهير الشريف الصادر في 5 ربيع الأول 1367 الموافق ل 17 يناير 1948 في سير الدعاوى الجارية وقت نشر هذا الظهير أمام المحاكم المرفوعة اليها هاته الدعاوى دون الاضطرار الى تقديم طلبات جديدة.

31- ظهير شريف في اتخاذ أوامر وتدابير وقتية تتعلق بعقود الكراء الراجعة للمساكن وما أشبهها بتاريخ 15 قعدة عام 1346 الموافق 5 مايو سنة 1928؛ الجريدة الرسمية عدد 815 بتاريخ 5 يونيو 1928، ص 1705.

الفصل الثالث والاربعون

ان المكترين المنتفعين بمد أجل عقودهم عملا بما جاء في الظهير الشريف المشار اليه أعلاه والصادر في 19 رمضان 1373 الموافق ل22 مايو 1954 يسوغ لهم أن يقدموا طلبا خلال أجل تسعين يوما تبتدى من تاريخ نشر هذا الظهير يلتمسون فيه حسب الاحوال اما تجديد العقدة واما تعويضا من التعويضات المبينة في الفصلين العاشر والخامس عشر المذكورين أعلاه اللهم الا اذا تنازلوا عن الانتفاع بمد الاجل المذكور وكان تنازلهم هذا موافقا للشروط المحددة في الفصل الثاني من الظهير الشريف الموما اليه أعلاه.

ويجب أن يحرر الطلب المنصوص عليه في الفقرة السابقة ويوجه الى الملاك طبقا لمقتضيات الفقرتين الثانية والثالثة من الفصل السابع من هذا الظهير ثم ان مقتضيات هذا الظهير ولا سيما مقتضيات الفصول الثامن والتاسع والعشرين والثلاثين تطبق وقت درس الطلب اما عن طريق المراضاة واما على يد العدالة.

على أن العقود التي تكون موضوع الطلب المشار اليه في الفقرة الاولى من هذا الفصل يبقى أمدھا ممدودا بموجب الحق الى أن يتم اتفاق بالمراضاة أو الى التاريخ المحدد في قرار المحكمة ان اقتضى الحال ذلك.

وإذا وقع تجديد العقدة فيحدد الحاكم تاريخ الشروع في العمل بالعقدة الجديدة ثم يحدد ان اقتضى الحال ذلك مبلغ ثمن الكراء خلال المدة المتراوحة بين تاريخ انتهاء مدة العقدة وتاريخ انتهاء العقدة الجديدة.

الفصل الرابع والاربعون

إذا لم يقدم طلب التجديد المنصوص عليه في الفصل الثالث والاربعين فان العقدة تنتقضى بموجب الحق عند انتهاء أجل تسعين يوما من تاريخ نشر هذا الظهير وذلك بغض النظر عن كل بند من بنود العقدة يشار فيه الى الانذار.

الفصل الخامس والاربعون

ان قيام المكترى بحقه في تجديد العقدة يبرئ الملاك من جميع الالتزامات الناجمة عما أبرمه مع الغير أو عما وعد به الغير من عقود.

الفصل السادس والاربعون

ان عدم تنفيذ الاحكام الناتجة عن تطبيق مقتضيات هذا الظهير الانتقالية لا يمكن أن يؤدي الى اقامة أية دعوى أمام المحاكم.

الفصل السابع والاربعون

تلغى مقتضيات الظهير الشريف الصادر في 5 ربيع الأول 1347 الموافق ل 17 يناير 1948 والسلام.

وحرر بالرباط في 2 شوال 1374 الموافق 24 مايو 1955.

الامضاء: محمد المقرئ.

اطلع عليه وأذن بنشره
الرباط في 27 مايو 1955

الكوميسير المقيم العام : فرانسيس لاکوست

308081432

الفهرس

2	ظهير شريف بشأن عقود كراء الاملاك أو الاماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف.....
10	الجزء الاول - ميدان التطبيق.....
11	الجزء الثاني - في تجديد عقدة الكراء.....
13	الجزء الثالث - في رفض تجديد العقدة.....
19	الجزء الرابع - في تولية الكراء.....
20	الجزء الخامس - في ثمن الكراء.....
22	الجزء السادس - في المرافعات.....
25	الجزء السابع - في مقتضيات مختلفة.....
26	الجزء الثامن - مقتضيات انتقالية.....
29	الفهرس.....