

القانون رقم 67.12

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

صيغة محينة بتاريخ 21 فبراير 2019

ظهير شريف رقم 1.13.111 صادر في

15 من محرم 1435 (19 نوفمبر 2013) بتنفيذ القانون

رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري

والمكثري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني.

كما تم تعديله ب:

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

ظهير شريف رقم 1.13.111 صادر في

15 من محرم 1435 (19 نوفمبر 2013) بتنفيذ القانون

رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري
والمكثري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني¹.

الحمد لله وحده،

الطابع الشريف - بداخله:

(محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا، أسماء الله وأعز أمره أننا:

بناء على الدستور ولا سيما الفصلين 42 و50 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي:

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا، القانون رقم 67.12 المتعلق

بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني،

كما وافق عليه مجلس النواب ومجلس المستشارين.

وحرر بالدار البيضاء في 15 من محرم 1435 (19 نوفمبر 2013).

وقعه بالعطف:

رئيس الحكومة،

الإمضاء: عبد الإله ابن كيران.

1- الجريدة الرسمية عدد 6208 بتاريخ 24 محرم 1435 (28 نوفمبر 2013)، ص 7328.

قانون رقم 67.12

يتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني

الباب الأول: نطاق التطبيق

المادة الأولى

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

الباب الثاني: عقد الكراء

المادة 2

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

المادة 3

يبرم عقد الكراء وجوبا بمحرر كتابي ثابت التاريخ 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 بالمثل القانوني إذا كان المكري أو المكثري شخصا معنويا؛

- تحديد المحلات المكراة والمرافق التابعة لها والغرض المخصص لها وكذا التجهيزات المعدة للاستعمال الخاص من طرف المكتري وحده؛
- بيان مبلغ الوجيبة الكرائية المتفق عليها ودورية أدائها؛
- طبيعة التكاليف الكرائية التي يتحملها المكتري؛
- 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 المكتري بنفس الشروط المنصوص عليها في عقد الكراء.

يجب إشعار المكتري بانتقال الملكية حسب الكيفيات المشار إليها في الفصول 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية².

الباب الثالث: التزامات المكري والمكتري

الفرع الأول: التزامات المكري

المادة 5

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

يجب أن يتوفر المحل المعد للسكنى على المواصفات الضرورية من حيث الأجزاء المكونة له وشروط التهوية والمطبخ ودورة المياه والكهرباء والماء.

2 - ظهير شريف 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.

المادة 6

إذا لم يتوفر المحل على المواصفات المذكورة في المادة 5 أعلاه، يمكن للأطراف، قبل تسلم المحل المكثري وإعداد البيان الوصفي المشار إليه في المادة 7 بعده، الاتفاق كتابة على الأشغال التي يمكن للمكثري القيام بها وكيفية خصم مصاريفها من الوجيبة الكرائية، ويمكن أن يكون هذا الاتفاق مؤرخا 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 المكثري في حالة إفراغه قبل نهاية العقد للمحل المكثري مقابل إثبات المصاريف التي تم إنفاقها.

المادة 7

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

المادة 8

يجب أن ينجز البيان الوصفي في محرر ثابت التاريخ وأن يتضمن وصف المحل بكيفية مفصلة ودقيقة، مع تجنب استعمال الصيغ من نوع «حالة جيدة» أو «حالة متوسطة». في حالة عدم إعداد البيان الوصفي من قبل الأطراف، يفترض، بمجرد التوقيع على عقد الكراء، أن المكثري قد تسلم المحل في حالة صالحة للاستعمال.

المادة 9

يجب على المكثري أن يضمن للمكثري تسلم المحل المكثري والانتفاع الكامل والهادئ به، وأن يضمن له العيوب التي تعرقل ذلك الانتفاع ما عدا تلك المحددة في البيان الوصفي أو التي تكون موضوع الاتفاق الصريح المنصوص عليه في المادة 6 أعلاه.

غير أن المكري لا يضمن سوى العيوب الناشئة عن فعله أو فعل الأشخاص المسؤول عنهم، ولا يسأل عن العيوب التي يتسبب فيها الغير.

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

المادة 10

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

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، يحدد قيمة الإصلاحات المطلوبة ويأذن له بإجرائها وخصمها 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 11

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

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

الفرع الثاني: التزامات المكثري

المادة 12

يلتزم المكثري بأداء الوجيبة الكرائية في الأجل الذي يحدده العقد، وعند الاقتضاء جميع التكاليف الكرائية التي يتحملها بمقتضى العقد أو بموجب القوانين الجاري بها العمل. تدخل في حساب التكاليف الكرائية، المبالغ التابعة للوجيبة الكرائية مقابل الخدمات اللازمة لاستعمال مختلف أجزاء محل الكراء.

المادة 13

يجب على المكثري أن يعيد المحل المكثري للمكثري عند إنهاء أو فسخ عقد الكراء طبقاً لمقتضيات البابين السابع والثامن من هذا القانون. وإذا احتفظ به بعد هذا التاريخ وجب عليه أداء تعويض تحدده المحكمة لا يقل عن ضعف الوجيبة الكرائية عن شغله للمحل. كما يتحمل مسؤولية إصلاح كل ضرر ثابت يطرأ على المحل ويعتبر في وضعية محتل لملك الغير بدون سند.

المادة 14

على المكثري أن يحافظ على المحل المكثري وأن يستعمله وفقاً للغرض المخصص له طبقاً لما هو وارد في العقد. يسأل المكثري عن أي خسارة أو عيب يلحق المحل المكثري يكون ناتجاً عن فعله أو خطئه.

غير أنه لا يسأل عن الخسارة أو العيوب الناجمة عن:

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

المادة 15

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

غير أنه يمكن للمكري، 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 16

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

المادة 17

يجب على المكثري أن يسمح للمكري بإنجاز الأشغال الضرورية للحفاظ على صيانة المحل المكثري وكذا الإصلاحات المستعجلة التي لا يمكن إرجاؤها إلى نهاية العلاقة الكرائية. غير أنه إذا ترتب عن إجراء هذه الإصلاحات حرمان المكثري بصفة كاملة أو جزئية من محل الكراء لأكثر من ثلاثة أيام، جاز له فسخ عقد الكراء أو اللجوء إلى القضاء للمطالبة بخصم جزء من مبلغ الوجيبة الكرائية بما يتناسب والمدة التي حرم خلالها من المحل المكثري. يمكن أن يتكلف المكثري بإنجاز الأشغال المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه، على نفقة المكري، في الأجال وحسب الشروط التي يحددها الطرفان في محرر ثابت التاريخ.

المادة 18

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

المادة 19

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

تشمل الإصلاحات على الخصوص:

- الأجزاء الخارجية المخصصة للاستعمال الخاص للمكثري كالأبواب والنوافذ والألواح الزجاجية والترابيس والأقفال؛
- الأجزاء الداخلية كالتجهيزات الكهربائية وأشغال التبليط 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 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 الضمانة 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 الضمانة لتغطية الوجيبة الكرائية للأشهر الأخيرة من مدة الكراء.

المادة 21

لا يجوز للمكتري 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.

الباب الرابع: استيفاء الوجيبة الكرائية والتكاليف التابعة لها**المادة 22**

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

المادة 23

يمكن للمكري في حالة عدم أداء وجيبة الكراء والتكاليف التابعة لها المستحقة، أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية الإذن له بتوجيه إنذار بالأداء إلى المكتري. لا يقبل الطلب إلا إذا كان مشفوعا بإحدى الحجج المشار إليها في المادة 22 أعلاه.

المادة 24

يجب أن يتضمن الإنذار تحت طائلة عدم القبول:

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 المكتري؛

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 يبتدىء من تاريخ تبليغ الإنذار لتسديد المكثري ما عليه من المبالغ غير المؤداة إما مباشرة بين يدي المكثري أو من ينوب 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 المصادقة على الإنذار والأمر بالأداء في حالة عدم الأداء الكلي أو الجزئي للمبالغ المستحقة والمحددة في الإنذار.

المادة 27

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

المادة 28

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

المادة 29

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

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

يمكن للمحكمة 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 المصادقة على الإنذار، حق للمكتري المطالبة بالحكم له بتعويض عن الضرر يتراوح بين مقابل وجيبة كراء شهرين وستة أشهر وذلك بصرف النظر عن المتابعات الجنائية ضد المكري عند الاقتضاء.

الباب الخامس: مراجعة الوجيبة الكرائية

المادة 31

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

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

المادة 32

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

المادة 33

إذا لم يقع بين الطرفين اتفاق على شروط مراجعة الوجيبة الكرائية ونسبة الرفع من قيمتها أمكن مراجعتها بعد مرور كل ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ الاتفاق على الوجيبة أو من تاريخ مراجعتها بين الأطراف مباشرة، أو من التاريخ الذي حددته المحكمة لآخر مراجعة وذلك طبقا 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 أربعمائة درهم شهريا على ألا تتعدى نسبة الزيادة المحكوم بها 50% .

المادة 36

يمكن للمكتري المطالبة بتخفيض مبلغ الوجيبة الكرائية إذا طرأت ظروف أثرت على استعمال المحل للغرض الذي اكتري من أجله، وذلك وفق أحكام الفصلين 660 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 للمكتري، فإن سريان الوجيبة الكرائية الجديدة يبتدئ من تاريخ التوصل بالإنذار، شريطة رفع الدعوى داخل أجل الثلاثة أشهر الموالية لتاريخ التوصل. تطبق مقتضيات الفقرة الأولى إذا رفع المكري دعوى المراجعة بعد انصرام أجل ثلاثة أشهر المشار إليه في الفقرة الثانية أعلاه.

المادة 38

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

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

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

الباب السادس: تولية الكراء والتخلي عنه

المادة 39

خلافًا لمقتضيات الفصل 668 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بقانون الالتزامات والعقود، يمنع على المكثري تولية المحل المعد للسكنى أو التخلي عنه بدون موافقة المكري في محرر كتابي ثابت التاريخ ما لم يتم التنصيص على خلاف ذلك في عقد الكراء.

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

يعتبر تولية للكراء أو تخليا عنه 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 تحملات إضافية بالنسبة للمكري أو تغيير طبيعة عقد الكراء.

يستدعى المكري من طرف المكثري ليشارك في العقد وفق الكيفيات المنصوص عليها في الفصول 37 و38 و39 من قانون المسطرة المدنية. ولهذا الغرض يشعره بنيته في تولية الكراء أو التخلي عنه للغير.

المادة 41

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

المادة 42

إذا كان مبلغ الوجيبة الكرائية في 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 الثلاثية المنصوص عليها في المادة 33 أعلاه، إذا تمت تولية الكراء أو التخلي عنه بدون الاتفاق على مراجعة الوجيبة الكرائية.

المادة 43

في حالة التولية أو التخلي بصفة غير قانونية، يعتبر المتولى أو المتخلى له 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 طبقاً للشروط المحددة في هذا الباب.

المادة 45

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

- استرداد المحل المكترى لسكنه الشخصي، أو لسكن زوجته، أو أصوله أو فروعه المباشرين من الدرجة الأولى أو المستفيدين - إن وجدوا - من الوصية الواجبة المؤسسة بمقتضى المادة 369 وما يليها من مدونة الأسرة³، أو المكفول المنصوص عليه في القانون رقم 15.01 المتعلق بكفالة الأطفال المهملين الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.172 في فاتح ربيع الآخر 1423 (13 يونيو 2002)؛
- ضرورة هدم المحل المكترى وإعادة البناء أو إدخال إصلاحات ضرورية عليه تستوجب الإفراغ؛
- التماطل في الأداء.

المادة 46

يتضمن الإشعار بالإفراغ تحت طائلة البطلان:

- الأسباب التي يستند عليها المكري؛
- شموله مجموع المحل المكترى بكافة مرافقه؛

3- القانون رقم 70.03 بمثابة مدونة الأسرة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.04.22 بتاريخ 12 من ذي الحجة 1424 (3 فبراير 2004)؛ الجريدة الرسمية عدد 5184 بتاريخ 14 ذو الحجة 1424 (5 فبراير 2004)، ص 418.

- أجل شهرين على الأقل.

يبلغ الإشعار بالإفراغ بحسب الكيفيات المشار إليها في الفصول 37 و38 و39 من قانون المسطرة المدنية.

يبتدئ أجل الشهرين من تاريخ التوصل بالإشعار.

المادة 47

إذا امتنع المكثري عن الإفراغ صراحة أو ضمناً وذلك ببقائه في المحل بعد مضي الأجل المحدد في الإشعار، أمكن 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 18 شهراً على الأقل من تاريخ الإشعار بالإفراغ، على أن للوارث والموصى له والمكفول حق الاستفادة من احتساب المدة التي كان يملكه 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 المهملين⁴، لا يشغلون سكناً في ملكيتهم أو كافياً لحاجياتهم العادية.

4- القانون رقم 15.01 المتعلق بكفالة الأطفال المهملين الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.172 بتاريخ فاتح ربيع الآخر 1423 (13 يونيو 2002)؛ الجريدة الرسمية عدد 5031 بتاريخ 10 جمادى الآخرة 1423 (19 أغسطس 2002)، ص 2362.

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

المادة 50

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

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

يتعين على المكري إخبار المكثري خلال أجل خمسة عشر يوما من تاريخ تسلمه رخصة السكن أو شهادة المطابقة حسب الحالة، وذلك بحسب الكيفيات المشار إليها في الفصول 37 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، الصوائر التي تم صرفها على المحل ورأس المال المستثمر.

المادة 51

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

المادة 52

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

المادة 53

يستمر مفعول العقد في حالة وفاة المكثري:

- بالنسبة للمحلات المعدة للسكنى لفائدة زوج المتوفى أو فروعه أو أصوله المباشرين من الدرجة الأولى أو المستفيد من الوصية الواجبة أو المكفول، الذين كانوا تحت كفالته بصفة قانونية ويعيشون معه فعلياً عند وفاته؛
- بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال المهني، لفائدة الأشخاص المشار إليهم في الفقرة الأولى.

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

المادة 54

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

الباب الثامن: فسخ عقد الكراء**المادة 55**

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

كل شخص يوجد بالمحلات المكتراة من غير الأشخاص المشار إليهم في المادة 53 يعتبر 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 فسخ عقد الكراء وإفراغ المكثري ومن يقوم مقامه، دون توجيه أي إشعار بالإفراغ وذلك في الحالات التالية:

- استعمال المحل والتجهيزات المكتراة في غير ما أعدت له؛
 - إدخال تغييرات على المحل المكثري بدون موافقة أو إذن المكري؛
 - إهمال المحل المكثري على نحو يسبب له ضررا كبيرا؛
 - عدم أداء الوجيبة الكرائية التي حل أجلها رغم توصله بإنذار الأداء؛
 - استعمال المكثري المحل المكثري لأغراض غير تلك المتفق عليها في العقد أو المخالفة للأخلاق الحميدة أو النظام العام أو القانون.
- يكون الحكم بالإفراغ مشمولا بالنفاذ المعجل في حالة عدم تنفيذ المكثري 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 المكثري المحل المكثري من جميع منقولاته وأغراضه كليا أو جزئيا؛

- غياب المكتري عن المحل وعدم تفقده من طرفه، شخصيا أو من طرف من يمثله أو من يقوم مقامه؛
- وفاة المكتري أو فقدانه للأهلية القانونية وعدم ظهور أي من الأشخاص المستفيدين المنصوص عليهم في المادة 54 أعلاه.

المادة 58

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

المادة 59

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

- العقد أو السند الكتابي المثبت للعلاقة الكرائية؛
- محضر معاينة واقعة إغلاق وهجر المحل المكتري وتحديد أمد الإغلاق.

المادة 60

يتم استدعاء 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 وفقا لما يقتضيه القانون.

المادة 62

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

المادة 63

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

المادة 64

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

المادة 65

يقوم المكلف بالتنفيذ بتحرير محضر وصفي للمنقولات الموجودة بالمحل. تبقى المنقولات المذكورة في عهدة المكري إلى حين إتمام إجراءات الفصل 447 من قانون المسطرة المدنية بشأنها.

المادة 66

إذا ظهر المكثري أو من يمثله أو يقوم مقامه أثناء تنفيذ الأمر بالاسترجاع، يقوم المكلف بالتنفيذ بتحرير محضر إخباري يرفعه حالا إلى رئيس المحكمة أو إلى القاضي المكلف بالتنفيذ الذي له أن يأمر بوقف التنفيذ في غيبة الأطراف. لا يجوز متابعة المكري إلا بناء على شكاية من المكثري أو من يمثله أو يقوم مقامه⁶. يجوز للمحكمة إما تلقائيا أو بناء على طلب من الشخص المشتكي الأمر بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه.

5- تم تعديل الفصل 65 أعلاه، بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 05.19 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.13.111 بتاريخ 15 من محرم 1435 (8 فبراير 2019)، الجريدة الرسمية عدد 6754 بتاريخ 15 جمادى الآخرة 1440 (21 فبراير 2019)، ص 844.
6 - تم تعديل الفصل 66 أعلاه، بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 05.19، السالف الذكر.

الفرع الثاني: الاسترجاع من طرف المكتري

المادة 67

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

المادة 69

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

المادة 70

لا يواجه المكتري بالحقوق المكتسبة على المحل المسترجع لفائدة الغير سيء النية. ويحق للمكتري أو من يمثله أو من يقوم مقامه اللجوء إلى المحكمة المختصة للمطالبة بإبطال تلك الحقوق والتعويض عن الضرر المترتب عنها.

الباب العاشر: الاختصاص والمسطرة

المادة 71

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

المادة 72

باستثناء مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 27 والفقرة الأخيرة من المادة 55 والأحكام القاضية بالأداء، لا تكون الأحكام الصادرة عن المحكمة تطبيقاً لهذا القانون مشمولة بالنفاز المعجل.

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

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

المادة 75

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

ينسخ كذلك ابتداء من نفس التاريخ:

- الظهير الشريف الصادر في 26 من صفر 1360 (25 مارس 1941) في زجر من يمتنع عن الكراء؛
- الظهير الشريف المؤرخ في 23 أبريل 1954 في زجر المضاربة غير المشروعة في الأكرية؛
- الظهير الشريف الصادر في 25 من ربيع الأول 1360 (23 أبريل 1941) في الأمر بالتصريح بالأماكن الفارغة؛
- الظهير الشريف الصادر في 25 من رجب 1360 (19 أغسطس 1941) المتعلق بتحديد الأماكن المعدة للسكنى؛
- المرسوم بقانون رقم 2.80.522 الصادر في 28 من ذي القعدة 1400 (8 أكتوبر 1980) يقضي بالتخفيض من مبلغ كراء الأماكن المعدة للسكنى لفائدة بعض فئات المكترين؛
- القانون رقم 6.79 بشأن تنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكترين للأماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.80.315 بتاريخ 17 من صفر 1401 (25 ديسمبر 1980)، حسبما وقع تغييره وتتميمه.

تظل المقترحات الواردة في القانون رقم 07.03 المتعلق بكيفية مراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.07.134 بتاريخ 19 من ذي القعدة 1428 (30 نوفمبر 2007)⁷، سارية المفعول فقط بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي.

7- 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.