الظهير على العقارات أو الاماكن المحبسة بقطع النظر عن كونها من الاحباس الكبرى أو من الاحباس الصغرى ومن غير التفات الى كيفية التصرف فيها ويقصد من هاته القاعدة الاحتفاظ بالنظام التقليدى 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 تجسيها فان هذا التجسس 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 المكتري 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 يوئل 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 لضياغ حقهم على حين غفلة بل لهم الاجل اللازم للدفاع عن حقوقهم أو لاتخاذ الاحتياطات العملية مثل البحث عن مكان آخر فيما يخص المكتري والبحث عن مكرء اخر 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 المامور 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 رسمي من كتابة المحكمة.

ثالثا- أدخل تغيير محسوس على القواعد المتعلقة برفض تجديد العقدة سعيًا 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 أو لاهما 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 المكترى من ضرر بسبب رفض تجديد العقدة. وقد كانت هاته الحلول أجرى بها العمل في بادئ الامر لتشجيع الناس على البناء وفعلا فلرب 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 للمكترى 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

للمكترى 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 وهى 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 المكترى 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 يندر كثيرا وقوعها ثم تقضى بأن لا يؤدى رب الملك سوى تعويض ضئيل للمكترى وحتى في هذه الاحوال النادرة فان قدر التعويض ربما يسد جميع الاضرار التي لحقت المكترى 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 المكترى أن يشغل الملك الذى شيد

في مكان الملك الذي 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 المكترى في الحساب لتقدير مبلغ ما خسره تقديرا نهائيا وبجانب ذلك يحتوى الظهير على قواعد مختلفة الغرض منها وقاية المكترى من الغلو فيما منح للملاكين من تسهيلات تمكنهم من استرجاع املاكهم.

رابعا - يضم الجزء الرابع فصولا تتعلق بتولية الكراء ويمنع بموجبها على المكترى الأصلي أن يولى في المستقبل كراء جميع مكتراه أو جزء منه فقط ويفهم من ذلك العقود الجديدة والعقود التي ستجدد فيما بعد وتستثنى الحالة التي يوافق فيها العاقد على ذلك ويجب أن يعبر عن موافقته كتابة. ومن جهة أخرى فان الفصول المذكورة تسن ضابطا لحقوق المكترى الفرعى وحقوق المكترى الأصلي ورب الملك معا.

خامسا - يختص الجزء الخامس بثمان الكراء ويحتوى على بيانات تهتم 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 المكترى ثمن الكراء.

سادسا - جعلت المسطرة القضائية مرنة وأنيطت برئيس المحكمة الابتدائية 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 الابتدائية .

وقد نص على مقتضيات تحول دون أعمال المماطلة مع اعطاء الفريقين

معلومات كافية تذكرهم فى الوقت المناسب بالعواقب التى تنجم عن سكوتهم.

سابعاً - من بين المقتضيات المختلفة نخص بالذكر المهمة منها وهى التى تلغى الغاء تاماً جميع البنود التعاقدية الرامية الى حرمان المكترى من حقه فى تعويضات عن الافراغ والى التخلّى 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 ملائماً لنظام الاملاك العمومية ولما يتطلبه سير المصالح العمومية من ضروريات.

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

هذا وقد جعلت مختلف الظروف والأحوال من الضرورى ترك حرية للحكام لتعيين تاريخ إجراء العمل بالعقدة الجديدة وتحديد مبلغ الكراء المطلوب عن المدة التى قضت منذ التاريخ الذى ينتهى فيه عادياً أمد العقدة السابقة ويشمل الجزء أيضاً مقتضيات تعفى الملاك اعفاء صريحاً من التعهدات التى تعهد بها فى شأن اماكن كان من حقه استرجاعها لو لم يمد بوجه استثنائى عقدة كرائها.

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

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 المكترى هي والمتجر معا للشؤون التي خصصها به وان يكون المكترى - وقت ابرام الكراء - عالماً بالشئ الذى 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 ما هو 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:

أولا - 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 مرتهنة بالموافقة الكتابية للملاك المعنى بالأمر.

ثانيا - 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 للاحباس والحالية 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 معمولا بها أو التي يقع تجديدها تطبيقا 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 متتابتين حصلوا عليه بمقتضى عقدة أو عدة عقود خطية متوالية واما ما لهم من انتفاع مستمر لمدة أربع سنوات عملا 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 للمكترى طلب بالافراغ قبل انقضاء العقدة بستة أشهر على الاقل وذلك بدون التفات الى أى شرط تعاقدى مخالف لما ذكر وحيادا عن الفصول 687 و 688 و 689 من الظهير الشريف الصادر في 9 ربيع الأول 1331 الموافق 12 غشت 1913 المعبر 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 تحقيقها للمكرى طلب فسخ العقدة المذكورة فان مدتها لا تنقضى الا اذا وجه المكرى للمكترى 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 المكرى 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 المعبر بمثابة قانون للمرافعات المدنية واما بواسطة رسالة مضمونة مع الاعلام بتسليمها .

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 المعبر بمثابة قانون للمرافعات المدنية واما بواسطة رسالة مضمونة مع الاعلام بوصولها .

ويصح ارسال طلب تجديد العقدة الى المتصرف في شؤون المكري المعبر 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 المكري 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 المكري أن يخبر المكري بما ذكر اما طبق الصور المنصوص عليها في الفصول 55 و 56 و 57 من الظهير المعتر. بمثابة قانون للمرافعات المدنية واما بواسطة رسالة مضمونة مع الاعلام بتسليمها .

وإذا لم يخبر المكري المكري 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 المكري 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 المكري بفوات المدة.

الفصل التاسع

اذا 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 يبدأ العمل بالعقدة الجديدة عند تاريخ انقضاء مدة العقدة السابقة ان أعلن الغاء هذه العقدة قبل تاريخ انتهائها بستة أشهر على الأقل 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 الذى صح فيه ارسال الاعلام بالافراغ واما لتاريخ طلب أو عرض تجديد العقدة.

الجزء الثالث - في رفض تجديد العقدة

الفصل العاشر

يحق للمكرى رفض تجديد العقدة إلا أنه إذا استعمل هذا الحق فيكون عليه أن يؤدى للمكترى 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 للمكترى من الخسائر وما سيفقده من الارباح بسبب اضااعة حقوقه.

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

الفصل الحادى عشر

للمكرى أن يرفض تجديد العقدة دون الزامه بأداء أى تعويض وذلك في الاحوال الاتية:

أولاً- ان أتى بحجة تشهد ضد المكترى المطالب بالافراغ بأن هناك سببا خطيرا ومشروعا .

ثانيا - ان أثبت وجوب هدم الملك كلا أو بعضا لان السلطة الإدارية

أعلنت أنه وخم ومخالف للمبادئ الصحية أو أثبت أن في شغل الملك خطرا بسبب انعدام الأمن فيه .

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

الفصل الثاني عشر

لصاحب الملك الحق في رفض تجديد العقدة لكونه يريد هدم الملك وإعادة بنائه لانه يتحمل تعويضا عن الافراغ يدفعه للمكتري قبل خروجه من الملك ويكون قدره معادلا لما يلحق هذا المكتري 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 للمكتري البقاء في مكرهه 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 فللمكتري حق الاسبقية في كرائها تحت قيد الشروط المنصوص عليها في الفصلين الثالث عشر والرابع عشر الآتين بعده.

الفصل الثالث عشر

لكي يتأتى للمكتري الانتفاع بحق الأسبقية المنصوص عليه اما في الفصل الحادى عشر واما في الفصل الثانى 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 بتبليغها 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 المكري حسب نفس الطريقة بأنه مستعد لابرام عقدة جديدة معه.

ومن الواجب أن يضمن الاعلام أن للمكري أجل الثلاثة أشهر ليخبر رب الملك هل قبل ابرام عقدة جديدة أم لا وانه راض بمبدأ 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 المكري 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 المكري من الانتفاع بحق الاسبقية فانه يكون عرضة - بطلب المكري - الى أداء التعويضات عن الاضرار.

الفصل الرابع عشر

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

وإذا كان الملك المعاد بناؤه لا يسع جميع من كان يعمر الملك القديم فان حق الاسبقية تمنح لاقدم المكرتين ممن كانوا يستغلون فيه الاسم التجارى 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 فللمكترى الضائع حقه فيه أن يطالب مع ذلك بالانتفاع بحق الأسبقية في الأماكن المعاد تشييدها لكي يباشر فيها أعمالاً أخرى تتناسق على الخصوص مع التهيئة الجديدة التي تناولت الأماكن ومع نوع الملك وموقعه.

الفصل الخامس عشر

لرب الملك أيضاً تأجيل تجديد العقدة لمدة قصوى تحدد في سنتين إن اعترم رفع بنىات الملك وكانت أشغال البناء تتطلب من المكترى إفراغ المكان مؤقتاً وفي هاتين الحالتين يستحق المكترى تعويضاً يعادل ما لحقه من أضرار من غير أن يفوق قدره قيمة كراء سنتين حسب الثمن المعمول به وقع الإفراغ. وإذا سير على هذه الطريقة فللمكترى الحق في البقاء في المكان إلى أن يشرع فعلياً في أشغال البناء.

الفصل السادس عشر

يسوغ للمكترى الامتناع من تجديد العقدة دون الزامه بإداء التعويض عن الإفراغ المنصوص عليه في الفصل العاشر أعلاه إن استرجع المكان ليسكنه بنفسه أو يسكن فيه زوجته أو آباءه أو أولاده أو آباء زوجته أو أولاد هذا الزوج ويشترط أن يكون الشخص الذى سيعمر المكان مفتقراً إلى مسكن يطابق حاجياته العادية وحاجيات أعضاء أسرته ممن يعيشون عادة معه أو يسكنون معه ويشترط أيضاً أن تكون هاته الحاجيات تتناسق مع احتلال المكان بصفة اعتيادية وإن من شأن هذا المكان أن يصلح للسكنى. بمجرد إنجاز أشغال خفيفة تؤهله لذلك ولا يقبل استرجاع جزء من الأماكن عملاً بالمقتضيات السابقة إلا إذا كان هذا الاسترجاع لا يضر لا باستغلال المكترى ولا بسكناه.

وإذا بيع الملك فلا يجوز لمكترى الاستفادة من ذلك المقتضى إلا إذا كان رسم الاشتراء مؤرخاً بتاريخ حقيقى مضت عليه ثلاث سنوات قبل تاريخ

المطالبة بحق الاسترجاع.

وعلى المكري 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 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 الاقل ما عدا إذا أدلى بسبب مشروع.

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

الفصل السابع عشر

ان حق تجديد العقدة لا يجرى على الملاك الذى يعتزم بناء مساكن في الكل أو في البعض من الاراضى المبنية في المقطع الثانى من الفقرة الثانية من الفصل الاول المذكور أعلاه أن يشرع فعليا في البناء قبل انتهاء أجل سنتين تبدأ 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، فيترتب على رب الملك دفع التعويض المنصوص عليه في الفصل الثانى عشر السابق الذكر وزيادة على ذلك فان كان الملك الذى وقع تشييده يحتوى على محلات تستعمل للتجارة أو الصناعة أو الحرف فيخول للمكثري المفرغ حق الاسبقية المنصوص عليه في الفصل الثانى عشر أعلاه وذلك طبق الشروط المحددة في الفصلين الثالث عشر والرابع عشر من هذا الظهير.

الفصل الثامن عشر

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

الفصل التاسع عشر

اذا وقع نزاع ملكية المكان لاجل المصلحة العمومية فان الجماعة العمومية التي تباشر أعمال نزع الملكية يمكنها أن تتجنب أداء التعويض عن الافراغ المنصوص عليه في الفصل العاشر ان عرضت على المكترى الضائع حقه مكانا يكون مماثلا للمكان المنزوعة ملكيته ويكون واقعا بالقرب منه.

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

الفصل العشرون

اذا وقع أن ثبت على الملاك أنه استعمل الحقوق المخولة له بموجب الفصل الحادى عشر وما يليه من الفصول لا لشيء آخر سوى لحرمان المكترى من حقوقه وخصاصا اذا عمد الى ذلك بأعمال الكراء واعادة البيع سواء كانت لتلك الاعمال صبغة مدنية أو تجارية فان المكترى يستحق وقتئذ تعويضا يعادل ما أصابه من ضرر.

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

الفصل الواحد والعشرون

كل مكتري يستطيع المطالبة بالتعويض عن الافراغ أو بأحد التعويضات المنصوص عليها في الفصل الثاني عشر وما يليه الى غاية الفصل الثامن عشر لا يجبر على افراغ الاماكن قبل أن يتسلم مبلغ التعويض اللهم إلا إذا دفع له رب الملك تعويضا موقتا على وجه الاحتياط يحدده رئيس المحكمة الابتدائية وترفع النازلة الى 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 اما بالمرضاة واما على يد المحكمة وذلك اذا كان مبلغ التعويض المحدد نهائيا يفوق مبلغ التعويض الموقت وان كان الامر بخلاف ذلك فيتعين على المكتري أن يدفع للملاك الفرق الحاصل بين التعويض الموقت والتعويض النهائي اما اذا رفضت المحكمة منح المكتري تعويضا نهائيا فعليه اذ ذاك أن يرجع كافة مبلغ التعويض الموقت.

وللمكتري 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 حيادا عن الفصل 668 من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون للالتزامات والعقود. واذا وافق رب الملك على تولية الكراء فيتعين عليه الانضمام الى عقدة التولية.

وإذا كان الجزء المولى كراؤه ياتي بثمان يفوق الثمن الذى هو عليه في الكراء الاصلى فلرب الملك أن يلزم المكترى بدفع زيادة في الكراء الاصلى تناسب ما هو زائد في الكراء الفرعى .

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

ويتعين على صاحب الملك أن يطلع المكترى 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 بقى غير متفق مع المكترى على شروط توليه الكراء وكذا على الزيادة الواجب ادخالها على ثمن الكراء الاصلى وفقا لمقتضيات الفقرة السابقة فان رئيس المحكمة هو الذى يقضى في المسألة طبقا لمقتضيات الفصل الثلاثين الآتى بعده .

الفصل الثالث والعشرون

يجوز للمكترى الفرعى أن يطلب من المكترى الاصلى تجديد عقده ضمن ما لهذا المكترى نفسه من حقوق محولة له من جانب رب الملك وعلى هذا الاخير أن يشارك في العقدة كما نص على ذلك في الفصل الثانى والعشرين السابق ذكره .

وعندما تنتهى مدة العقدة الاصلية لا يجبر الملاك على تجديدها الا اذا كان قد أذن اذنا صريحا أو ضمنيا في تولية الكراء أو رضى بها وكانت الاماكن التي هى موضوع العقدة الأصلية لا تتكون في حالة تولية الكراء

الجزئي من مجموع بنايات لا تقبل التقسيم اما من ناحية وضعيتها المادية واما لكون الفريقين يعتبرونها غير قابلة للتجزئ.

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

الجزء الخامس - في ثمن الكراء

الفصل الرابع والعشرون

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

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 الذي 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 والحى والزقاق والموقع هذا من جهة ومن جهة أخرى فاذا كان الامر يتعلق بأماكن خصصت بشيء معين نظر الوضعية بنائها ولشكلها فيعتبر حينئذ نوع التجارة وما تتوفر عليه تلك الاماكن من تسهيلات تمكن من استغلالها.

وتدخل في الحساب أيضا التكاليف المحمولة على كاهل المكثري.

الفصل الخامس والعشرون

ان أثمان الكراء التي تدفع مسبقاً 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 وتحسب الفائدة على أساس المقدار الذى 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 عليها لا يكون سارى المفعول الا بعد خمسة عشر يوماً تمضى على تاريخ انذار يوجه للمكترى ويبقى بدون جواب ويجب أن يشار في الانذار الى الاجل المذكور والا فيكون باطلا كما يجب أن يرسل اما على صيغة اعلام يكون مطابقاً للصورة المنصوص عليها في الفصول 55 و56 و57 من الظهير المعتبر بمثابة قانون للمرافعات المدنية واما بواسطة رسالة مضمونة مع الاعلام بوصولها .

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

الجزء السادس - في المرافعات

الفصل السابع والعشرون

ان المكترى العازم اما على المنازعة في الاسباب التي يستند عليها المكترى 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 المكترى 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 الذى يخلفه هى أن يصلح بين الفريقين وعليه أن يحزر تقريراً 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 محامياً ليؤازرهما أو ليمثلهما بيد أنه يجوز للحاكم أن يامرهما بالحضور شخصياً ويخير رئيس المحكمة بالقضية بواسطة طلب مكتوب أو بواسطة تصريح لدى كتابة الضبط ويدفع في نفس الوقت مبلغ الاداء القضائي.

ولا يمكن في أى حال أن يضاف الى موجبات الصلح طلب يرمى الى اخراج المكترى من مكتراه.

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

الفصل التاسع والعشرون

إذا تخلف أحد الفريقين عن الحضور فييث 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 وبقي الخلاف حول انتهاء تاريخ مد أجل العقدة المجددة أو ثمن الكراء أو مدته أو تاريخ الشروع في اجراء العمل بالعقدة وكذا الشروط الثانوية أو بقي 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 تبتدى من يوم الاعلام به أما الاحكام النهائية فيمكن رفعها الى محكمة النقض والابرام .

الفصل الواحد والثلاثون

يتعين على المكتري 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 المحاكم المدفوعة اليه القضية. ويكون هذا التجديد طبقا لمقتضيات الفصل السابق ما عدا في حالة محاسبة تجرى بين المكري والمكتري بعد أن يكون ثمن العقدة الجديدة قد حدد نهائيا.

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

على أنه في وسع المكتري 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 الذي صدر منه الرفض الفريق الآخر اما طبق الصور المبينة في الفصول 55 و56 و57 من الظهير المعبر بمثابة قانون للمرافعات المدنية واما بواسطة رسالة مضمونة مع الاعلام بوصولها وذلك خلال أجل الثلاثين يوما المشار اليه أعلاه كما أنه اذا لم يرسل الملاك الى المكتري خلال نفس الاجل مشروع العقدة المطابقة للحكم المذكور أعلاه ليوقع عليها أو اذا لم يوافق المكتري على هاته العقدة في ظرف أجل ثلاثين يوما تبتدى 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 المكتري 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 تطبيقاً للفصل الثلاثين الموما إليه أعلاه ويودع المقال بكتابة الضبط في ظرف أجل ثلاثين يوماً تحسب من يوم اعلامه بتقرير عدم نجاح الصلح أو من يوم الاعلام الذي وجهه إليه 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 الجائز استئناف الاحكام النهائية أمام محكمة النقض والابرار .

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 طبقاً لقواعد الفصل الثلاثين وعليه أن يقوم بذلك خلال أجل ثلاثين يوماً تحسب اما من اليوم الذي أصبح فيه الحكم نهائياً 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 المكترى لازال في المكان ولم يعمد بعد الى كراء أو اقتناء مكان غيره .

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

الفصل الثالث والثلاثون

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

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

الفصل الرابع والثلاثون

ان المنازعات التي تنشأ حول تطبيق هذا الظهير يرجع النظر فيها الى المحاكم الفرنسية أو الى المحاكم المخزنية وفقاً لشروط الحق العام غير انها

ترفع موقتا الى المحاكم الفرنسية وحدها وذلك الى تاريخ سيعين في قرار وزيرى.

الفصل الخامس والثلاثون

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

ويشار في الاستدعاء الى أن المكترى 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 المكترى 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 المكترى 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 المكترى المتوفرة فيه الشروط المأمور بها في الفصل الخامس أعلاه من التخلي عن عقدة الكراء لمن اقتنى منه اسمه التجارى أو مؤسسته.

الفصل الثامن والثلاثون

ان افلاس المكترى أو تصفية حساب أعماله التجارية عن طريق العدالة لا تؤدى حتما الى فسخ عقدة كراء الاملاك المخصصة باستغلاله الصناعى أو

التجارى أو المهني وتدخل في ذلك الاماكن التابعة لتلك الاملاك والمستعملة لسكنى المكثري أو لسكنى أسرته.

وكل شرط مخالف لذلك يعتبر غير مسطر في نص العقدة.

الفصل التاسع والثلاثون

اذا كان العاقد مالكا للملك وللاسم التجارى المستغل فيه وكانت العقدة تتعلق في نفس الوقت بهما معا فعليه أن يدفع للمكثري - وقت خروجه من الملك - تعويضا يناسب ما يعود عليه من فوائد تاتي من الزيادة التي أدخلت اما على الاسم التجارى واما على قيمة كراء الملك ونتجت عن التحسينات التي قام بها المكثري 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 يستثنىها 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 بأملاك أو أاماكن اقتنيت قبل ذلك عن طريق نزع الملكية.

الفصل الواحد والاربعون

تطبق مقتضيات الظهير الشريف الصادر في 15 ذى القعدة 1336 الموافق ل 5 مايو 1928 على أصحاب عقود الكراء ممن أشير اليهم في الفصلين الاول والثانى من هذا الظهير ومن لا تتوفر فيهم الشروط المطلوبة بموجب الفصل الخامس المذكور أعلاه.

الجزء الثامن - مقتضيات انتقالية

الفصل الثاني 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 باثة.

غير أن مقتضيات الفقرة الاولى من الفصل الثاني 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.

الفصل الثالث والاربعون

ان المكترين المنتفعين بمد أجل عقودهم عملا بما جاء في الظهير الشريف المشار اليه أعلاه والصادر في 19 رمضان 1373 الموافق ل 22 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 يحزر 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 أمدها ممدودا. بموجب الحق الى أن يتم اتفاق بالمرضاة 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 المجددة.

الفصل الرابع والاربعون

إذا لم يقدم طلب التجديد المنصوص عليه في الفصل الثالث والاربعين فان العقدة تنقضى. 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 المكثري 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 المقرري

اطلع عليه وأذن بنشره

الرباط في 27 مايو 1955

الكوميسير المقيم العام : فرانسيس لاکوست

الملحق رقم 2 : الصيغة المتوافق عليها مع لجنة العدل والتشريع وحقوق
الإنسان بمجلس المستشارين حول مقترح القانون المتعلق
بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي
أو الحرفي 22 أبريل 2015

الباب الأول: نطاق التطبيق

المادة 1

أولاً: تطبق مقتضيات هذا القانون على ما يلي :

- 1 - عقود كراء العقارات أو المحلات التي يستغل فيها أصل تجاري،
سواء كان هذا الأصل في ملك تاجر أو حرفي أو صانع؛
- 2 - عقود كراء العقارات أو المحلات الملحقة بالمحل الذي يستغل فيها
الأصل التجاري ؛

في حالة تعدد المالكين، فإن ضم استغلال المحل الملحق بالمحل الأصلي
يجب أن يكون بموافقة مالكي المحل الملحق والأصلي؛

- 3 - عقود كراء الأراضي العارية التي شيدت عليها ، إما قبل الكراء
أو بعده، بنايات للاستغلال التجاري أو الصناعي أو الحرفي بشرط الموافقة
الكتابية للمالك؛

- 4 - عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو
الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الملك الخاص للدولة أو الجماعات
الترابية أو المؤسسات العمومية، مع مراعاة الاستثناء الوارد في البند الثالث من
المادة الثالثة بعده.

ثانياً: تسري مقتضيات هذا القانون أيضا على عقود كراء المحلات الآتي

ذكرها وذلك خلافا للنصوص الخاصة بها:

1 - العقارات أو المحلات التي تمارس فيها مؤسسات التعليم الخصوصي نشاطها؛

2 - العقارات أو المحلات التي تمارس فيها التعاونيات نشاطا تجاريا؛

3 - العقارات أو المحلات التي تمارس فيها المصحات الخصوصية، أو ما يدخل في حكمها، نشاطها؛

4 - العقارات أو المحلات التي يمارس فيها النشاط الصيدلي ومختبرات التحليل وعيادات الفحص بالأشعة.

المادة 2

لا تخضع لمقتضيات هذا القانون:

1 - عقود كراء العقارات أو المحلات التي تدخل في نطاق الملك العام للدولة أو الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية؛

2 - عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الملك الخاص للدولة أو الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية حينما تكون تلك الأملاك مرصودة لمنفعة عامة؛

3 - عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الأوقاف العامة أو الأحباس الخاصة؛

4 - عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تبرم بناء على مقرر قضائي أو نتيجة له؛

5 - عقود كراء العقارات أو المحلات الموجودة بالمراكز التجارية.

ويقصد بالمركز التجاري في مفهوم هذا القانون، كل مجمع تجاري ذو شعار موحد مشيد على عقار مهيا ومستغل بشكل موحد، ويضم بناية واحدة أو عدة بنايات تشتمل على محلات تجارية ذات نشاط واحد أو أنشطة متعددة، وفي

ملكية شخص ذاتي أو اعتباري أو في ملكية أشخاص اعتبارية، ويتم تسييره بصورة موحدة إما مباشرة من طرف مالك المركز التجاري أو عن طريق أي شخص اعتباري يكلفه هذا الأخير. ويقصد بالتسيير كل التدابير التي تتخذ لتحسين سمعة وجاذبية المركز التجاري والرفع من عدد زواره كالإشهار أو التنشيط أو التسويق أو ضمان احترام المميزات والخصائص التقنية والهندسية للمركز أو تنظيم ساعات العمل والحراسة أو النظافة؛

6 - عقود كراء العقارات أو المحلات المتواجدة بفضاءات الاستقبال المخصصة لاستقبال مشاريع المقاولات التي تنشط بقطاع الصناعة وتكنولوجيا المعلومات وجميع الخدمات ذات الصلة بهذه القطاعات، لاسيما تلك المتعلقة بترحيل الخدمات، والتي تنجزها الدولة أو الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية أو المقاولات التي تملك فيها الدولة أو شخص من أشخاص القانون العام مجموع أو غالبية رأسمالها بهدف دعم وتطوير الأنشطة المدرة للدخل، والمحدثة لفرص العمل وذات قيمة مضافة؛

7 - عقود الكراء الطويل الأمد؛

8 - عقود الائتمان الإيجاري العقاري طبقا للمادة 434 من القانون رقم 15.95 المتعلق بمدونة التجارة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.96.83 بتاريخ 15 من ربيع الأول 1417 (فاتح اغسطس 1996) كما تم تغييره وتتميمه.

الباب الثاني: شرط الكتابة

المادة 3

تبرم عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي وجوبا. بمحرر كتابي ثابت التاريخ. لاتخضع العقود غير المحررة. بمحرر كتابي ثابت التاريخ لهذا القانون.

الباب الثالث: الوجيبة الكرائية

المادة 4

تحدد الوجيبة الكرائية للعقارات أو المحلات المشار إليها في المادة الأولى أعلاه وكذا كافة التحملات بتراضي الطرفين.
تعتبر هذه التحملات من مشمولات الوجيبة الكرائية في حالة عدم التنصيص على الطرف الملزم بها.

تطبق على مراجعة الوجيبة الكرائية مقتضيات 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).

الباب الرابع: إنهاء عقد الكراء

المادة 5

ينتهي العمل بعقود كراء المحلات والعقارات الخاضعة لهذا القانون طبق مقتضيات أحكام المادة 22 أدناه، ويعتبر كل شرط مخالف باطلا.

المادة 6

يثبت الحق في التعويض عن إنهاء عقد الكراء للمكترين أو لذوي حقوقهم أو المتخلى لهم الذين استغلوا في العين المكترأة أصلا تجاريا لمدة سنتين على الأقل بدون انقطاع .

غير أنه يستغنى عن شرط هذه المدة إذا قدم المكترى مبلغا ماليا مقابل الحق في الكراء.

يجب توثيق المبلغ المالي المدفوع كتابة في عقد الكراء أو في عقد منفصل.
يعادل التعويض ما لحق المكترى من ضرر ناجم عن الإفراغ.
يشمل هذا التعويض قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة إلى ما أنفقه المكترى من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري، كما يشمل

مصارييف الانتقال من المحل.

غير أنه يمكن للمكري أن يثبت أن الضرر الذي لحق المكثري أخف من القيمة المذكورة.

كل شرط أو اتفاق من شأنه حرمان المكثري من حقه في التعويض عن إنهاء الكراء يعتبر باطلا.

المادة 7

لا يلزم المكري بأداء أي تعويض للمكثري مقابل الإفراغ في الحالات الآتية:
 1- إذا لم يؤد المكثري الوجيبة الكرائية داخل أجل خمسة عشر يوما من تاريخ توصله بالإندار وكان مجموع ما بذمته على الأقل ستة أشهر من الكراء؛
 2- إذا أحدث المكثري تغييرا بالمحل دون موافقة المكري بشكل يضر بالبنائة ويؤثر على سلامة البناء أو يرفع من تحملاته، ما عدا إذا قام المكثري بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه داخل الأجل الممنوح له في الإندار، على أن تتم الأشغال من أجل ذلك، في جميع الأحوال، داخل أجلا يتعدى ستة أشهر؛

3- إذا قام المكثري بتغيير نشاط أصله التجاري دون موافقة المالك، ما عدا إذا شرع في إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه داخل الأجل الممنوح له، على أن يكون ذلك، في جميع الأحوال، داخل أجلا يتعدى ستة أشهر؛

4 - إذا كان المحل آيلا للسقوط ما لم يثبت المكثري مسؤولية المكري في عدم القيام بأعمال الصيانة الملزم بها اتفاقا أو قانونا رغم إنذاره بذلك؛

5 - إذا هلك المحل موضوع الكراء بفعل المكثري أو بسبب القوة القاهرة أو الحادث الفجائي؛

6- إذا عمد المكثري إلى كراء المحل من الباطن خلافا لعقد الكراء.

الباب الخامس: استرجاع حيازة المحلات المهجورة أو المغلقة

المادة 8

استرجاع المحل من طرف المكري:

يمكن للمكري، في حال توقف المكثري عن أداء الكراء وهجره للمحل المكثري إلى وجهة مجهولة لمدة ستة أشهر، أن يطلب من رئيس المحكمة بصفته قاضيا للأمر المستعجلة، إصدار أمر بفتح المحل والإذن له باسترجاع حيازته.

يجب أن يكون الطلب المشار إليه أعلاه معززا بسند ملكية محل الكراء وبمحضر معاينة واقعة الإغلاق أو الهجر مع تحديد المدة وبإنداز موجه للمكثري لأداء واجبات الكراء ولو تعذر تبليغه.

يأمر رئيس المحكمة فوراً بإجراء بحث عن طريق الشرطة القضائية تحت إشراف النيابة العامة للتأكد من واقعة الإغلاق أو الهجر.

يصدر رئيس المحكمة بناء على الوثائق المدلى بها أمراً بفتح المحل واسترجاع حيازته، وينفذ هذا الأمر على الأصل.

إذا استمرت غيبة المكثري لمدة تزيد عن ستة أشهر من تاريخ تنفيذ الأمر الاستعجالي المشار إليه أعلاه، تصبح آثار التنفيذ نهائية ويترتب عنها فسخ عقد الكراء.

وفي هذه الحالة يقوم المكلف بالتنفيذ بتحرير محضر وصفي للأشياء والمنقولات الموجودة بالمحل ويتم نقلها فوراً على نفقة المكري إلى مستودع المحجوزات بالمحكمة حيث يتم بيعها بالمزاد العلني وفق قواعد قانون المسطرة المدنية ويودع الثمن الصافي بكتابة ضبط المحكمة.

ب- إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه :

إذا ظهر المكثري قبل تنفيذ الأمر المشار إليه أعلاه، تتوقف إجراءات التنفيذ تلقائياً .

يمكن للرئيس في هذه الحالة أن يحدد أجلا لا يتعدى خمسة عشر يوما للمكتري لتسوية مخلف الكراء إلى يوم التنفيذ، تحت طائلة مواصلة إجراءات التنفيذ في حقه.

إذا ظهر المكتري بعد تنفيذ الأمر القضائي باسترجاع الحيازة، قبل مرور أجل ستة أشهر من تاريخ تنفيذ الأمر المذكور، أمكن له المطالبة أمام رئيس المحكمة بصفته قاضيا للأمر المستعجلة بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه شريطة إثبات أنه أدى ما بذمته من دين الكراء.

إذا أثبت المكتري أنه كان يؤدي الكراء بانتظام، جاز له أن يطالب المكري أمام المحكمة بالتعويض عن جميع الأضرار التي لحقت به بسبب المسطرة التي باشرها المكري ضده، وإذا ظل المحل المكتري فارغا جاز له المطالبة بالرجوع إليه ولو بعد انصرام أجل ستة أشهر من تاريخ تنفيذ الأمر القاضي باسترجاع الحيازة.

الباب السادس: الحق في الرجوع

المادة 9

للمكتري الذي تم الحكم بإفراغه لكون المحل أصبح آيلا للسقوط، الحق في الرجوع إلى المحل بعد بنائه أو إصلاحه داخل أجلا لسنوات الثلاث الموالية لتاريخ الإفراغ.

على المكري أن يخبر المكتري، الذي لم يعرب خلال سريان دعوى الإفراغ عن رغبته في الرجوع، بتاريخ الشروع في البناء، وأن يطلب منه الإعراب عن نيته في استعمال حق الرجوع داخل أجل ثلاثة أشهر من تاريخ التوصل.

يسقط حق المكتري في ممارسة حق الرجوع إذا انصرم الأجل المشار إليه أعلاه دون التعبير عن نيته في استعمال حقه المذكور.

يترتب على حرمان المكتري من حق الرجوع على المحل له بالتعويض الكامل.

المادة 10

يحق للمكري المطالبة بالإفراغ لرغبته في هدم المحل وإعادة بنائه شريطة إثبات تملكه إياه لمدة لا تقل عن سنة من تاريخ الإنذار وأدائه للمكثري تعويضا مؤقتا يوازي كراء ثلاث سنوات مع الاحتفاظ له بحق الرجوع إذا اشتملت البناية الجديدة على محلات معدة لممارسة نشاط مماثل تحدده المحكمة من خلال التصميم المصادق عليه من الجهة الإدارية المختصة على أن يكون قدر الإمكان متطابقا مع المحل السابق والنشاط الممارس فيه.

إضافة إلى التعويض المؤقت المشار إليه في الفقرة أعلاه، يمكن للمحكمة بناء على طلب المكثري تحميل المكري جزءا من مصاريف الانتظار طول مدة البناء لا تقل عن نصفها إذا أثبت المكثري ذلك.

يقصد بمصاريف الانتظار، الضرر الحاصل للمكثري دون أن يتجاوز مبلغ الأرباح التي حققها حسب التصريحات الضريبية للسنة المالية المنصرمة مع الأخذ بعين الاعتبار أجور اليد العاملة والضرائب والرسوم المستحقة خلال مدة حرمانه من المحل.

تحدد المحكمة تعويضا احتياطيا كاملا بطلب من المكثري، يستحقه مقابل إفراغه، ويرجع إلى هذا التعويض عند الاقتضاء. إذا لم تشتمل البناية الجديدة على المحلات المذكورة، استحق المكثري التعويض الكامل.

المادة 11

يتعين على المكري الشروع في البناء داخل أجل شهرين من تاريخ الإفراغ وفي حالة تعذر ذلك يحق للمكثري الحصول على التعويض الكامل ما لم يثبت المكري أن سبب التأخير خارج عن إرادته.

المادة 12

يتعين على المكري أن يشعر المكثري بتاريخ تمكينه من المحل الجديد،

والذي يجب ألا يتعدى ثلاث سنوات من تاريخ الإفراغ. ويتعين عليه أن يقوم داخل أجل شهر من تاريخ توصله بشهادة المطابقة المنصوص عليها في المادة 55 من القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) والمسلمة له من طرف الجهة المختصة، بإشعار المكثري بأنه يضع المحل رهن إشارته.

يلزم المكثري عند تمكينه من المحل بدفع الوجيبة الكرائية القديمة في انتظار تحديد الشروط الجديدة للعقد إما اتفاقاً أو بواسطة المحكمة، مع مراعاة العناصر الجديدة المستحدثة بالمحل دون التقييد بمقتضيات القانون رقم 07.03 المتعلق بمراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي السالف الذكر.

وفي حالة عدم تسليم المكثري المحل داخل أجل ثلاث سنوات من تاريخ إفراغه حق له المطالبة بالتعويض الكامل، ما لم تكن أسباب التأخير خارجة عن إرادة المالك.

الباب السابع: الحق في الأسبقية وفي التعويض الكامل

المادة 13

أ- الحق في الأسبقية:

إذا تعدد المكثرون، يكون حق الأسبقية في المحلات المعاد بناؤها كالاتي:
1- إذا كانت البناية الجديدة لا تتوفر على محلات تكفي أو تتسع لجميع المكثرين، فحق الأسبقية يعطى لأقدمهم الذي عبر عن رغبته في خيار الرجوع.

2- إذا كانت البناية الجديدة تتوفر على محلات تتجاوز مساحة البناية القديمة، فحق الأسبقية ينحصر في المحلات ذات المساحة المساوية لمساحة المحلات التي كان يستغلها المكثري، أو تكون صالحة لاحتواء اللوازم

والنشاط الذي كان يمارسه في المحلات القديمة.

3- إذا كانت البناية الجديدة لا تشمل محلات صالحة للنشاط الذي كان المكترى يمارسه، فهذا الأخير المطالبة بحق الأسبقية في المحلات المعاد بناؤها كي يمارس فيها نشاطا آخر ينسجم مع التهيئة الجديدة للبناء.

ب- حق التعويض الكامل:

يستحق المكترى التعويض كاملا :

- إذا لم تبق في البناية الجديدة محلات أخرى بعد ممارسة حق الأسبقية لفائدة أقدم المكترين.

- إذا أصبحت البناية الجديدة لا تتوفر على محلات معدة لأنشطة تجارية أو صناعية أو حرفية لأسباب غير تلك المتعلقة بمقتضيات قانونية أو تنظيمية ذات الصلة بالبناية.

المادة 14

إذا اعتزم المالك توسيع أو تلبية البناية، وكان ذلك لا يتأتى إلا بإفراغ المحل أو المحلات المكراة، فإن الإفراغ المؤقت للمكترى يتم لمدة يحددها المكري على أن لا تتعدى سنة واحدة ابتداء من تاريخ الإفراغ قابلة للتمديد. بمقتضى أمر قضائي يصدره رئيس المحكمة بصفته قاضيا للأمر المستعجلة ويكون معلقا على عرض مبلغ التعويض المستحق عن مدة التمديد أو إيداعه بصندوق المحكمة، عند الاقتضاء، على ألا تتعدى مدة التمديد سنة واحدة.

يستحق المكترى تعويضا عن مدة إفراغه يساوي الضرر الحاصل له دون أن يتجاوز مبلغ الأرباح التي يحققها حسب التصريحات الضريبية للسنة المالية المنصرمة، مع الأخذ بعين الاعتبار أجور اليد العاملة والضرائب والرسوم المستحقة خلال مدة حرمانه من المحل، وفي جميع الحالات يجب أن لا يقل التعويض الشهري عن قيمة السومة الكرائية.

يمكن للمكترى أن يطلب من رئيس المحكمة أن يأمر المكري بصرف

مبلغ التعويض المستحق عن مدة إفراغه، أو إيداعه بصندوق المحكمة.
لا يحق للمكري استيفاء الوجيبة الكرائية طيلة مدة الإفراغ.
يجب على المكري إعادة تسليم المحل داخل الأجل المشار إليه في الفقرة الأولى أعلاه، وإلا حق للمكثري المطالبة بالتعويض الكامل ما لم تكن أسباب التأخير خارجة عن إرادة المكري.

المادة 15

يتعين على المالك الراغب في إفراغ المحل للهدم وإعادة بنائه أو إفراغه لتوسعته أو لتعليته، الإدلاء برخصة البناء مسلمة له من الجهة المختصة وبالتصميم المصادق عليه من طرفها.
يعتد برخصة البناء طيلة سريان المسطرة أمام المحكمة دون أن يكون المالك ملزما بالإدلاء بما يفيد تجديدها ما لم يثبت المكثري أن الجهة المختصة سحبتها أو ألغتها أو أنها سقطت طبق مقتضيات للمادة 49 من القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير.

الباب الثامن: إفراغ السكن الملحق بالمحل

المادة 16

يجوز للمالك المطالبة بإفراغ الجزء المتعلق بالسكن الملحق بالمحلات التجارية أو الصناعية أو الحرفية ليسكن فيه بنفسه أو زوجه أو أحد أصوله أو فروعه المباشرين من الدرجة الأولى أو المستفيدين - إن وجدوا - من الوصية الواجبة طبقاً لمقتضيات المادة 369 وما يليها من القانون رقم 70.03 بمثابة مدونة الأسرة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.04.22 بتاريخ 12 من ذي الحجة 1424 (3 فبراير 2004) كما تم تغييره، أو المكفول المنصوص عليه في القانون رقم 15.01 المتعلق بكفالة الأطفال المهملين الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.172 بتاريخ فاتح ربيع الآخر 1423 (13 يونيو 2002)، شريطة إثبات أن الشخص المطلوب الإفراغ لفائدته لا يتوفر على سكن في

ملكه أو يتوفر على سكن في ملكه لكنه غير كاف لحاجياته العادية. وفي هذه الحالة يستحق المكثري تعويضا يوازي كراء ثلاث سنوات حسب آخر وجيبة كرائية للمحل الملحق.

إذا كان المكثري يؤدي سومة كرائية إجمالية تشمل المحل المستعمل للتجارة ومحل السكنى الملحق به، يتم تحديد السومة الكرائية للمحل الملحق باتفاق الطرفين أو باللجوء إلى المحكمة.

لا يقبل طلب الإفراغ إلا إذا أثبت المالك أن ملكيته للمحل المطلوب إفراغه تعود إلى مدة تزيد عن ثمانية عشر شهرا سابقة لتاريخ الإنذار. يتعين على الشخص المطلوب بالإفراغ لفائدته أن يعتزم المحل شخصيا داخل أجل أقصاه ستة أشهر من تاريخ مغادرته من طرف المكثري ولمدة لا تقل عن ثلاث سنوات لم يكن هناك عذر مقبول، وإلا حق للمكثري المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر يوازي كراء ثمانية عشر شهرا حسب قيمة آخر وجيبة كرائية.

لا يجوز للمالك المطالبة بإفراغ الجزء المتعلق بالسكن الملحق بالمحلات التجارية أو الصناعية أو الحرفية في الحالات الآتية:

1 - إذا كان من شأن استرجاع المحل أن يحدث مساسا خطيرا باستغلال الأصل التجاري.

2 - إذا كانت المحلات التجارية أو الصناعية أو الحرفية أو الأماكن المعدة للسكنى تشكل وحدة غير قابلة للتجزئة.

3 - إذا تعلق الأمر بملحقات المحلات المخصصة للفنادق والبيوت المفروشة المعدة للإيجار والمصحات ومؤسسات التعليم الخصوصي.

إذا كان المكثري يستعمل جزءا من محل الكراء للسكن لا يمكن الفصل بينه وبين الجزء المستعمل للتجارة، فإنه في هذه الحالة لا يمكن إفراغه من الجزء المستعمل للسكن، دون إفراغه من الجزء المستعمل للتجارة، وذلك وفق مقتضيات هذا القانون.

الباب التاسع: نزع ملكية العقار المستغل فيه أصل تجاري

المادة 17

إذا وقع نزع ملكية عقار يستغل فيه أصل تجاري لأجل المنفعة العامة، تطبق أحكام الفصلين 10 و 11 من القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982).

يمكن للجهة التي تباشر نزع الملكية أن تتجنب أداء التعويض لفائدة المكترى بعرضها عليه محلا ممثالا للمحل المنزوعة ملكيته شريطة موافقته، وإلا تحملت التعويض الكامل.

الباب العاشر: ممارسة أنشطة مكملة أو مرتبطة أو مختلفة

المادة 18

يمكن السماح للمكترى بممارسة نشاط أو أنشطة مكملة أو مرتبطة بالنشاط الأصلي، اعتبارا للظروف الاقتصادية أو لما اقتضته الضوابط الإدارية متى كانت هذه الأنشطة غير منافية لغرض وخصائص وموقع البناية وليس من شأنها التأثير على سلامتها، وفي هذه الحالة يجب على المكترى أن يوجه طلبه للمكري يتضمن الإشارة إلى الأنشطة التي يريد ممارستها.

يجب على المكري إشعار المكترى بموقفه بخصوص هذا الطلب داخل أجل شهرين من تاريخ التوصل وإلا اعتبر موافقا على الطلب. وفي حالة الرفض يمكن للمكترى اللجوء إلى رئيس المحكمة بصفته قاضيا للأمر المستعجلة للإذن له بممارسة النشاط أو الأنشطة الجديدة.

لا يجوز للمكترى ممارسة نشاط مختلف عن ذلك المنصوص عليه في عقد كراء المحل المكترى، إلا إذا وافق المكري كتابة على ذلك.

المادة 19

يحق للمكري في الحالات المشار إليها في المادة السابقة أن يطالب

بتحديد الوجيبة الكرائية الجديدة، وتسري الوجيبة الجديدة من تاريخ المطالبة بها قضائيا.

الباب الحادي عشر: الكراء من الباطن

المادة 20

بجوز للمكثري إيجار الأصل التجاري الذي في ملكه أو الذي يستغله وفق مقتضيات المادة 152 من الظهير الشريف رقم 1.96.83 الصادر في 15 من ربيع الأول 1417 (فاتح أغسطس 1996) بتنفيذ القانون رقم 15.95) المتعلق بمدونة التجارة كما وقع تغييره وتتميمه.

كما يمكن له أن يؤجر للغير المحل المكثري كلاً أو بعضاً ما لم ينص العقد على خلاف ذلك، وتبقى العلاقة قائمة بين المكثري والمكثري الأصلي.

لا يكون لهذا الكراء أي أثر تجاه المكثري إلا من تاريخ إخباره به. على المكثري الذي أخبر بالكراء من الباطن أن يشعر المكثري الفرعي بكل إجراء يعترزم القيام به تجاه المكثري الأصلي تحت طائلة عدم مواجته به. لا يمكن للمكثري الفرعي التمسك بأي حق تجاه المكثري الأصلي مع مراعاة الفقرة السابقة،

يبقى المكثريان الأصلي والفرعي متضامنين اتجاه المكثري في جميع الالتزامات المنصوص عليها في عقد الكراء الأصلي.

إذا كانت قيمة الكراء من الباطن تفوق قيمة الكراء الأصلي، يكون للمكثري الحق في مراجعة السومة الكرائية إما اتفاقاً أو قضاءً، وفي هذه الحالة تراعي المحكمة الفرق بين السومتين من دون أن تتقيد بمقتضيات القانون رقم 07.03 المتعلق بمراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي السالف الذكر.

الباب الثاني عشر: تفويت الأصل التجاري أو الحق في الكراء

المادة 21

يحق للمكتري تفويت حق الكراء مع بقية عناصر الأصل التجاري أو حق الكراء مستقلاً عنها وحده دون ضرورة الحصول على موافقة المكري وبالرغم من كل شرط مخالف على أن يتم هذا التفويت بعقد رسمي أو عرفي. يتعين على كل من المفوت والمفوت له إشعار المكري بهذا التفويت تحت طائلة عدم سريان آثاره عليه.

لا يحول هذا التفويت دون ممارسة المكري لحقه في المطالبة قضائياً بما تخوله له المادة السادسة من هذا القانون، كما لا يحول دون مواصلة الدعاوى المثارة طبقاً لهذا القانون والتي كانت جارية قبل تاريخ التفويت. لا يمكن مواجهة المكري بهذا التفويت إلا اعتباراً من تاريخ تبليغه إليه، ويبقى المكتري الأصلي مسؤولاً تجاه المكري بخصوص الالتزامات السابقة، وتراعى مقتضيات المادة 83 من القانون رقم 15.95 المتعلق بمدونة التجارة السالف الذكر.

ويودع ثمن البيع لدى جهة مؤهلة قانونياً للاحتفاظ بالودائع. ويجب أن يتضمن العقد البيانات الواردة في المادة 81 من القانون 95.15 المتعلق بمدونة التجارة، وأن يخضع إلى الإجراءات المنصوص عليها في المادة 83 من نفس المدونة. يمكن للمكري أن يمارس حق الأفضلية وذلك باسترجاع المحل المكتري مقابل عرضه لمجموع المبالغ المدفوعة من طرف المشتري أو إيداعه لها، عند الاقتضاء، وذلك داخل أجل ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغه وإلا سقط حقه ما لم يكن قد مارس هذا الحق قبل إخباره.

الباب الثالث عشر: المسطرة والاختصاص

المادة 22

يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية، أن

يوجه للمكثري إنذاراً، يتضمن وجوباً السبب الذي يعتمده وأن يمنحه أجلاً للإفراغ اعتباراً من تاريخ التوصل.

يحدد هذا الأجل في:

– ثلاثة أشهر، إذا كان الطلب مبنياً على الرغبة في استرجاع المحل أو هدمه لإعادة بنائه أو على وجود سبب جدي يرجع لإخلال المكثري بنود العقد؛

– ثلاثين يوماً، إذا كان طلب الإفراغ مبنياً على كون المحل آيلاً للسقوط. في حالة عدم استجابة المكثري للإنذار الموجه إليه، يحق للمكثري اللجوء إلى المحكمة المختصة للمصادقة على الإنذار ابتداءً من تاريخ انتهاء الأجل المحدد فيه.

إذا تعذر تبليغ الإنذار بالإفراغ لكون المحل مغلقاً باستمرار، جاز للمكثري إقامة دعوى المصادقة على الإنذار بعد مرور الأجل المحدد في الإنذار اعتباراً من تاريخ تحرير محضر بذلك.

يسقط حق المكثري في طلب المصادقة على الإنذار بمرور ستة أشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكثري في الإنذار.

المادة 23

يمكن للمكثري حال توصله بالإنذار أن يتقدم بدعوى المنازعة في أسباب الإنذار والمطالبة بالتعويض وفي هذه الحالة يحق للمكثري أن يتقدم بدعوى المصادقة على الإنذار.

في الحالة التي تكون الدعوى مقدمة من طرف المكثري من أجل المصادقة على الإنذار ولم يتقدم المكثري بطلب مقابل للتعويض أثناء جريان هذه الدعوى، فإنه يجوز له أن يرفع دعوى التعويض داخل أجل ستة أشهر من تاريخ تبليغه بالحكم النهائي القاضي بالإفراغ.

لا تتم إجراءات تنفيذ الحكم القاضي بالإفراغ إلا بعد إيداع التعويض

المحكوم به. غير أنه ينفذ الحكم القاضي بالإفراغ عندما يتعلق الأمر بالحالة المنصوص عليها في الفقرة الثانية أعلاه.

المادة 24

يتعين على المكري إيداع مبلغ التعويض المحكوم به طبق المادة 23 أعلاه، داخل أجل ثلاثة أشهر من التاريخ الذي يصبح فيه الحكم قابلا للتنفيذ وإلا اعتبر متنازلا عن دعوى الإفراغ ويتحمل حينئذ جميع المصاريف القضائية المترتبة عن هذه الدعوى.

المادة 25

يتعين على المكري أن يدلي، قبل استخلاص مبلغ التعويض الكامل المحكوم به، بشهادة مسلمة من كتابة الضبط تثبت خلو الأصل التجاري من كل تقييد.

إذا كان الأصل التجاري مثقلا بتقييدات، فإن المكري يكون ملزما بالإدلاء بما يفيد إشعار الدائنين المقيدين بوقوع الإفراغ وبوجود تعويض مستحق له.

يجوز للدائنين المقيدين أن يتعرضوا داخل أجل أقصاه خمسة عشر يوما من تاريخ التوصل بالإشعار المنصوص عليه في الفقرة السابقة، على أداء ثمن التعويض بتصريح لكتابة الضبط التي يوجد بين يديها هذا التعويض.

لا يستخلص المكري التعويض المحكوم به لفائدته إلا بعد انصرام أجل التعرضات المنصوص عليها في الفقرة السابقة.

المادة 26

يجب أن تتم الإنذارات والإشعارات وغيرها من الإجراءات المنجزة في إطار هذا القانون بواسطة مفوضين قضائيين ما لم تقرر المحكمة القيام بذلك وفق الإجراءات المنصوص عليها بقانون المسطرة المدنية.

المادة 27

تختص المحاكم التجارية بالنظر في النزاعات المتعلقة بتطبيق هذا القانون، غير أنه يبقى الاختصاص منعقدا للمحاكم الابتدائية إذا لم يوجد ضمن دائرة نفوذها مقر محكمة تجارية.

الباب الرابع عشر: أحكام ختامية

المادة 28

يدخل هذا القانون حيز التنفيذ بعد انصرام أجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية، وتطبق أحكامه على عقود الكراء الجارية وعلى القضايا غير الجاهزة للبت فيها دون تجديد للتصرفات والإجراءات والأحكام التي صدرت قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ.

المادة 29

تنسخ مقتضيات الظهير الشريف الصادر في 2 شوال 1374 (24 ماي 1955) بشأن عقود كراء الأملاك أو الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف، كما وقع تغييره وتتميمه.

الملحق رقم 3 : تقرير لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان حول مقترح القانون المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة الاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي

تقرير لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان
حول مقترح القانون المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة
الاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي
- قراءة ثانية -
المقرر : محمد حنين

دورة أبريل 2016

السنة التشريعية الخامسة : 2015-2016

الولاية التشريعية التاسعة : 2011-2016

التقديم العام
الكلمة التقديمية للسيد الوزير
ملخص المناقشة التفصيلية وأجوبة الوزير عليها
مقترح القانون كما عدلته اللجنة ووافقت عليه