

## التقديم العام

بسم الله الرحمن الرحيم

السيد الرئيس المحترم

السيدات والسادة الوزراء المحترمون

السيدات والسادة النواب المحترمون

يشرفني أن اعرض على المجلس الموقر تقرير لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان المتعلق بمقترح قانون يتعلق بكراء العقارات أو لمحات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي المحال من مجلس المستشارين في إطار قراءة ثانية.

خصصت اللجنة لدراسة المقترح القانون المذكور أربع اجتماعات برئاسة السيد محمد زردالي رئيس اللجنة وبحضور السيد المصطفى الرميد وزير العدل والحريات الذي قدم خلال الاجتماع الأول المنعقد بتاريخ 8 دجنبر 2015 عرضا تطرق فيه للتطور التشريعي لعقد الكراء التجاري بالمغرب على ضوء الظواهر الشريفة المؤرخة بتاريخ 21 مارس 1930 و 17 يناير 1948 و 22 ماي 1954 و 24 ماي 1955، مبرزاً أهم النقائص التي اعترت ظهير 24 ماي 1955 على مستوى الشكل والمضمون، وهو مادفع الفريق الاشتراكي بمجلس النواب إلى تقديم مقترح قانون سنة 2008 وكان من أهم أهداف هذا المقترح إعادة النظر في العديد من المفاهيم وتبسيط المسطرة وتجنب التعقيد وتكريس بعض القواعد التي استقر عليها الاجتهاد والقضائي وقد صادق مجلس النواب على المقترح كما تم تعديله سنة 2010 بعد سنتين من الأعمال المضنية وتمت إحالته على مجلس المستشارين خلال نفس السنة .

ونظرا للتطور الذي عرفته التجارة ببلادنا - أضاف السيد الوزير - كان لا بد من إعادة النظر في المقتضيات الواردة بالمقترح الذي تقدم به الفريق الاشتراكي حيث اشغلت الوزارة على المقترح على ضوء القوانين المقارنة وهي صيغة التي أحيلت على مجلس النواب كما صادق عليها مجلس المستشارين.

كما عرض السيد الوزير أهم التعديلات التي قدمها كل من الفريق الاشتراكي على مقترحه وفق صيغته الأصلية والتعديلات المنبثقة من النقاشات المعمقة على مستوى مجلس النواب ثم أهم التعديلات التي قدمتها الوزارة لتجويد مقترح القانون وأخيرا أهم التعديلات المقترحة بالغرفة الثانية والتي تمت المصادقة عليها وفق الصيغة التي أحيلت بها على مجلس النواب في إطار قراءة ثانية .

وفي الأخير أكد السيد الوزير أن الهدف من المقترح قانون هو ضرورة إيجاد توازن بين مصلحتين رئيسيتين في عقد الكراء وهي تحقيق الاستقرار للمكثري والحفاظ على الملكية العقارية وكل ما تخوله للمكثري في ظل تعدد الحالات الاقتصادية والاجتماعية للمكثرين والمكثرين بحيث لا بد من مقترح يستجيب لكل هذه الحالات .

وستجدون رفقة هذا التقرير عرض السيد الوزير .

السيد الرئيس المحترم

السيدات والسادة الوزراء المحترمون

السيدات والسادة النواب المحترمون

هذا وقد عقدت اللجنة اجتماعا يوم 22 دجنبر 2015 المناقشة مواد النص مادة مادة والتدقيق في بعض مقتضياته .

وقد انصبت المناقشة بصفة خاصة على بعض الحالات التي لا يمكن معها تطبيق عقود الكراء التجارى والتي لا تتخذ الأصل التجارى أساسا لها، لما لها من خصوصيات مرتبطة بوضعها الخاص وبكينونتها، إلى جانب بعض القضايا التي يمكن أن يطرحها تطبيق هذا المقترح قانون وتبعاً لذلك عمل السيد الوزير على تدقيق بعض المفاهيم وتوضيح بعض المقتضيات المتعلقة بها مع ما يستلزم ذلك من مراجعة لبعض المواد.

بعد ذلك اتفق أعضاء اللجنة على ضرورة تكوين لجنة فرعية تتولى تدقيق التعديلات وإدخالها على المقترح ورفعها إلى اللجنة، وبالفعل تألفت هذه اللجنة من ممثلين عن مختلف الفرق أغلبية ومعارضة، وقد عقدت هذه اللجنة الفرعية ست اجتماعات بسقف زمني تجاوز العشرين ساعة، استطاعت من خلالها التوصل إلى صيغة متوافق عليها، عرضت على اجتماع اللجنة ليوم 04 ماي 2016. حيث تم التصويت على النص مادة مادة بالإجماع بعدما تم تنقيحها ببعض التعديلات من طرف أعضاء اللجنة، وبعد ذلك تم التصويت على النص برمته بالإجماع أيضا .

المقرر

محمد حنين

## الكلمة التقديمية للسيد الوزير

المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

مقترح قانون يتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال

التجاري أو الصناعي أو الحرفي

عرض بمناسبة تقديم المقترح أمام لجنة العدل والتشريع مجلس النواب

عناصر العرض :

1 - التطور التشريعي لعقد الكراء التجاري بالمغرب

2 - كرونولوجيا التعديلات التي طرأت على مقترح القانون

3 - خاتمة

1 - التطور التشريعي لعقد الكراء التجاري

كرونولوجيا التطور التشريعي

ظهور شريف مؤرخ في 21 مارس 1930 : اقر المكثرين حق التعويض

عن الإفراغ

الظهير الشريف الصادر في 17 يناير 1948 : اقر مقتضيات جديدة

لصالح المكرين بعد تكاثر أعمال تولية الكراء وجاء بمسطرة جد دقيقة تطلب

تجديد عقد الكراء تقوم على احترام أجال وشكليات قانونية ترتب عن عدم

مراعاتها فقدان الطرف المكثري لحق التجديد.

ظهير 22 مايو 1945 : جاء للتدارك العواقب الوخيمة التي نتيجة عن

ظهير 1948، بحيث تم بموجبه تمديد مدة عقد الكراء بصفة استثنائية ومؤقتة

لتجاوز الصعوبات المطروحة فيوجه المكثرين ممن سقط حقهم في البقاء في

الاماكن المكرة لهم شريطة أن يكونوا مازالوا يشتغلون تلك الأماكن.

ظهير 24 ماي 1955 نسخ ظهير 17 يناير 1948 جاء ليتلاقى المشاكل

التي أسفر عنها تطبيق كل من ظهير 1930 و 1948.

## نقائص ظهير 24 مايو 1955

عيوب الترجمة والصياغة :

نص المادة الأولى من هذا الظهير في صيغتها العربية لم يشترط للتمتع بالحماية الكرائية إلا ممارسة الأعمال التجارية بخلاف الصيغة الفرنسية التي اشترطت استغلال أصل تجاري في المحل المكتري مما أدى إلى تضارب الاجتهاد القضائي .

غلو المسطرة وتعقيدها : المكتري يصبح محتلا بدون سند لمجرد توصله بإنذار بالإفراغ وعدم مبادرته لسلوك مسطرة الصلح داخل اجل 30 يوما. المكتري يصبح محتلا بدون سند إذا لم يبادر إلى رفع دعوى المنازعة في الإنذار داخل اجل 30 يوما من توصله بقرار عدم نجاح الصلح.

عدم وجود توازن بين الحقوق والتزامات الأطراف

المالك الراغب في الهدم وإعادة البناء :

غير ملزم بأداء التعويض الكامل .

غير مقيد بأي اجل لإعادة البناء .

غير ملزم بتخصيص محلات التجارة عند إعادة البناء .

إغفال العديد من النقاط أدى إلى تضارب الرأي

- مشكل الخيار أو عدم الخيار للمالك بين سلوك مسطرة ظهير 1955

أو مسطرة القواعد العامة (تدخل محكمة النقض بغرفتين للحسم في الإشكالية).

- عدم النص على تبليغ تفويت الحق في الكراء إلى المكري (تضارب

الرأي بين من اعتبر هذا التفويت يسرى اتجاه المكري ومن اعتبره لايسري).

مقترح قانون كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري

الجهة المقترحة:

الفريق الاشتراكي

## الغاية :

إعادة النظر في كثير من المفاهيم  
تبسيط المسطرة وتجنب التعقيد  
تكريس بعض القواعد التي استقر عليها الاجتهاد القضائي.  
المراحل التي قطعها :

الصيغة الأصلية كما تقدم بها الفريق الاشتراكي  
الصيغة المصادق عليها من طرف مجلس النواب (2010)

مرحة مجلس المستشارين (من 2011 إلى 2015)

2- كرونولوجيا التعديلات التي طرأت على مقترح القانون  
ما أتى به المقترح في صيغته الأصلية  
حذف مسطرة الصلح

جعل الزيادة في السومة الكرائية مستثناة من شروط تجديد عقد الكراء.  
النص على نسبة الزيادة في السومة الكرائية لا تتعدى 10/ بغية البت  
بسرعة دون حاجة إلى الاستعانة بالخبرة.

التنصيب على سقوط حق المكري . بذل سقوط حق المكري في طلب  
المصادقة على الإنذار بمرور مدة معينة إذا لم يتقدم خلالها بدعوى المصادقة  
على الإنذار لتفادي مواجهة المكري بدعوى إفراغ الاحتلال في حالة عدم  
سلوكه لمسطرة معينة.

منح المكري الذي قام بتغييرات أو استعمل المحل في غير ما اعد له في  
الأصل دون موافقة المكري إمكانية إرجاع الحالة إلى ما كنت عليه داخل  
الأجل الممنوح له في الإنذار أو عند الاقتضاء داخل اجل تحدده المحكمة  
وذلك لتجنب إفراغه.

تكريس ما استقر عليه الاجتهاد القضائي كحالة الدثار المحل بسبب  
قوة قاهرة أو حادث فجائي والتي يعفى بشأنها المكري من أداء التعويض

للمكثري عن فقدان الأصل التجاري وكالتنصيب على الإدلاء برخصة البناء والتصميم لتبرير الإنذار بالرغبة في الهدم وإعادة البناء.  
السماح للمكثري بممارسة بعض الأنشطة المكتملة لتجارته الأصلية أو المختلفة عنها، وذلك بهدف تنميه تجارته وتنويعها .  
التنصيب على استحقاق المكثري للتعويض الكامل في حالة إفراغه دون صدور خطأ منه .

المرحلة الأولى : النقاش والتصويت على مستوى مجلس النواب بتاريخ 20 ابريل 2010 .

التعديلات المنبثقة من النقاشات المعمقة على مستوى مجلس النواب المعدة للسكنى والاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي من خلال الإحالة على أحكامه :

ضرورة الأخذ بعين الاعتبار عناصر إضافية في تقدير التعويض عن قيمة الأصل التجاري تتمثل فيما ثم فقده من عناصر الأصل التجاري ومصاريف الانتقال من المحل مع مراعاة التصريحات الضريبة ورقم الأعمال المحقق :  
عدم استحقاق المكثري أي تعويض مقابل الإفراغ إذا لم يؤد الوجبة الكرائية داخل اجل 15 يوما من تاريخ توصله بالإنذار وكان مجموع ما بذمته يعادل على الأقل ستة أشهر من الكراء :

تمكين المكثري من إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه داخل الأجل المعقول بالنسبة للتغييرات الجارية بالمحل أو في حالة استغلال المحل في غير ما وقع التعاقد من أجله وذلك لتجلب الحرمان من التعويض كمقابل اللافراغ .

تمديد اجل حق الرجوع المكثري إلى المحل بعد البناء والإصلاح إلى خمس سنوات الموالية لتاريخ الإفراغ .

استحقاق المكثري للتعويض الكامل بسبب عدم تسلمه المحل داخل اجل ثلاث سنوات من تاريخ إفراغه أو داخل اجل سنة واحدة قابلة للتمديد

سنة أخرى بأمر قضائي يصدره رئيس المحكمة ما لم تكن أسباب التأخير خارجة عن إرادة المكري أو إذا أصبحت البناية الجديدة لا تتوفر على محلات معدة لأنشطة تجارية أو صناعية أو حرفية ضمان ملائمة المقترح مع القانون رقم 07.03 المتعلق بكيفية مراجعة أثمان كراء المحلات.

المرحلة الأولى : النقاش والتصويت على مستوى مجلس النواب بتاريخ 20 ابريل 2010.

تمتع المستفيدين من الوصية الواجبة والشخص المكفول بمقتضيات الإفراغ الاحتجاج (المادة 15 سابقا)

حق المكري في المطالبة بتحديد وجبة كرائية جديدة على أن تسري من تاريخ المطالبة بها قضائيا في حالة سماحه للمكثري بممارسة نشاط مكمل أو مختلف عما اتفق عليه في عقد الكراء.

اعتبار الكراء من الباطن عديم الأثر اتجاه المكري ما لم يتم إخباره به وحق المكثري الفرعي في العلم بكل إجراء يعتزم المكري القيام به اتجاه المكثري الأصلي تحت طائلة عدم مواجهته به مع ضمان حق المكري في مراجعة السومة الكرائية دون التقييد بمقتضيات القانون رقم 07.03.

إنقاص اجل الإنذار من اجل الإفراغ إلى ثلاث أشهر إذا كان طلب الإفراغ مبنيا على في استرجاع المحل أو هدمه لإعادة البناء أو على وجود سبب جدي يرجع الإخلال المكثري بنود العقد.

تمكين المكري من الحق في التقديم بطلب مقابل من اجل المصادقة على الإنذار بالإفراغ ردا على دعوى المطالبة بالتعويض.

عدم مباشرة تنفيذ الحم القاضي بالإفراغ إلا بعد إيداع التعويض المحكوم به أو المحدد وفي حالة عدم قيام المكري بالإيداع يعتبر متنازلا عن دعوى الإفراغ .

حصر مباشرة تبليغ الانذارات والإشعارات وغيرها من الإجراءات

بواسطة مفوضين ما لم تقرر المحكمة القيام بالتبليغ وفق الطرق القانونية الأخرى.

تقريب القضاء من المتقاضين يجعل المحاكم التجارية هي صاحبة الاختصاص الأصيل في النظر في هذه المنازعة مع تمديد الاختصاص للمحاكم الابتدائية حيث لا توجد بدوائر نفوذها مقر محكمة تجارية .

التنصيب على مدة ستة أشهر لدخول القانون حيز التنفيذ لتمكين السادة القضاة وسائر الأطراف المتعاملة مع النص القانوني من الإلمام بمقتضياته ودراسته وإيجاد الأرضية المناسبة لتفعيل أحكامه.

المرحلة الثانية: الإحالة على مجلس المستشارين

يوم دراسي بمجلس المستشارين :

التاريخ 2011/6/9

الموضوع : مقترح القانون ومدى إمكانية خضوع محلات المراكز التجارية لمقتضياته

المبادرة : فريق التجمع الدستوري الموحد.

ماثم إنجازه من طرف وزارة العدل والحريات :

إعداد دراسة حول المراكز التجارية

عقد لقاءات مع السادة المسؤولين القضائيين بالمحاكم التجارية حول

نص المقترح.

تكوين لجن لتدارس مقتضيات المقترح :

لجنة وزارية بشراكة مع وزارة التجارة

لجنة مشتركة مع مجلس المستشارين

لجنة وزارية مشتركة مع الأمانة العامة للحكومة

مرحلة التصويت والمصادقة من طرف مجلس المستشارين .

المرحلة الثالثة : النقاش والمصادقة على مستوى مجلس المستشارين بتاريخ

22 ابريل 2015.

## إعادة تحديد فلسفة المقترح :

الفكرة المحورية التي يسعى مقترح القانون حمايتها = الاستقرار التجاري بإقرار الحق في الكراء لحماية الزبناء باعتبارهم قطب الرحى في الأصل التجاري.

الابتعاد عن مبدأ حرية التعاقد ومبدأ اعتبار الملكية العقارية حقاً مقدساً ومطلقاً (نفس منطق ظهير 1955).

ضرورة إيجاد التوازن بين الحق في الملكية التجارية (الحق في الكراء) وحماية الملكية العقارية .

إعادة النظر في مقتضيات المقترح  
بغاية تحقيق :

الانسجام مع بعض النصوص القانونية الأخرى  
تحقيق الأمن القضائي

التدقيق في صياغة بعض المواد بما يزيل اللبس  
إعادة تركيب النص من منطق تحقيق التوازن بين حقوق أطراف العلاقة التعاقدية .

### 1- الانسجام مع بعض النصوص القانونية الأخرى

ثم حذف اكرية بعض المحلات من نطاق تطبيق هذا المقترح لوجود نصوص خاصة تستثنيها بصريح النص  
المادة الأولى :

العقارات التي تدخل في إطار الملك العام الذي تحكمه مقتضيات ظهير 1915 ولا يمكن أن ينشا عن كراء المحلات التابعة للملك العام للدولة أي حق في الكراء .

الاحساس العامة : إذا تضمنت مدونة الأوقاف مقتضيات خاصة تناقض فلسفة هذا المقترح (المادة 90 من مدونة الأوقاف التي تنص صراحة على

عدم اكتساب الحق في الكراء في المحلات الموقوفة والمخصصة للاستعمال التجاري أو الحرفي).

الاجباس الخاصة : يستفاد من نص الفصل 698 من ق ل ع أن الحق في الكراء لا يكتسب على الأملاك المحبسة فهو ينقضي يموت المستفيد من الملك المحبس .

### المادة الثانية

ثم حذف ما كان ينص عليه البند الخامس بخصوص الاجباس العامة الأملاك الخالية من الحقوق العينية اعتبارا لما تنص عليه المادة 103 من مدونة الأوقاف.

### 2-تحقيق الأمن القضائي

تمت إضافة شرط الكتابة : ضرورة تحرير العقد بمقتضى محرر ثابت التاريخ تحت طائلة عدما إخضاعه لمقتضيات هذا النص نحسبا للمشاكل التي كانت منها المحاكم الإثبات وجود العقد ( المادة 3).

- كما تمت إضافة ضرورة توثيق المبلغ الذي يمنح من طرف المكتري كتسبيق لحق الكراء (المادة 6) تفاديا للمشاكل التي قد تنتج عن الإثبات.  
- تأسيس مبدأ التعويض عن فقدان الحق في الكراء على معايير موضوعية محددة ودقيقة لتقليص من الفوارق الملاحظة بين قيمة التعويض المضمن في الخبرات التي تام ربها المحاكم (المادة 6).

- تم تحديد الأجل الذي يمنح للمكتري والإرجاع الحالة (في حالة إحداث تغييرات على المحل وإحداث تغير في نشاطه التجاري) إلى ما كانت عليه في ستة أشهر بدل ترك هذا الأجل غير محدد وهو ما من شأنه فتح باب تضارب الرأي القضائي (المادة 7).

- تمت إضافة فقرة في المادة 16 المتعلقة باسترجاع المحل السكني الملحق للمحل التجاري وتعلق هذه الفقرة بعدم قابلية المحلين للتجزئة وتسائر هذه

الفقرة اجتهاد محكمة النقض ( توجه محكمة النقض » ان عقد الكراء المتعلق بمحل تجاري و دار للسكنى لا يمكن الفصل بينهما دون نقص في القيمة التجارية ، لا يمكن طلب الإفراغ عن دار السكنى الا بسلوك مسطرة ظهير 1955»(قرار المجلس الأعلى عدد 234).

– إضافة ضرورة إيداع ثمن تفويت الأصل التجاري أو الحق في الكراء لدى جهة مختصة الاحتفاظ بالودائع الثمن وفق ماتنص عليه مدونة التجارة (في هذا الباب)لفي حال وجود دائنتين للمكثري التاجر ( المادة 21 المتعلقة بتفويت الاصل التجاري او الحق في الكراء)

–تمت إضافة فقرات الى المادة 25 التي تنطبق إلى ضرورة الحصول على شهادة من كتابة الضبط تفيد خلو الأصل التجاري من تقييدات (رهون مثلا) حتى يحصل المكثري على التعريض المستحق له بحيث تم التنصيص على ضرورة إشعار الدائنين المقيدين من طرف المكثري بوقوع الإفراغ وبوجود تعويض مستحق وتم التنصيص على إمكانية التعرض على أداء مبلغ التعويض من طرف الدائنتين المقيدين كجزاء وتم التنصيص كجزاء آخر على كون المكثري لا يمنح التعويض إلا بعد انصرام واجل التعرضات المنصوص عليها في مدونة التجارة (المادة 25).

– إعادة التدقيق في المقتضيات الانتقالية نظرا لأهميتها في إزالة اللبس حول القانون الواجب التطبيق على المعروضة على القضاء (المادة 28).

### 3-التدقيق في صياغة بعض المواد بما يزيل اللبس

وذلك عن طريق :

إعادة ترتيب فقرات بعض المواد :

المادة 2 : المتعلقة بالمحلات المستثناة من تطبيق المقترح (من الأعم إلى

الأخص)

المادة 16 :المتعلق بإفراغ المحل السكنى الملحق : تم ترتيب فقرات هذه

المادة والتدقيق في الصياغة بما يحقق الانسجام ويفيد المعنى.

التدقيق في مراجع النصوص القانونية المحال إليها

— المادة 4: المتعلقة بالوجبة الكرائية بحيث أضيفت مراجع الظهير الشريف رقم 1.07134 بتاريخ 19 من ذي القعدة 1428 (30 نوفمبر 2007) الصادر بتقيد القانون رقم 07.03 المتعلق بمراجعة إثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي .

المادة 12: استبدال رخصة الاستغلال بشهادة المطابقة المنصوص عليها في الفقرة 90.12 المتعلق بالتعمير .

المادة 15: تخص رخصة البناء الواجب الإدلاء بها من طرف المكري الراغب في الإفراغ للهدم وإعادة بناء المحل أو لتوسعته أو لتعليته التدقيق في صياغة هذه المادة بخصوص رخصة البناء والقانون التي تخضع له المادة 49 من القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير )

— المادة 17: المتعلقة بنزع الملكية تم التدقيق في مراجع القانون التي تحيل إليه هذه المادة.

توضيح صياغة بعض مواد المقترح

— المادة 2: المتعلقة بالمحلات المستثناة من تطبيق المقترح تغيير عبارة المسير القضائي ( العقود التي يرمها المسير القضائي ) بعبارة العقود التي تبرم بناء على مقرر قضائي أو نتيجة له ( هذه العبارة أدق ويمكن أن تشمل جميع الحالات التي يمكن تصورها والمرتبطة بمسطرة قضائية).

— المادة 6: المتعلقة بإنهاء العقد الفقرة الأولى ثم حذف كلمة « ممارسة التجارة وتعويضها ب استغلال أصل التجاري » تماشيا مع الفلسفة المقررة المادة الأولى من النص ودرءا لما يمكن أن ينشا من تضارب في الرأي بين استعمال نفس المادة لكلمتين مختلفتين « استغلال وممارسة ».

–المادة 7 : المتعلقة بحالات إعفاء المكري من التعويض في الفقرة الثانية من هذه المادة ثم تغيير كلمة المردودية بكلمة الرفع من التحويلات على أساس أن المردودية لا تتوافق وطبيعة العقار .

– المادة 9 : المتعلقة بحق الرجوع ثم توحيد المصطلحات فثارة كانت تستعمل هذه المادة حق الرجوع وثارة أخرى حق الأسبقية لتقصد به نفس الشيء إمكانية رجوع المكري إلى محل .

المادة 14 : المتعلقة بالإفراغ للتعليمية كلمة « أرباح المعتمدة في الصيغة الأصلية والتي بناء عليها تحدد قيمة التعويض المستحق المكري تبقى مبهمة وكان من الضروري إعادة تحديد المعايير المعتمدة للوصال إلى الأرباح التصريحات الضريبية أجور اليد العاملة والضرائب المستحقة .

#### 4-تحقيق التوازن بين أطراف العلاقة التعاقدية

لضمان حقوق المكري :

منح المكري إمكانية إثبات كون التعويض المطالب به جد مبالغ فيه بالنظر إلى قيمة الضرر الذي حصل للمكري نتيجة إفراغه من المحل (قد لا يكون الحق في الكراء هو العنصر الأساسي الذي يستقطب الزبناء) المادة 6.

–حذف المادة 7 والفقرة من المادة 23 لمباغتتهما في حماية حق المكري في الحصول على التعويض فالمادة 7 ألزمت المحكمة بضرورة تحديد التعويض دون سابق طلب والمادة 23 أعطت إمكانية للمكري للمطالبة به في حالة تقديمية لدعوى الإفراغ تحت طائلة عدم تنفيذ الحكم القاضي بالإفراغ إلى حين حصول المكري على التعويض.

–اعتبار الكراء من الباطن مبررا لإفراغ المكري من المحل بدون تعويض إذا كان العقد ينص على عدم توليه الكراء ( المادة 7 الفقرة الأخيرة).

– إعطاء إمكانية للمكري في استرجاع محله التجاري المهجور وذلك بإقرار مسطرة خاصة موكولة لرئيس المحكمة بصفتها قاضيا للأمر المستعجلة

(المادة 8).

في حالة إفراغ المكتري للهدم وإعادة البناء تمت إضافة الحالة التي تكون فيها أسباب التأخير في تسليم المحل للمكتري من طرف المكري خارج عن إرادة هنا الأخير وبالتالي فلا يمكن في هذه الحالة الحكم على المكري بالتعويض الكامل (المادة 10).

- تم التنصيص في حالة إعادة بناء المحل هدمه بعدم التقيد لتحديد السومة الكرائية الجديدة بمقتضيات القانون رقم 03.07 المتعلق بكيفية مراجعة اثمان المحلات المعدة للسكن والاستغلال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي وانه يراعي في هذا التحديد العناصر الجديدة المستحدثة من قبل المكري في المحل ( المادة 12).

- حذف الفقرة الثانية من المادة 12 التي كانت تجعل على عاتق المكري أداء التعويض الكامل للمكتري في الحالة التي تعتبر عليه الرجوع إلى المحل للممارسة نشاطه السابق اعتبارا لمقتضيات قانونية أو تنظيمية ذات الصلة بالبنية إذا كيف لنا أن نحمل المكتري تبعات تغيير الظروف القانونية للبنية لا تدخل له فيها.

-حذف ما ذهبت إليه المادة 15 في فقرتها الأخيرة من كون الجزاء المقرر في حالة ما لم يعتمر المكتري الذي طلب إفراغ المحل السكني الملحق للمحل التجاري داخل مدة معينة يكمن في التعويض الكامل أي تعويض عن فقدان الأصل التجاري فالضرر الذي لحق المكتري الذي طلب إفراغ المحل السكني الملحق للمحل التجاري داخل مدة معينة يكمن في التعويض الكامل أي التعويض عن فقدان الأصل التجاري فالضرر الذي لحق المكتري لا يتعلق بأصله التجاري وإنما بالمحل السكنى .

-التمييز بين الأنشطة التي يجوز للمكتري ممارستها بالمحل بين تلك المرتبطة بنشاط الأساسي وتلك المختلفة تمام عن نشاطه والتي تغييرا لنشاط

أصله وبالتالي تحتاج موفقة المكري (المادة 18).

- منح المكري إمكانية تنفيذ الحكم بالإفراغ الصادر لفائدته دون انتظار رفع دعوى التعويض من طرف المكري لتقاعس هذا الأخير في تقديم طلبه الرامي إلى الخصوص على التعويض رغم حضوره إجراءات دعوى الإفراغ ( المادة 23).

4- تحقيق التوازن بين أطراف العلاقة التعاقدية

لضمان حقوق المكري

في حالة إفراغ المكري من المحل دون سبب مشروع استحقاقه لتعويض يوازي فيه الأصل التجاري ( المادة 6).

- منح المكري اجل ستة اشتر لإرجاع الحالة إلى ما كنت عليه سواء عند تغييره لمعالم المحل أو نشاط وذلك لتفادي إفراغه من المحل بدون تعويض (المادة 7).

- إذا كان المكري حق إفراغ المكري دون تعويض في الحالة التي يكون فيها البناء أينة للسقوط فان المكري له حق الرجوع إلى المحل بعد إعادة بنائه وقد تم تقليص مدة إرجاعه من خمس سنوات ( التي كان ينص عليها المقترح في صيغة الأصلية ) إلى ثلاث سنوات ( المادة 9 ) .

- عدد إفراغ المكري للهدم وإعادة البناء تم منحه إمكانية المطالبة أمام المحكمة بتحديد التعويض الكامل عن فقدان الأصل التجاري للرجوع إليه عند الاقتضاء المادة (10).

- في حالة الإفراغ للهدم وإعادة البناء منع المكري إمكانية المطالبة بجزء من مصاريف الانتظار طول مدة البناء ( المادة 10).

- إبراز حق المكري في تفويت الحق في الكراء بصفة مستقلة عن الأصل التجاري (المادة 21).

-التنصيب في المادة 22 المتعلقة بمسطرة الإفراغ على سقوط حق المكري في طلب المصادقة على الإنذار بعد مرور اجل معين.  
-إقرار حق المكري في المنازعة في أسباب الإنذار بحيث كانت الصياغة الأصلية لا تمنحه سوى الحق في المطالبة بالتعويض اثر توصله بدعوى رامية إلى الإفراغ ( المادة 23).

### 3- الخاتمة

ضرورة إيجاد التوازن بين مصلحتين رئيسيتين في عقد الكراء :  
- تحقيق الاستقرار للمكري.  
- والحفاظ على الملكية العقارية وكل ما تخوله للمكري  
تعدد الحالات الاقتصادية والاجتماعية للمكترين و المكريين =  
- مكتر أما تاجر بسيط أو تاجر كبير  
مكتر أما مالك ضعيف أو صاحب عقارات  
الغرض من المقترح :الاستجابة لجميع هذه الحالات =  
كل طرف يجب أن يجد فيه الحل المناسب ويحصل عبره على الاطمئنان  
على مصلحته وان يعرف من خلاله ذلك الضعيف سواء كان مالكا للعقار أو  
مالكا الأصل التجاري انه محمي وان حقوقه لن تضيع.



## ملخص المناقشة التفصيلية وأجوبة الوزير عليها

### المناقشة التفصيلية

اتفق السيدات والسادة النواب على أن تتم مناقشة مواد المقترح في انتظار التصويت عليها لاحقاً وقد استغرقت المناقشة حوالي ثلاث ساعات تطرح من خلاله السيدات والسادات بعض الإشكاليات التي تطرحها بعض المقتضيات مطالبيان بمزيد من التوضيح والتدقيق فيها وهو ما استجاب له الوزير وهو يقدم كل مادة على حدة ويمكن إجمال هذه المناقشة كالتالي :  
العنوان تم إضافة « ال » التعريف على مقترح قانون في حين طلب السيد الوزير ان تحذف المحلات من العنوان.

المادة 1 أوضح السيد الوزر أن هذا المقترح بالصيغة التي صادق عليها مجلس المستشارين تركز على إعادة صياغته بما يجعل نطاق تطبيق النص يدور حول نطاق الأصل التجاري وبما لا يسمح بالتوسع غير المبرر فيه ليشمل المحلات غير ذات الأصول التجارية كما في المحلات التي توجد بالفنادق أو البيع الإلكتروني وغيرهما ... كما انه تم حذف العقارات التي تدخل في الملك العام وملك الجماعات المحلية أو تلك المنصوص عليها في مدونة الأوقاف وغيرها ... وحالات أخرى من مثل محلات مؤسسات التعليم الخصوصي والتعاونيات والمصحات وما في حكمها.

المادة 2 يرى السيد الوزير أن هذه المادة جاءت بمقتضيات جديدة هذه المقتضيات أملتھا التطورات الاقتصادية والتجارية للبلد خاصة بظهور أنشطة تجارية جديدة أي المراكز التجارية الكبرى والتي لايمكن معها تطبيق عقود

كراء تجاري تتخذ الأصل التجاري محورا لها. فالمجمع التجاري يسير بصورة موحدة ولا يملك أصحاب المحلات به أن يكون لهم توقيت خاص علما أن الإشهار يستفيد منه الجميع مما يعطي هذه المراكز خصوصياتها. وهو اختيار عالمي وبالتالي عدم منح المحلات التي توجد بها أي صفة الأصل التجاري وقد استغرق الحوار حول هذه المسألة حوالي سنتين مع مختلف الفرقاء إلى أن وصلنا إلى هذه المقتضيات.

وفي إطار المناقشة هذه المادة أشار بعض السيدات والسادة النواب إلى أن استثناء هذه المحلات التجارية والتي تكتري بشكل مختلف وغير عادي يعرض المكثري لضياح العديد من حقوقه بحيث هناك عدم التوازن في العلاقات ولا يجوز أن يفقد هذا النوع من التدبير للمركز المكثري حقه في الأصل التجاري.

في حين رأى آخرون أن الأصل التجاري هو مجموعة من العناصر ذلك انه أحيانا قد يكون هناك من له زبائن ويشارك في هذه المراكز وبالتالي فهو له عنصر الزبائن صحيح انه ملزم بالتدبير العام ولكن هذا النوع من نظام خاص يكاد يكون نظام الملكية المشترك ولذلك يجب أن يكون لهذه المراكز نظام خاص داخل هذا القانون وحتى إذا سلمنا أنها يجب أن تبقى على هذا الحال فانه لا يجوز أن نقول تسيير وتستغل إذ يجب أن نحمي ملكية الأصل التجاري لهؤلاء لكن المنطق الكائن في هذه المراكز هو منطق التسيير لذا يجب أن يكون لهذه المراكز وضع خاص وسجل خاص وبشروط معينة لكن قبل الوصول إلى ذلك يجب تقنين وضعيتهم في هذا القانون.

في هذه المادة يرى بعض السيدات والسادة النواب انه تم وضع استثناءات لكن تبرير هذه الاستثناءات غير موجود وهذه المراكز التجارية لا يتم فيها الكراء بالمفهوم المعروف ولكن تدخل في نظام آخر في حين هناك مراكز لا يمكن فيها الكراء إلا بعد أداء حق الكراء فلماذا يتم حرمانهم من حق

الأصل التجاري وباسم علاقة خاصة بالمكتري.....

وحاول بعض المتدخلين توضيح مقتضى البند 5 لماذا استثناء المحلات التجارية الكائنة بالمركبات التجارية يرى احد السادة النواب أن ذلك جاء على ضوء الاجتهاد القضائي . حيث يذهب إلى أن الزبائن لاتاتي بهم المحلات التجارية بقدر ماياتي بهم المراكز التجارية ولكن هذا المنطق لا يستقيم في بعض الفضاءات التجارية الأخرى مثل القيساريات في بعض المدن الصغرى ونريد أن يتغير هذا المقتضى بما يوضح الأمور جيدا.

وذكر آخرون أن الفقرة الثانية في المادة الثانية التي تنص على عقود كراء عقارات التي تدخل في الملك الخاص للدولة والجماعات وبما أنها ملك خاص فإنها يسري عليها ما يسري على الملك الخاص ويمكن أن يؤسس عليها الأصل التجاري لذلك يجب أن لا يستثنى هنا.

وتساءل بعض السيدات والسادة النواب أين يمكن تصنيف المحلات المعدة قبل اكتساب الصفة التجاري والأصل التجاري هل تصنف مع السكن لذلك يجب مراجعة صيغة المستشارين لأنها تؤدي إلى الفراغ في هذا الجانب كما انه لم يتم التعريف بالاستعمال الحرفي في هذا النص وكان يجب فعل ذلك.

وهناك محلات الملك الخاص للجماعات الترابية ويقول النص «حينما ترصد المنفعة العامة» لكن من الذي يحدد هذه المنفعة العامة يجب التنصيص عليها في العقد كما لاحظ بعض السيدات والسادة النواب انه كان يجب التنصيص على الملك الخاص المخصص للمنفعة العامة منذ المادة الأولى .

بينما طالب آخرون باستبدال لفظة «محلات ب «عقارات» وكذلك استبدال كلمة «صانع «ب» صناعي «لان الصانع قد يكون تقليديا فنصير أمام «الحرفي»».

وتساءل آخرون عن المقصود بالمقرر القضائي هل هو العقد التي يرمها

السانديك أثناء التصفية القضائية ( صعوبة المفاوضة ) وهل هذا إبرام أم تحديد للعقد.

كما أشار بعض السيدات والسادة النواب أن هناك الكثير من المقتضيات في هذه المادة التي تؤدي إلى اللبس مما يحتم مراجعتها وتدقيقها.  
جواب السيد الوزير :

ما مدى الحماية التي يجب أن تصبغ على التجار في إطار المراكز التجارية وقد طالب بعض المتدخلين بتمديد هذا القانون ليشمل هذا المجال وهذا غير ممكن أسوة بالقوانين المقارنة خاصة أمام العولمة فهذه المراكز تخضع لنفس القوانين دوليا خصوصا في المجال المالي ما في الدار البيضاء يسقط على غيرها من العواصم التجارية الدولية . وقد تم التنسيق مع وزارة الصناعة والتجارة في هذا الموضوع ولها في هذا المجال ونحن نشغل على نظام خاص لهذه المراكز اعتمادا على استلهام التنظيمات الدولية خاصة وان التجارب تختلف ولا نريد أن نهدم هذه المراكز وإذا كان هناك تدقيق يمكن أن نعمل عليه دون أن نحاول إثبات الأصل التجاري لهذه المحلات .

الملك الخاص للجماعي جاء في المادة الأولى إما المادة الثانية فيدخل فيها الاستثناءات وليس هناك خلط بينها للملك الخاص ذو المنفعة العامة يشبه عقد الشغل الذي له طبيعة خاصة أو ادراية أي حسب طبيعة العلاقة والتكييف هو الذي يوضح ذلك.

عقود كراء التي تبرم بناء على مقرر قضائي أو نتيجة له الأصل في هذا المقتضى كان هو المسير القضائي وقد استبدلناه بهذه العبارة والمقصود بها المحلات الموجودة في إطار التصفية هذه العقود في إطار الحراسة القضائية لا تخضع لهذا المقتضى كما وعد السيد الوزير .مراجعة مسالة «شخص اعتباري وذاتي» في هذا المقام.

## الباب الثاني

### المادة 3 :

تسأل بعض السيدات والسادة النواب عن العقود الشفوية أين يمكن أن تصنف وكيف يتم التعامل معها وما هو القانون الذي تخضع له.

جواب السيد الوزير :

تخضع للقواعد العامة لماذا لان هذا القانون يحمي المحلات وهذه الحماية يجب أن تكون مبنية على قواعد ثبوتية قوية.

## الباب الثالث الوجيبة الكرائية

### المادة 4: دون مناقشة

## الباب الرابع

### المادة 5 : دون مناقش

### المادة 6 :

في تقدم هذه المادة أكد السيد الوزير على أهمية هذه المادة لعدة اعتبارات أولها أننا لم نعد أمام شفوية العقود وما يرتبط بها من اجل أربع سنوات ولان صرنا أمام سنتين فقط وكذلك أصبح هناك اعتراف بحق الكراء بعد إقرار المبلغ المدفوع مقابل الكراء وأصبح منصوصا عليه إضافة إلى انه انطلاقا من الافتتاح الضريبي يمكن تحديد قيمة التعويض عن الأصل التجاري .

وعند مناقشة هذه المادة أكد السيدات والسادة النواب على معالجتها لعدة مواضيع كانت تعتبر من إشكاليات في هذا المجال ولكن مازال بها بعض الغموض إذا أن إلغاء شرط مدة السنتين في حالة تقديم مبلغ مالي مقابل الحق في الكراء قد يعرض المكثري الإجحاف ذلك أن تقدير التعويض عن الإفراغ ينبني على التصريحات الضريبية لمدة أربع سنوات وإذا وقع الإفراغ قبل أربع سنوات كيف يثبت التعويض مع الحرمان من السنتين لذلك يجب أن نضمن فقرة تشير إلى انه في هذه الحالة يقع التعويض على بما لا يقل عن التعويض الذي سبق وتم تقديمه عند التعاقد.

### جواب السيد الوزير

القاضي أمام العقد الذي ينص على مبلغ الحق في الكراء لا يمكنه أن يحكم بأقل منه ولكن إذا كان لا بد من ذلك فيمكن التنصيص عليه هنا. المادة 7 في تقديم السيد الوزير لهذه المادة شرح مقتضياتها واستعرض حالات عدم تعويض المكثري.

لاحظ السيدات والسادة النواب حذف الفقرة التي تشير إلى اندثار الأصل التجاري بسبب عدم الاستغلال لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات.

### الباب الخامس : استرجاع حيازة المحلات المهجورة أو المغلقة

#### المادة 8 :

في تقديم السيد الوزير لهذه المادة أشار إلى أن مقتضيات هذه المادة مبنية على الاجتهادات القضائية.

وفي مناقشتها أشار بعض السيدات والسادة النواب إلى انه يجب الإدلاء بعقد الكراء إلى جانب سند الملكية وبقية الوثائق وهو أهم ثم أن مستودع المحجوزات لم يعد له وجود في المحاكم .

### الباب السادس الحق في الرجوع

#### المادة 9 دون مناقشة

#### المادة 10 :

في تقديم السيد الوزير لهذه المادة أشار إلى أهمية التنصيص على مصاريف الانتظار وعلى التعويض الاحتياطي وهذا بناء على الاجتهاد القضائي.

تساءل السيدات والسادة النواب عن المقصود بالتعويض الكامل في آخر هذه المادة وفي جوابه أشار السيد الوزير إلى أن القضاء هو الذي يحدده ويحدد طبيعته.

## المادة 11

دون مناقشة

المادة 12 :

الباب السابع: الحق في الأسبقية وفي التعويض الكامل

المادة 13: دون مناقشة

المادة 14 :

المادة 15 :

في مناقشة هذه المادة لاحظ السيدات والسادة النواب إلى انه قد تكون هناك أسباب خارجة عن ارداة المكري مثلا صراع المكري مع البنائين أو غيرهم فما ذنبه لماذا الا نترك له حق طلب التعويض من عدمه كما تساءلوا عن سر إعطاء المكري حق إيداع التعويض لدى صندوق المحكمة .

المادة 16 :

في تقديمه لهذه المادة قال السيد الوزير أن هذا الموضوع جديد باعتبار انه تمت مراعاة المقتضيات المتعلقة بمحلات السكن كما أن هذه المادة طويلة ويمكن تقسيمها

الفقرة الأخيرة تتحدث عن الجزء المستعمل في التجارة فقط دون الإشارة إلى غيرها من المحلات الحرفية والصناعية .

في جوابها أحالت الحكومة على مدونة التجارة التي تعطي صفة التاجر لكل ممارسة الأنشطة الصناعية وغيرها والمقصود هنا كل الأنواع.

الباب التاسع نزع ملكية العقار المستغل فيه أصل تجاري

المادة 17 : دون مناقشة

الباب العاشر: ممارسة أنشطة مكملة أو مرتبطة أو مختلفة

المادة 18 : دون مناقشة

المادة 19 : دون مناقشة :

الباب 11 الكراء من الباطن

المادة 20 دون مناقشة

الباب 12: تفويت الأصل التجاري أو الحق في الكراء

المادة 21: دون مناقشة

الباب 13: المسطرة والاختصاص

المادة 22 : دون مناقشة

المادة 23 :دون مناقشة

المادة 24 : دون مناقشة

المادة 25 : دون مناقشة

تساءل السيدات والسادة النواب عن الحالة التي يكون فيها الحكم بالتعويض أمام كل هذه المقتضيات أي الحالة التي يتم فيها الإفراغ دون تعويضات مع أن عليه تقييدات وهذا ما يتطلب مزيدا من التدقيق في مقتضيات هذه المادة خاصة انه قد يكون ذلك دون علم المالك.

جواب الحكومة :

هذه المقتضيات منظمة في مدونة التجارة (المادة 112) المكري مهما كانت الأسباب يتعين عليه أن يشعر الدائنين المقيدون في السجل التجاري أصحاب الرهون أو بائع الأصل التجاري الذي يحتفظ بالامتياز ويتم إشعارهم أما الدائن العادي فهو غير معني هنا والقانون لا ينظم هذه الحالة ونرى انه يجب أن يتم بيع المحل وتستوفي قيمة الديون. أما الدائن المرتهن فهو له الأسبقية في حدود ما يستحق ذلك لان صاحب الأصل التجاري يجب إخباره حتى يؤدي واجباته ويبقى له الأصل التجاري وهذه هي الحكمة والغاية .

المادة 26 :دون مناقشة

المادة 27 : دون مناقشة

الباب 14 أحكام ختامية

المادة 28 :

الملحق رقم 4 : نص القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات  
أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي  
المنشور بالجريدة الرسمية

ظهر شريف رقم 1.16.99 صادر في 13 من شوال 1437 (18 يوليو  
2016) بتنفيذ القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات  
المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي<sup>150</sup>

الباب الأول: شروط التطبيق

الفرع الأول: مجال التطبيق

المادة 1

أولاً: تطبق مقتضيات هذا القانون على ما يلي:

- 1- عقود كراء العقارات أو المحلات التي يستغل فيها أصل تجاري في ملكية تاجر أو حرفي أو صانع؛
  - 2- عقود كراء العقارات أو المحلات الملحقة بالمحل الذي يستغل فيه الأصل التجاري؛
- في حالة تعدد المالكين، فإن ضم استغلال المحل الملحق بالمحل الأصلي يجب أن يكون بموافقة مالكي العقار الملحق والأصلي؛
- 3- عقود كراء الأراضي العارية التي شيدت عليها، إما قبل الكراء أو بعده، بنايات لاستغلال أصل تجاري بشرط الموافقة الكتابية للمالك؛
  - 4- عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو

150 - جريدة رسمية عدد 6490 بتاريخ 11/8/2016 ص 5857.

الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الملك الخاص للدولة أو الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية، مع مراعاة الاستثناء الوارد في البند الثاني من المادة الثانية بعده.

ثانيا: تسري مقتضيات هذا القانون أيضا على عقود كراء المحلات الآتي ذكرها:

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 والمؤسسات المماثلة لها نشاطها؛

4- العقارات أو المحلات التي يمارس فيها النشاط الصيدلي والمختبرات الخاصة للتحاليل البيولوجية الطبية وعيادات الفحص بالأشعة.

## المادة 2

لا تخضع لمقتضيات هذا القانون:

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

2- عقود كراء العقارات أو المحلات التي تدخل في نطاق الملك الخاص للدولة أو في ملك 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؛

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 التجارى، فى مفهوم هذا القانون، كل مجمع تجارى ذى شعار موحد مشيد على عقار مهياً و مستغل بشكل موحد، ويضم بناية واحدة أو عدة بنايات تشتمل على محلات تجارية ذات نشاط واحد أو أنشطة متعددة، وفى ملكية شخص ذاتى أو عدة أشخاص ذاتيين أو شخص اعتبارى أو عدة أشخاص اعتباريين، ويتم تسييره بصورة موحدة إما مباشرة من طرف مالك المركز التجارى أو عن طريق أى شخص يكلفه هذا الأخير.

ويقصد بالتسيير كل التدابير التى تتخذ لتحسين سمعة وجاذبية المركز التجارى والرفع من عدد زواره كالإشهار أو التنشيط أو التسويق أو ضمان احترام المميزات والخصائص التقنية والهندسية للمركز أو تنظيم ساعات العمل أو الحراسة أو النظافة؛

6- عقود كراء العقارات أو المحلات المتواجدة بالفضاءات المخصصة لاستقبال مشاريع المقاولات التى تمارس نشاطها بقطاعى الصناعة وتكنولوجيا المعلومات، وكذا جميع الخدمات ذات الصلة، بما فى ذلك ترحيل الخدمات، والتى تنجزها الدولة أو الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية أو المقاولات التى تملك فيها الدولة أو شخص من أشخاص القانون العام مجموع أو أغلبية رأسمالها بهدف دعم وتطوير أنشطة مدرة للدخل ومحدثة لفرص العمل.

7- عقود الكراء الطويل الأمد؛

8- عقود الائتمان الإيجارى العقارى.

الفرع الثانى: شرط الكتابة

### المادة 3

تبرم عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجارى أو الصناعى أو الحرفى وجوباً. بمحرر كتابى ثابت التاريخ. عند تسليم المحل يجب تحرير بيان بوصف حالة الأماكن يكون حجة بين الأطراف.

## الفرع الثالث: شرط المدة

### المادة 4

يستفيد المكثري من تجديد العقد متى أثبت انتفاعه بالمحل بصفة مستمرة لمدة سنتين على الأقل.

يعفى المكثري من شرط المدة إذا كان قد قدم مبلغا ماليا مقابل الحق في الكراء، ويجب توثيق المبلغ المالي المدفوع كتابة في عقد الكراء أو في عقد منفصل.

## الباب الثاني: الوجيبة الكرائية

### المادة 5

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 الثالث: الحق في تجديد عقد الكراء

### الفرع الأول: تجديد عقد الكراء

### المادة 6

يكون المكثري محقا في تجديد عقد الكراء متى توفرت مقتضيات الباب الأول من هذا القانون، ولا ينتهي العمل بعقود كراء المحلات والعقارات الخاضعة لهذا القانون إلا طبقا لمقتضيات المادة 26 بعده، ويعتبر كل شرط مخالف باطلا.

## الفرع الثاني: التعويض عن إنهاء عقد الكراء

### المادة 7

يستحق المكري تعويضا عن إنهاء عقد الكراء، مع مراعاة الاستثناءات الواردة في هذا القانون.

يعادل التعويض ما لحق المكري من ضرر ناجم عن الإفراغ. يشمل هذا التعويض قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة إلى ما أنفقه المكري من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري، كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل.

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

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

في الحالة المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 4 أعلاه، لا يمكن أن يقل التعويض عن الإفراغ عن المبلغ المدفوع مقابل الحق في الكراء.

## الفرع الثالث: الإعفاء من التعويض

### المادة 8

لا يلزم المكري بأداء أي تعويض للمكري مقابل الإفراغ في الحالات الآتية:

1- إذا لم يؤد المكري الوجيبة الكرائية داخل أجل خمسة عشر يوما من تاريخ توصله بالإندار، وكان مجموع ما بذمته على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء؛

2- إذا أحدث المكري تغييرا بالمحل دون موافقة المكري بشكل يضر بالبنية ويؤثر على سلامة البناء أو يرفع من تحملاته، ما عدا إذا عبر المكري

عن نيته في إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه داخل الأجل الممنوح له في الإنذار، على أن تتم الأشغال من أجل ذلك، في جميع الأحوال، داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر؛

3- إذا قام المكثري بتغيير نشاط أصله التجاري دون موافقة المالك، ما عدا إذا عبر المكثري عن نيته في إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه داخل الأجل الممنوح له، على أن يتم هذا الإرجاع، في جميع الأحوال، داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر؛

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

5- إذا هلك المحل موضوع الكراء بفعل المكثري أو بسبب قوة قاهرة أو حادث فجائي؛

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

7- إذا فقد الأصل التجاري عنصر الزبناء والسمعة التجارية بإغلاق المحل لمدة سنتين على الأقل.

#### الباب الرابع: حالات الحق في الرجوع

##### الفرع الأول : الهدم وإعادة البناء

##### المادة 9

يحق للمكثري 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 المكترى، تحميل المكري جزءا من مصاريف الانتظار طوال مدة البناء لا تقل عن نصفها إذا أثبت المكترى ذلك.

يقصد بمصاريف الانتظار الضرر الحاصل للمكترى 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.

إذا لم تشمل البناية الجديدة على المحلات المذكورة، استحق المكترى تعويضا وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه.

تحدد المحكمة تعويضا احتياطيا كاملا وفق المادة 7 أعلاه، بطلب من المكترى، يستحقه في حالة حرمانه من حق الرجوع.

#### المادة 10

يتعين على المكري الشروع في البناء داخل أجل شهرين من تاريخ الإفراغ، وفي حالة تعذر ذلك يحق للمكترى الحصول على التعويض وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه، ما لم يثبت المكري أن سبب التأخير خارج عن إرادته.

#### المادة 11

يتعين على المكري أن يشعر المكترى 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 المكترى بأنه يضع المحل رهن إشارته.

في حالة عدم تسليم المكترى المحل داخل أجل ثلاث سنوات من تاريخ

إفراغه، يحق له المطالبة بالتعويض وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه، ما لم تكن أسباب التأخير خارجة عن إرادة المكري.

## المادة 12

يلزم المكري 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.

### الفرع الثاني : المحلات الآيلة للسقوط

## المادة 13

مع مراعاة التشريع المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري، يحق للمكري المطالبة بالإفراغ إذا كان المحل آيلاً للسقوط. لا يكون المكري محقاً في الرجوع أو في الحصول على التعويض وفق الفقرات أدناه إلا إذا تم بناء المحل أو إصلاحه داخل أجل ثلاث سنوات الموالية لتاريخ الإفراغ.

يكون المكري محقاً في الرجوع إلى المحل إذا أعرب عن رغبته في الرجوع أثناء سريان دعوى الإفراغ، وإذا لم يعرب عن رغبته، فإن المكري يكون ملزماً، تحت طائلة التعويض عن فقدان الأصل التجاري، بإخبار المكري بتاريخ الشروع في البناء ومطالبته بالإعراب عن نيته في استعمال حق الرجوع داخل أجل ثلاثة أشهر من تاريخ التوصل بهذا الإخبار.

يسقط حق المكري في الرجوع أو في المطالبة بالتعويض إذا انصرم الأجل المشار إليه أعلاه دون التعبير عن نيته في استعمال حقه المذكور.

يختص رئيس المحكمة، بصفته قاضياً للأمر المستعجلة، بصرف النظر عن المقتضيات المخالفة، بالبت في دعوى الإفراغ، وبتحديد تعويض

احتياطي كامل وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه، بطلب من المكري، يستحقه في حالة حرمانه من حق الرجوع.

الفرع الثالث: الحق في الأسبقية

#### المادة 14

إذا تعدد المكثرون، يكون الحق في 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 المكري، أو تكون صالحة لاحتواء اللوازم والنشاط الذي كان يمارسه في المحلات القديمة؛

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

#### المادة 15

يستحق المكري التعويض الكامل وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه:

- إذا لم يتبق في البناية الجديدة محلات أخرى بعد ممارسة حق الأسبقية؛  
- 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.

## الفرع الرابع: توسيع المحل أو تعليته

## المادة 16

إذا اعتزم المالك توسيع أو تعليه البناية، وكان ذلك لا يتأتى إلا بإفراغ المحل أو المحلات المكراة، فإن الإفراغ المؤقت للمكثري يتم لمدة يحددها المكثري، على أن لا تتعدى سنة واحدة ابتداء من تاريخ الإفراغ. يستحق المكثري 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 تمديد مدة الإفراغ لأجل لا يتعدى سنة بطلب من المكثري. لا يحق للمكثري استيفاء الوجيبة الكرائية طيلة مدة الإفراغ. يجب على المكثري إعادة تسليم المحل داخل الأجل المشار إليه في الفقرة الأولى أعلاه، وإلا حق للمكثري المطالبة بالتعويض الكامل وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه، ما لم تكن أسباب التأخير خارجة عن إرادة المكثري.

## المادة 17

يختص رئيس المحكمة في الطلب الرامي الى الإفراغ وتحديد قيمة التعويض المستحق للمكثري طيلة مدة الإفراغ، كما يبت في طلب تمديد مدة الإفراغ وتحديد التعويض المستحق عن ذلك.

كما يختص بتحديد تعويض احتياطي كامل وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه، بطلب من المكثري، يستحقه في حالة حرمانه من حق الرجوع.

الفرع الخامس: مقتضيات مشتركة بين الإفراغ للهدم والإفراغ للتوسعة أو التعليه

## المادة 18

يتعين على المالك الراغب في إفراغ المحل للهدم وإعادة بنائه أو إفراغه

لتوسعته أو لتعليته، الإدلاء برخصة بناء سارية المفعول مسلمة له من الجهة المختصة وبالتصميم المصادق عليه من طرفها.

يعتد برخصة البناء طيلة سريان المسطرة أمام المحكمة، ما لم يثبت المكتري أن الجهة المختصة قد سحبته أو ألغتها.

الباب الخامس : إفراغ السكن الملحق بالمحل

## المادة 19

يجوز للمالك المطالبة بإفراغ الجزء المتعلق بالسكن الملحق بالمحل التجاري أو الصناعي أو الحرفي ليسكن فيه بنفسه أو زوجه أو أحد أصوله أو فروعه المباشرين من الدرجة الأولى أو المستفيدين من الوصية الواجبة - إن وجدوا - طبقا لمقتضيات المادة 369 و ما 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 المكتري تعويضا يوازي كراء ثلاث سنوات حسب آخر سومة كرائية للمحل الملحق.

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

يتعين على الشخص المطلوب الإفراغ لفائدته أن يعتمر المحل شخصيا داخل أجل أقصاه ستة أشهر من تاريخ مغادرته من طرف المكتري ولمدة لا تقل عن ثلاث سنوات، ما لم يكن هناك عذر مقبول، وإلا حق للمكتري

المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر يوازي كراء ثمانية عشر شهرا حسب قيمة آخر وجيبة كرائية.

## المادة 20

لا يجوز للمالك المطالبة بإفراغ الجزء المتعلق بالسكن الملحق بالمحل التجاري أو الصناعي أو الحرفي في الحالات الآتية:

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

2- إذا تعلق الأمر بملحقات المؤسسات السياحية وأشكال الإيواء السياحي الأخرى، والمصحات والمؤسسات المماثلة لها، ومؤسسات التعليم الخصوصي؛

3- إذا كان المكتري يستعمل جزءا من محل الكراء للسكن لا يمكن الفصل بينه وبين الجزء المستعمل كمحل تجاري أو صناعي أو حرفي، فإنه في هذه الحالة لا يمكن إفراغه من الجزء المستعمل للسكن، دون إفراغه من الجزء المستعمل للتجارة، وذلك وفق مقتضيات هذا القانون.

الباب السادس: نزع ملكية العقار المستغل فيه أصل تجاري

## المادة 21

إذا وقع نزع ملكية عقار يستغل فيه أصل تجاري لأجل المنفعة العامة، تطبق مقتضيات 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).

الباب السابع: ممارسة أنشطة مكملة أو مرتبطة أو مختلفة

## المادة 22

يمكن السماح للمكتري بممارسة نشاط أو أنشطة مكملة أو مرتبطة بالنشاط الأصلي، متى كانت هذه الأنشطة غير منافية لغرض وخصائص

وموقع البناية، وليس من شأنها التأثير على سلامتها. وفي هذه الحالة يجب على المكتري أن يوجه طلبه للمكري يتضمن الإشارة إلى الأنشطة التي يريد ممارستها.

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

لا يجوز للمكري ممارسة نشاط بالمحل المكتري، مختلف عما تم الاتفاق عليه في عقد كراء، إلا إذا وافق المكري كتابة على ذلك.

### المادة 23

يحق للمكري، في الحالات المشار إليها في المادة السابقة، أن يطالب بتحديد الوجيبة الكرائية الجديدة، على أن تسري من تاريخ المطالبة بها قضائيا.

## الباب الثامن: الكراء من الباطن

### المادة 24

يجوز للمكتري أن يؤجر للغير المحل المكتري كلاً أو بعضاً، ما لم ينص العقد على خلاف ذلك، وتبقى العلاقة قائمة بين المكري و المكري الأصلي.

لا يكون لهذا الكراء أي أثر تجاه المكري إلا من تاريخ إخباره به.

على المكري الذي أخبر بالكراء من الباطن أن يشعر المكري الفرعي بكل إجراء يعتزم القيام به تجاه المكري الأصلي، تحت طائلة عدم مواجته به.

لا يمكن للمكري الفرعي التمسك بأي حق تجاه المكري الأصلي، مع مراعاة الفقرة السابقة.

يبقى المكريان الأصلي والفرعي متضامنين تجاه المكري في جميع الالتزامات المنصوص عليها في عقد الكراء الأصلي.

يحق للمكري، إذا كانت قيمة الكراء من الباطن تفوق قيمة الكراء الأصلي، مراجعة السومة الكرائية إما اتفاقاً أو قضاء، وفي الحالة الأخيرة تراعي المحكمة الفرق بين السومتين 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 التاسع: تفويت الحق في الكراء

#### المادة 25

يحق للمكثري تفويت حق الكراء مع بقية عناصر الأصل التجاري أو مستقلاً عنها دون ضرورة الحصول على موافقة المكري، وبالرغم من كل شرط مخالف.

يتعين على كل من المفوت والمفوت له إشعار المكري بهذا التفويت، تحت طائلة عدم سريان آثاره عليه.

لا يمكن مواجهة المكري بهذا التفويت إلا اعتباراً من تاريخ تبليغه إليه، ويبقى المكثري الأصلي مسؤولاً تجاه المكري بخصوص الالتزامات السابقة. لا يحول هذا التفويت دون ممارسة المكري لحقه في المطالبة بالإفراغ في حالة تحقق شروط مقتضيات المادة الثامنة من هذا القانون، كما لا يحول دون مواصلة الدعاوى المثارة، طبقاً لهذا القانون، والتي كانت جارية قبل تاريخ التفويت.

يتم التفويت بعقد رسمي أو عرفي ثابت التاريخ يتضمن البيانات الواردة في المادة 81 من القانون رقم 95.15 المتعلق بمدونة التجارة، ويودع ثمن البيع لدى جهة مؤهلة قانوناً للاحتفاظ بالودائع، ويجب أن يخضع العقد للإجراءات المنصوص عليها في المواد من 83 إلى 89 من نفس القانون.

يمكن للمكري أن يمارس حق الأفضلية، وذلك باسترجاع المحل المكثري مقابل عرضه لمجموع المبالغ المدفوعة من طرف المشتري أو إيداعه لها، عند

الاقتضاء، وذلك داخل أجل ثلاثين يوما من تاريخ تبليغه، وإلا سقط حقه.

## الباب العاشر: المسطرة

### الفرع الأول: دعوى المصادقة على الإنذار

#### المادة 26

يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية، أن يوجه للمكترى إنذارا، يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده، وأن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل.

يحدد هذا الأجل في:

- خمسة عشر يوما إذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء أو على كون المحل آيلا للسقوط.

- ثلاثة أشهر إذا كان الطلب مبنيا على الرغبة في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي، أو لهدمه وإعادة بنائه، أو توسعته، أو تعليته، أو على وجود سبب جدي يرجع لإخلال المكترى ببنود العقد.

في حالة عدم استجابة المكترى للإنذار الموجه إليه، يحق للمكري اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة للمصادقة على الإنذار ابتداء من تاريخ انتهاء الأجل المحدد فيه.

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

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

غير أنه يجوز للمكري رفع دعوى المصادقة بناء على إنذار جديد يوجه وفق نفس الشروط المنصوص عليها في هذه المادة.

## المادة 27

إذا تبين للجهة القضائية المختصة صحة السبب المبني عليه الإنذار، قضت وفق طلب المكري الرامي إلى المصادقة على الإنذار وإفراغ المكري، وإلا قضت برفض الطلب.

يجوز للمكري أن يتقدم بطلب التعويض أثناء سريان دعوى المصادقة على الإنذار.

إذا لم يتقدم المكري بطلب مقابل للتعويض أثناء سريان 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 الثالثة أعلاه.

## المادة 28

إذا قضت الجهة القضائية المختصة بإفراغ المكري مع التعويض، يتعين على المكري إيداع مبلغ التعويض المحكوم به داخل أجل ثلاثة أشهر من التاريخ الذي يصبح فيه الحكم قابلاً للتنفيذ، وإلا اعتبر متنازلاً عن التنفيذ، ويتحمل حينئذ جميع المصاريف القضائية المترتبة عن هذه المسطرة.

## المادة 29

إذا أراد المكري وضع حد لكراء المحل الذي يستغل فيه أصل تجاري مثل بتقييدات، وجب عليه أن يبلغ طلبه إلى الدائنين المقيدين سابقاً، في الموطن المختار المعين في تقييد كل منهم.

يقصد بالدائن المقيد، الدائن الذي يتوفر على امتياز البائع أو رهن على الأصل التجاري.

## المادة 30

عندما تقضى المحكمة بالتعويض الكامل وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه، لا يمكن استخلاص المبلغ المحكوم به إلا بعد إدلاء المكترى بشهادة مسلمة من كتابة الضبط تثبت خلو الأصل التجارى من كل تقييد. إذا كان الأصل التجارى مثقلا بتقييدات، فإن المكترى يكون ملزما بالإدلاء بما يفيد إشعار الدائنين المقيدى بوقوع الإفراغ وبوجود تعويض مستحق له.

يجوز للدائنين المقيدى أن يتعرضوا على أداء ثمن التعويض المودع بكتابة الضبط بتصريح يقدم إليها، داخل أجل أقصاه خمسة عشر يوما من تاريخ التوصل بالإشعار المنصوص عليه فى الفقرة السابقة، وذلك وفق المسطرة المنصوص عليها فى المادة 84 من مدونة التجارة.

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

يتم توزيع مبلغ التعويض المودع لفائدة المكترى وفق الإجراءات المنصوص عليها فى الفصل الرابع من الباب الرابع من الكتاب الثانى من مدونة التجارة.

الفرع الثانى: دعوى الحرمان من حق الرجوع

## المادة 31

يحق للمكترى، متى ثبت حرمانه من حق الرجوع المحكوم به فى الحالات المنصوص عليها فى المواد 9 و 13 و 17، طلب تنفيذ التعويض الاحتياطى وفق المبلغ الذى سبق الحكم به.

يبقى من حق المكترى، إذا لم يسبق له أن تقدم بطلب تحديد التعويض المذكور، المطالبة به أمام المحكمة المختصة وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه، دون التقييد بالأجل المنصوص عليه فى المادة 27 من هذا القانون.

## الفرع الثالث: استرجاع حيازة المحلات المهجورة أو المغلقة

## المادة 32

## أ) 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 بعقد الكراء، وبمحضر معاينة واقعة الإغلاق أو الهجر مع تحديد المدة، وبإصدار موجه للمكثري لأداء واجبات الكراء، ولو تعذر تبليغه.

يأمر رئيس المحكمة فوراً بإجراء بحث للتأكد من واقعة الإغلاق أو الهجر.

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

يقوم المكلف بالتنفيذ بتحرير محضر وصفي للأشياء والمنقولات الموجودة بالمحل.

إذا استمرت غيبة المكثري لمدة لا تقل 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 فوراً ببيع المنقولات الموجودة بالمحل بالمزاد العلني على نفقة المكري وفق قواعد قانون المسطرة المدنية، ويودع الثمن الصافي بكتابة ضبط المحكمة.

## ب) إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه:

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

يمكن للرئيس، في هذه الحالة، أن يحدد للمكثري أجلا لا يتعدى خمسة عشر يوما لتسوية مخلف الكراء، تحت طائلة مواصلة إجراءات التنفيذ في حقه. إذا ظهر المكثري، 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 إثباته أداء ما بذمته من دين الكراء.

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

#### الفرع الرابع: الشرط الفاسخ

##### المادة 33

في حالة عدم أداء المكثري لواجبات الكراء لمدة ثلاثة أشهر، يجوز للمكثري، كلما تضمن عقد الكراء شرطا فاسخا، وبعد توجيه إنذار بالأداء يبقى دون جدوى بعد انصرام أجل 15 يوما من تاريخ التوصل، أن يتقدم بطلب أمام قاضي الأمور المستعجلة، لمعينة تحقق الشرط الفاسخ وإرجاع العقار أو المحل.

#### الفرع الخامس: مقتضيات عامة

##### المادة 34

يجب أن تتم الإنذارات والإشعارات وغيرها من الإجراءات، المنجزة في إطار هذا القانون، بواسطة مفوض قضائي أو طبق الإجراءات المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية.

### المادة 35

تختص المحاكم التجارية بالنظر في النزاعات المتعلقة بتطبيق هذا القانون، غير أنه ينعقد الاختصاص للمحاكم الابتدائية طبقا للقانون المتعلق بالتنظيم القضائي للمملكة.

### المادة 36

تعتبر الآجال المنصوص عليها في هذا القانون كاملة.

الباب الحادي عشر: مقتضيات ختامية

### المادة 37

تطبق مقتضيات قانون الالتزامات والعقود على عقود الكراء التي لا تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في الباب الأول من هذا القانون، ما لم تخضع لقوانين خاصة.

### المادة 38

يدخل هذا القانون حيز التنفيذ بعد انصرام أجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية، وتطبق أحكامه على عقود الكراء التجارية وعلى القضايا غير الجاهزة للبت فيها، دون تجديد للتصرفات والإجراءات والأحكام التي صدرت قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ. تخضع الأكرية المبرمة خلافا للمقتضيات الواردة في المادة الثالثة أعلاه لهذا القانون، ويمكن للأطراف الاتفاق، في أي وقت، على إبرام عقد مطابق لمقتضياته.

تنسخ ابتداء من دخول هذا القانون حيز التنفيذ:

– مقتضيات ظهير 2 شوال 1374 (24 ماي 1955) بشأن عقود كراء الأملاك أو الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف، كما وقع تغييره وتتميمه.

– مقتضيات المادة 112 من القانون رقم 95.15 المتعلق بمدونة التجارة.

## فهرس

3.....	تقديم
5.....	مقدمة
9.....	الباب الأول نطاق تطبيق القانون رقم 49.16
11 .....	الفصل الأول النطاق الموضوعي و الزني
11 .....	المبحث الأول : العقارات و المحلات الخاضعة للقانون 49.16
11 .....	المطلب الأول : الحالات العامة لتطبيق القانون رقم 49.16
	الفقرة الأولى : عقود كراء العقارات أو المحلات التي يستغل فيها أصل
11 .....	تجاري في ملكية تاجر أو حرفي أو صانع
	الفقرة الثانية : عقود كراء العقارات أو المحلات الملحقة بالمحل الذي يستغل
13 .....	فيه الأصل التجاري
	الفقرة الثالثة : عقود كراء الأراضي العارية التي شيدت عليها، إما قبل الكراء
	أو بعده، بنايات لاستغلال أصل تجاري بشرط الموافقة الكتابية
14 .....	للمالك
	الفقرة الرابعة : 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،
15 .....	إلا اذا كانت غير مرصودة لمنفعة عامة
16 .....	المطلب الثاني : الحالات الخاصة المنظمة بموجب القانون

- الفقرة الأولى : العقارات أو المحلات التي تمارس فيها مؤسسات التعليم  
الخصوصي نشاطها ..... 16
- الفقرة الثانية : العقارات أو المحلات التي تمارس فيها التعاونيات نشاطا  
تجاريا ..... 16
- الفقرة الثالثة : العقارات أو المحلات التي تمارس فيها المصحات والمؤسسات  
المماثلة لها نشاطها ..... 17
- الفقرة الرابعة : العقارات أو المحلات التي يمارس فيها النشاط الصيدلي  
والمختبرات الخاصة للتحاليل البيولوجية الطبية وعيادات  
الفحص بالأشعة ..... 18
- المبحث الثاني : العقارات و المحلات الخارجة عن مقتضيات القانون  
رقم 49.16 ..... 19
- المطلب الأول : الأملاك العامة و الوقفية ..... 20
- الفقرة الأولى : عقود كراء العقارات أو المحلات التي تدخل في نطاق الملك  
العام للدولة أو في ملك الجماعات الترابية أو المؤسسات  
العمومية ..... 20
- الفقرة الثانية : عقود كراء العقارات أو المحلات التي تدخل في نطاق الملك  
الخاص للدولة أو في ملك الجماعات الترابية أو المؤسسات  
العمومية حينما تكون تلك الأملاك مرصودة لمنفعة عامة ... 20
- الفقرة الثالثة : عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري  
أو الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الأوقاف ..... 21
- المطلب الثاني : المحلات و العقارات المنظمة بقوانين خاصة و بعض الحالات  
الخاصة ..... 22

- الفقرة الأولى : عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تبرم بناء على مقرر قضائي أو نتيجة له ..... 22
- الفقرة الثانية : عقود كراء العقارات أو المحلات الموجودة بالمراكز التجارية ..... 25
- الفقرة الثالثة: عقود كراء العقارات أو المحلات المتواجدة بالفضاءات المخصصة لاستقبال مشاريع المقاولات ..... 26
- الفقرة الرابعة : عقود الكراء الطويل الأمد ..... 27
- الفقرة الخامسة : عقود الائتمان الإيجاري العقاري ..... 28
- المبحث الثالث : النطاق الزمني لتطبيق القانون رقم 49.16 ..... 28
- المطلب الأول : دخول القانون رقم 49.16 حيز التطبيق ..... 28
- المطلب الثاني : خضوع عقود الكراء المبرمة قبل دخوله حيز التنفيذ ... 29
- الفصل الثاني : الشروط المتعلقة بالعقد و المدة ..... 31
- المبحث الاول : شرط كتابة عقد الكراء ..... 31
- المطلب الاول : عقد الكراء في ظل ظهير 1955 ..... 31
- المطلب الثاني : شكلية عقد الكراء طبقا لمقتضيات القانون رقم 49.16 ... 33
- المبحث الثاني : شرط المدة ..... 34
- المطلب الأول : مضمون المادة 4 من القانون رقم 49.16 ..... 34
- المطلب الثاني : تطبيق قانون الالتزامات والعقود على العقود المفتقرة للشروط القانونية ..... 34
- الفصل الثالث : التحديد القانوني لمعايير التعويض و لمراجعة الوجبية ..... 39

- المبحث الأول : التحديد القانوني لمعايير التعويض.....39
- المطلب الأول : معايير تحديد التعويض في ظل ظهير 1955 ..... 39
- المطلب الثاني : تحديد التعويض وفقا للقانون رقم 49.16..... 40
- المبحث الثاني : التحديد القانوني للوجبية ..... 42
- المطلب الاول : التحديد الرضائي للوجبية الكرائية ..... 42
- المطلب الثاني : خضوع مراجعة الوجبية الكرائية لمقتضيات  
القانون رقم 07.03 ..... 42
- الباب الثاني : حقوق و التزامات أطراف عقد الكراء .....45
- الفصل الأول : حقوق المكري و القيود الواردة عليها .....47
- المبحث الأول : حق المكري في المطالبة بالإفراغ للهدم وإعادة البناء .. 47
- المطلب الأول : شروط ممارسة المكري لحق المطالبة بالإفراغ للهدم  
و إعادة البناء..... 48
- المطلب الثاني : الالتزامات المترتبة لفائدة المكري ..... 51
- المطلب الثالث : مراجعة السومة الكرائية الجديدة بعيدا عن مقتضيات  
القانون رقم 07.03..... 53
- المبحث الثاني : حق المكري في طلب إفراغ المحلات الآيلة للسقوط .. 54
- المطلب الأول : حق المكري في طلب الافراغ دون الزامه باداء  
أي تعويض ..... 54
- المطلب الثاني : حالة استحقاق المكري للتعويض وحقه في الرجوع ... 56
- الفقرة الأولى : حالات استحقاق المكري للتعويض ..... 57

- 57 ..... الفقرة الثانية : الحق في الأسبقية
- 59 ..... المبحث الثالث : الحق في طلب الإفراغ المؤقت لتوسيع المحل أو تعليته
- 59 ..... المطلب الأول : شروط طلب الإفراغ المؤقت لتوسيع المحل أو تعليته...
- 65 ..... المطلب الثاني : الالتزامات المترتبة لفائدة المكثري
- 66 ..... المبحث الرابع : حق المكثري في طلب إفراغ السكن الملحق بالمحل ...
- 66 ..... المطلب الأول : شروط طلب إفراغ السكن الملحق بالمحل
- 67 ..... الفقرة الأولى : الشروط المتعلقة بالمحل المراد إفراغه
- 69 ..... الفقرة الثانية : الشروط المتعلقة بالمستفيد من طلب الإفراغ
- 74 ..... المطلب الثاني : الالتزامات اتجاه المكثري
- 74 ..... الفقرة الأولى : استحقاق المكثري تعويضا يوازي كراء ثلاث سنوات ....
- الفقرة الثانية : حالة استحقاق المكثري تعويضا يوازي كراء
- 75 ..... ثمانية عشر شهرا
- 77 ..... الفصل الثاني : حقوق المكثري و القيود الواردة عليها
- 77 ..... المبحث الأول : حق المكثري في تجديد عقد الكراء وحقه في التعويض ....
- 77 ..... المطلب الأول : حق المكثري في تجديد عقد الكراء
- 80 ..... المطلب الثاني : حق المكثري في التعويض عن إنهاء عقد الكراء
- 80 ..... الفقرة الأولى : الإقرار بحق المكثري في حصوله على التعويض
- 82 ..... الفقرة الثانية : حالات إعفاء المكثري من أداء التعويض للمكثري
- المبحث الثاني : الحق في التعويض عن نزع ملكية العقار المستغل فيه
- 83 ..... أصل تجاري

- المطلب الأول : خصوصية مسطرة نزع الملكية ..... 83
- الفقرة الأولى : المرحلة الإدارية لنزع الملكية ..... 84
- الفقرة الثانية : المرحلة القضائية لنزع الملكية ..... 90
- المطلب الثاني : تحديد التعويض عن نزع الملكية ..... 93
- الفقرة الأولى : استبعاد أسس تقدير التعويض المنصوص عليها  
في المادة 7 من القانون رقم 49.16 ..... 93
- الفقرة الثانية : كيفية تحديد التعويض عن نزع الملكية في إطار قانون  
نزع الملكية ..... 93
- المبحث الثالث : حق ممارسة أنشطة مكملة أو مرتبطة أو مختلفة ..... 98
- المطلب الأول : شروط ممارسة أنشطة مكملة أو مرتبطة أو مختلفة ..... 98
- الفقرة الأولى : ممارسة المكثري لنشاط مكمل أو مرتبط بالنشاط الأصلي ..... 98
- الفقرة الثانية : تغيير المكثري للنشاط الممارس بالمحل ..... 102
- المطلب الثاني : حقوق المكثري ..... 104
- الفقرة الأولى : الحق بتحديد سومة كرائية جديدة ..... 105
- الفقرة الثانية : حق المكثري في طلب الإفراغ دون إلزامه بدفع التعويض ... 105
- المبحث الرابع : حق كراء المحل المؤجر من الباطن ..... 106
- المطلب الأول : شروط ممارسة حق كراء المحل المؤجر من الباطن ..... 106
- المطلب الثاني : الالتزامات المترتبة لفائدة المكثري ..... 108
- الفقرة الأولى : تضامن المكثري الأصلي و الفرعي لفائدة المكثري ... 109
- الفقرة الثانية : حق المكثري في المطالبة بالإفراغ دون إلزامه بدفع التعويض ... 109

110.....	الفقرة الثالثة : حق المكري في مراجعة السومة الكرائية
110.....	المبحث الخامس : حق المكري في تفويت الحق في الكراء
111... ..	المطلب الأول : تفويت الحق في الكراء و تفويت الأصل التجاري
111.....	الفقرة الأولى : الحق في الكراء القابل للتفويت
115.....	الفقرة الثانية : تفويت الأصل التجاري
116.....	المطلب الثاني : شروط ممارسة حق تفويت الحق في الكراء
116.....	الفقرة الأولى : الشروط المتعلقة بعقد التفويت
119.....	الفقرة الثانية: وجوب إعلام المكري
	المطلب الثالث : حقوق المكري المترتبة عن ممارسة المكري تفويت الحق
122.....	في الكراء
122.....	الفقرة الأولى : ممارسة المكري لحق الأفضلية
122....	الفقرة الثانية : إمكانية طلب المكري للإفراغ دون دفعه للتعويض
125.....	الباب الثالث : المنازعات القضائية
127.....	الفصل الأول : الإنذار وفقا للقانون رقم 49.16
127.....	المبحث الأول : شكليات الإنذار
127.....	المطلب الأول : تسبب الإنذار
127.....	الفقرة الأولى : الغاية من تسبب الإنذار في ظهير 1955
129.....	الفقرة الثانية : الغاية من تسبب الإنذار في القانون رقم 49.16
129.....	المطلب الثاني : اجل الإنذار
130.....	المطلب الثالث : مدة صلاحية الإنذار

131.....	المبحث الثاني : تبليغ الإنذار
132.....	المطلب الأول : طرق تبليغ الإنذار
140.....	المطلب الثاني : العبرة بتحرير المحضر
143.....	الفصل الثاني : دعوى المصادقة على الإنذار
143.....	المبحث الأول : المحكمة المختصة
143.....	المطلب الأول : الاختصاص النوعي
150.....	المطلب الثاني : الاختصاص بين قضاء الموضوع و القضاء المستعجل
150.....	الفقرة الأولى : اختصاص قاضي المستعجلات
151.....	الفقرة الثانية : اختصاص قضاء الموضوع
154.....	المبحث الثاني : نطاق اختصاص المحكمة
154.....	المطلب الأول : بخصوص طلب الإفراغ
154.....	الفقرة الأولى : عدم صحة السبب يؤدي إلى رفض طلب الإفراغ
	الفقرة الثانية : الحكم بالتعويض في حالة استحقاقه بعد ثبوت
156.....	صحة السبب
157.....	المطلب الثاني : بخصوص طلب التعويض
157.....	الفقرة الأولى : أجال تقديم المكثري لطلب التعويض
157.....	الفقرة الثانية : شروط تنفيذ التعويض
159.....	المطلب الثالث : إعلام الدائنين
160....	الفقرة الأولى : إعلام الدائنين بموجب المادة 112 من مدونة التجارة
163.....	الفقرة الثانية : إعلام الدائنين في القانون رقم 49.16

- 165..... الفصل الثالث : دعوى فسخ عقد الكراء
- 165..... المبحث الأول : الشرط الفاسخ في ظل ظهير 1955
- 165..... المطلب الأول : مضمون الفصل 26 من ظهير 1955
- 168..... المطلب الثاني : الشرط الفاسخ بين مقتضيات ظهير 1955 والقواعد العامة
- 170..... المبحث الثاني : شروط فسخ عقد الكراء في ظل القانون رقم 49.16
- 170..... المطلب الأول : الشرط الفاسخ في ظل القانون رقم 49.16
- المطلب الثاني : ضرورة التمييز بين حالة وجود الشرط الفاسخ  
وحالة الإفراغ للتماطل
- 171.....
- 173..... الفصل الرابع : دعوى الحرمان من حق الرجوع
- 173..... المبحث الأول : حق المكثري في تنفيذ التعويض الاحتياطي المحكوم به
- المطلب الأول : تنفيذ التعويض الاحتياطي المحكوم به بموجب الحكم  
القاضي بالإفراغ لهدم المحل وإعادة بنائه
- 173.....
- المطلب الثاني : تنفيذ التعويض الاحتياطي المحكوم به بموجب الحكم  
القاضي بإفراغ المحلات الآيلة للسقوط
- 174.....
- المطلب الثالث : تنفيذ التعويض الاحتياطي المحكوم به بموجب الحكم  
القاضي بإفراغ المحل لتوسيعه أو تعليته
- 175.....
- المبحث الثاني : حق المكثري في تقديم دعوى المطالبة بالتعويض عن الحرمان  
من حق الرجوع
- 176.....
- المطلب الأول : إعفاء المكثري من الأجل المنصوص عليه في المادة 27
- 176.....
- المطلب الثاني : الجهة القضائية المختصة في الحكم بالتعويض عن الحرمان  
من حق الرجوع
- 177.....

- الفقرة الأولى : حالة الحكم القاضي بالإفراغ لهدم المحل وإعادة بنائه.....177
- الفقرة الثانية : حالة الحكم القاضي بإفراغ المحلات الآيلة للسقوط ....177
- الفقرة الثالثة : الحكم القاضي بالإفراغ لتوسيع المحل أو تعليته....178
- الفصل الخامس : دعوى استرجاع حيازة المحلات المهجورة أو المغلقة.....179
- المبحث الأول : دعوى استرجاع المحل .....179
- المطلب الأول : شروط استرجاع المكري لمحلّه .....179
- المطلب الثاني : آثار الأمر القاضي باسترجاع حيازة المحل .....180
- المبحث الثاني : دعوى إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه .....182
- المطلب الأول : حالة ظهور المكثري أثناء تنفيذ الأمر القاضي بفتح محل .....182
- المطلب الثاني : حالة ظهور المكثري بعد تنفيذ الأمر القاضي بفتح محل .....182
- المطلب الثالث : إمكانية مطالبة المكثري للمكري بالتعويض و الرجوع إلى المحل .....183
- الفصل السادس : الدعاوى المتعلقة بالسومة الكرائية .....185
- المبحث الأول : حالات اختصاص المحكمة الابتدائية.....185
- المطلب الأول : مراجعة الوجبة طبقا لمقتضيات المادة 5 من القانون 49.16.....185
- المطلب الثاني : تحديد الوجبة الكرائية طبقا للقانون رقم 94.16.....188
- المبحث الثاني : حالات اختصاص المحكمة التجارية.....189
- المطلب الأول : حالة الهدم وإعادة البناء.....189

- المطلب الثاني : ممارسة المكثري لأنشطة مكملة أو مرتبطة أو مختلفة...190
- المطلب الثالث : حالة الكراء من الباطن .....191
- خاتمة .....193
- الملاحق .....195
- الملحق رقم 1 : ظهير 24/5/1955 بشأن عقود كراء الاملاك أو الاماكن
- المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف .....197
- 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.....229
- الملحق رقم 3 : تقرير لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان حول مقترح القانون المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي .....247
- الملحق رقم 4 : نص القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي المنشور بالجريدة الرسمية .....277